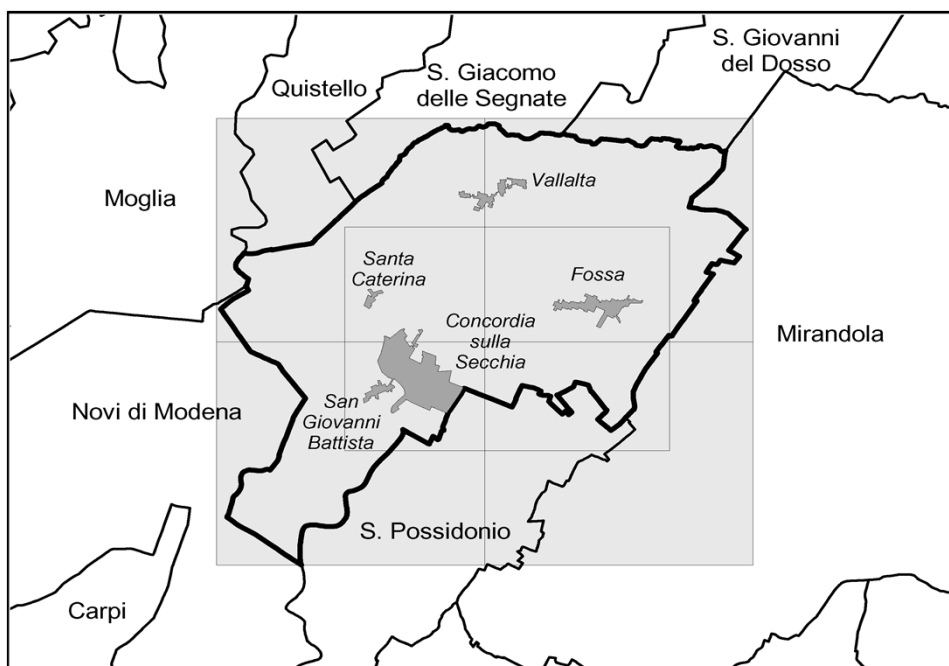




P.O.C.

Piano Operativo Comunale



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista

Arch. PAOLO GIORGI

per le fasi di controdeduzione e approvazione:

Arch. ELISABETTA DOTTI

Adottato con Delibera di CC n . 48 del 28/06/2013

Approvato con Delibera di CC n . 87 del 23/12/2013

Consulenza ed elaborazioni GIS

Stemma di Stefano Marzolo

Il Sindaco
Carlo Marchini

L'Assessore all'Urbanistica
Sauro Secchi

Il Responsabile Area Tecnica
Elisabetta Dotti

INDICE

CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 1) Oggetto e contenuti del Piano Operativo Comunale (POC).....	3
ART. 2) Misure di salvaguardia del POC	4
ART. 3) Elaborati che compongono il POC.....	4
ART. 4) Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale.....	5
ART. 5) Indirizzi, Direttive e Prescrizioni.....	5
ART. 6) Edifici esistenti e previsioni del POC	7
ART. 7) Destinazioni funzionali.....	8
ART. 8) Attuazione del POC e rapporto con RUE, PUA e altri strumenti di pianificazione	8
 CAPO 2 – CRITERI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA	 14
ART. 9) Misure generali.....	14
ART. 10) Contenuti e parametri generali	21
ART. 11) Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti e/o in corso di approvazione alla data di adozione del POC	22
 CAPO 3 – INFRASTRUTTURE, DOTAZIONI TERRITORIALI, IMPIANTI E ATTREZZATURE DI MAGGIORE RILEVANZA, PER DIMENSIONE E FUNZIONE	 24
ART. 12) Dotazioni Territoriali	24
ART. 13) Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto	24
ART. 14) Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	26
ART. 15) Impianti, attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto	27
ART. 16) Dotazioni territoriali	28
ART. 17) Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi.....	29
ART. 18) Modalità di attuazione	29
ART. 19) Dotazioni ecologiche ed ambientali	29
ART. 20) Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi, in coerenza con l'adesione al Patto Europeo dei Sindaci per il Clima	30
ART. 21) Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi.....	30
 CAPO 4 – DISCIPLINA DEGLI AMBITI/COMPARTI AD ATTUAZIONE INDIRECTA (ART. 18 L.R. 20/2000)	 32
ART. 22) Diritti edificatori e perequazione delle condizioni proprietarie	32
ART. 23) Prescrizioni relative a tutti gli Ambiti di Riqualficazione e di Nuovo Insediamento ..	32
ART. 24) Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti da riqualificare	34
ART. 25) Attuazione degli interventi entro gli ambiti da riqualificare	35
ART. 26) Ambiti di Nuovo Insediamento a destinazione residenziale (AMBITI AN)	37
ART. 27) Attuazione degli interventi negli ambiti a destinazione residenziale per Nuovi Insediamenti (AN)	38
ART. 28) Ambiti specializzati per attività produttive	40
ART. 29) Ambiti per attività produttive di nuovo insediamento APC(ni).....	42
ART. 30) Prescrizioni Particolari.....	43

ART. 31) Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati.....	43
ART. 32) Schede degli interventi.....	44
<i>AR1 - Intervento residenziale in località "Molino di Mezzo".....</i>	<i>45</i>
<i>AN1 - Intervento residenziale denominato "Sabbioncello - Le Ville".....</i>	<i>48</i>
<i>AN5 - Intervento in frazione di Vallalta, in via La Pasquina.....</i>	<i>52</i>
<i>APC4 - Ambito specializzato per attività produttive destinato alla mecatronica agricola, denominato "Area Rosselli".....</i>	<i>55</i>
<i>AC5 - Intervento PUA 3 San Giovanni.....</i>	<i>59</i>
<i>APC1 - Intervento "Reggiani".....</i>	<i>58</i>
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI.....</i>	<i>64</i>
<i>DOTAZIONI ECOLOGICHE E RISORSE AMBIENTALI.....</i>	<i>65</i>
<i>PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.....</i>	<i>66</i>

CAPO 1 – Disposizioni generali

ART. 1) Oggetto e contenuti del Piano Operativo Comunale (POC)

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento di pianificazione urbanistica predisposto dal Comune di Concordia sulla Secchia, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 nel testo in vigore, che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n.23/2009.

2. Il POC conferisce i diritti edificatori alle aree in esso ricomprese ed appone i vincoli preordinati all'esproprio per le opere di interesse generale in esso previste.

Trascorso il suo periodo di vigenza cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate e, quindi, i diritti edificatori ed i vincoli da esso conferiti.

Si considerano non attuate le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo necessario;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera, ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

3. Il POC individua per le aree di intervento disciplinate;

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione;
- c) i contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- f) l'individuazione e la disciplina degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da realizzare in conformità a quanto disposto dagli art. A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla L.R. 20/2000.

- g) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse generale.

ART. 2) Misure di salvaguardia del POC

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 20/2000, nel testo in vigore, 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 o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

2. Sono fatti salvi tutti gli interventi edilizi ed urbanistici attuati in conseguenza delle ordinanze commissariali emanate dal Presidente della Giunta Emilia-Romagna, in qualità di Commissario Delegato, assunte, a norma dell'art. 1 del decreto legge n. 74 del 6 giugno 2012, in G.U. n. 131 del 7 giugno 2012, a seguito dell'evento sismico che ha colpito il territorio comunale.

ART. 3) Elaborati che compongono il POC

1. Il Piano Operativo Comunale è composto dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola 1 delle aree e dei comparti ricompresi nel POC
- Tavola 2 delle Dotazioni Territoriali ricomprese nel POC
- Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU)
- Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria
- Relazione di verifica della sostenibilità urbanistico-ambientale e coerenza alle previsioni di PSC
- Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritti, comprensivi dei relativi schemi di assetto urbanistico delle aree interessate, laddove presenti
- Atti unilaterali d'obbligo
- Relazione di controdeduzione alle Osservazioni presentate ed alle riserve della Provincia

Commento [DE1]: Inserito a seguito di Riserve Provincia Modena

2. In caso di mancata corrispondenza fra le presenti norme e gli elaborati cartografici prevale quanto previsto nelle norme.

ART. 4) Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale

1. Gli interventi previsti nel POC concorrono al raggiungimento degli obiettivi assunti dal PSC e si collocano all'interno delle condizioni di sostenibilità urbanistico-ambientale in esso individuate. Le modalità attuative di tali interventi sono quelle previste dalle presenti norme, integrate da quelle attuative già individuate dal RUE per ogni singolo titolo abilitativo.

2. Negli elaborati del POC le aree di intervento sono perimetrare anche su base cartografica catastale e possono presentare, quindi, lievi rettifiche rispetto alle perimetrazioni riportate nelle tavole di PSC, elaborate sulla base CTR, senza per questo costituire variante al PSC stesso.

3. Gli interventi previsti nel POC non richiedono un approfondimento della VAS-VALSAT del PSC, in quanto conformi alle previsioni del PSC stesso sotto il profilo della sostenibilità urbanistico-ambientale, come meglio esplicitato nell'elaborato: "Relazione di verifica della sostenibilità urbanistico-ambientale e coerenza alle previsioni di PSC".

4. Al fine di evitare la duplicazione degli atti e delle procedure, ai sensi dell'art. 5 comma 13 lett. b della L. 106/2011, i PUA che non comportino variante al POC sono approvati dalla Giunta Comunale e non devono essere sottoposti alla procedura di valutazione VAS-VALSAT.

5. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del POC possono modificare lo stesso solo per gli aspetti non aventi carattere prescrittivo, senza costituire in tal caso variante al POC stesso.

6. Alla scadenza dell'efficacia quinquennale del POC sono fatti salvi:

- a) Le previsioni dei PUA presentati, adottati ed approvati, fino alla data di validità degli stessi;
- b) I titoli abilitativi rilasciati, per il loro periodo di validità.

Eventuali varianti ai PUA, presentate nel loro periodo di validità, dovranno configurarsi come varianti non sostanziali ai sensi della normativa vigente, al fine di non costituire variante al POC, in caso contrario costituiranno variante allo stesso e saranno approvati con le procedure a questa relative.

ART. 5) Indirizzi, Direttive e Prescrizioni

1. Le norme del POC hanno valore prescrittivo quando:

- a) specificano la disciplina di PSC relativa a componenti da esso individuate che ricadono negli Ambiti oggetto di POC;
- b) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PSC;

- c) esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste;
- d) individuano usi vincolanti e integrativi da realizzarsi in forma compatibile e sostenibile;
- e) individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali;
- f) definiscono, in accordo con le disposizioni contenute nel PSC, i meccanismi compensativi, premiali e gli obiettivi di qualità;
- g) precisano le modalità attuative.

Le prescrizioni non possono essere modificate senza costituire variante al POC salvo quanto eventualmente e puntualmente previsto dalle prescrizioni stesse.

Non costituiscono altresì variante gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.

2. Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a misure di inserimento urbano e paesaggistico degli interventi, ovvero ai caratteri planivolumetrici, morfologici, tipologici e costruttivi relativi a comparti assoggettati a piani urbanistici attuativi, nei cui progetti tali caratteri dovranno trovare esplicito riscontro ed opportuno riferimento e approfondimento, unitamente alle opere di urbanizzazione. Il grado di recepimento e/o variazione in sede attuativa di tali norme può determinare differenti percorsi valutativi e procedurali, accentuando o meno il ricorso a procedure concertative, di valutazione e di approvazione da parte dei soggetti competenti.

3. Assumono carattere di prescrizione le eventuali indicazioni territoriali, di tipologia edilizia e planivolumetriche nei Comparti per i quali il POC assume gli effetti ed il valore di PUA, ai sensi della L.R. 20/2000, art. 30 c. 4, a condizione che gli elaborati di POC relativi al Comparto siano quelli richiesti per i PUA medesimi.

4. Il POC si esprime attraverso direttive e prescrizioni:

- a) le condizioni e i limiti di sostenibilità previsti dagli Accordi di Pianificazione sottoscritti e dai relativi "schemi di impianto urbanistico" relativamente agli interventi di trasformazione previsti, costituiscono direttive, cioè norme operative, che devono essere osservate nell'elaborazione dei contenuti dei piani urbanistici attuativi (PUA) sottordinati;
- b) le previsioni delle presenti Norme costituiscono prescrizioni, cioè norme vincolanti, che devono essere osservate e trovare applicazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale;
- c) gli Accordi di Pianificazione e le Norme di cui alle precedenti lettere a) e b), qualora in contrasto con i contenuti del Piano della Ricostruzione e dei relativi strumenti attuativi di cui alla L.R. 16 del 21 dicembre 2012, dovranno essere ad essi adeguati.

5. In particolare si precisa che:

- a) devono intendersi come prescrizioni d'intervento e quindi elementi vincolanti:
- le quantità edificatorie massime definite in Superficie Complessiva (SC) max;
 - i limiti e le condizioni di fattibilità intesi come criteri che dovranno ispirare la progettazione planivolumetrica, da precisare in sede di elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sotto il profilo quantitativo;
 - le dotazioni territoriali minime fissate e le prestazioni di qualità richieste, fermo restando che in sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) potranno essere richieste dotazioni territoriali superiori qualora se ne ravvisi la necessità per il miglioramento della qualità urbanistica ed ambientale degli insediamenti;
 - i limiti agli interventi ammessi in attesa della elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) medesimi e del Piano della Ricostruzione;
- b) di contro devono intendersi come direttive, e quindi come elementi da specificare in sede di PUA, tutte le eventuali indicazioni grafiche e descrittive che attengono l'assetto urbanistico delle aree in termini di localizzazione delle dotazioni territoriali, di individuazione dei lotti edificabili, di assetto viabilistico, contenute negli schemi urbanistici allegati agli Accordi di Pianificazione sottoscritti allegati al POC, rispetto ai quali, nella redazione dei PUA, è richiesta una sostanziale coerenza di impianto.

ART. 6)

Edifici esistenti e previsioni del POC

1. Fatti salvi i contenuti di cui alle Ordinanze e alle Leggi Regionali emanate a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, gli edifici esistenti alla data di adozione del POC sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle norme dello stesso, per quanto riguarda modalità di attuazione, funzioni ed usi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi.

2. Gli edifici esistenti, non risultanti danneggiati dagli eventi sismici, in contrasto con le previsioni del POC sono suscettibili di interventi diretti solo per essere adeguati alle prescrizioni del medesimo POC e/o per essere messi in sicurezza e migliorati sotto il profilo strutturale, impiantistico ed ambientale in osservanza di prescrizioni specifiche dettate nel RUE e dalla normativa vigente.

3. Sugli stessi sono comunque consentiti interventi di ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini della messa in sicurezza e/o dell'adeguamento igienico-strutturale e tecnologico, interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, opere interne di adeguamento funzionale senza modifica delle destinazioni d'uso.

ART. 7) Destinazioni funzionali

1. Il POC definisce per le diverse aree in esso ricomprese le destinazioni funzionali secondo il criterio dell'uso prevalente; tali destinazioni funzionali, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, hanno carattere vincolante.
2. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascuna area si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto: le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde e parcheggi pubblici, delle dotazioni ecologiche ed ambientali e dei percorsi pedonali e ciclabili.
3. Per gli edifici esistenti, l'attività edilizia prevista dall'art. 4 della L.R. 31/2002 e gli interventi edilizi diretti, quando ammessi dalle presenti norme e in quanto compatibili con le prescrizioni d'area o di zona, sono attuativamente disciplinati dal RUE.
4. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal più recente titolo abilitativo; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale ovvero da altri documenti probanti.
6. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dalle presenti norme, in quanto compatibile con le prescrizioni d'area o di zona, è attuativamente disciplinata dal RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente POC per ciascuna area o zona.
7. Ai sensi del 6° comma dell'art. 26 della L.R. 31/2002, non costituisce mutamento d'uso ed è attuabile liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie complessiva dell'unità stessa purché comunque compreso entro i 30 mq; non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq complessivi.

ART. 8) Attuazione del POC e rapporto con RUE, PUA e altri strumenti di pianificazione

1. Il POC individua per le aree in esso ricomprese modalità di attuazione, usi ammessi, parametri urbanistici e prescrizioni prestazionali che devono essere osservati in sede attuativa. Gli interventi

previsti nel POC possono essere attuati attraverso strumenti urbanistici attuativi (PUA) o con intervento edilizio diretto, secondo quanto previsto nelle presenti norme.

2. Il POC individua, attraverso gli schemi urbanistici allegati agli Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, le ubicazioni ove prioritariamente devono essere localizzate le dotazioni territoriali, e contiene indicazioni in riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce boscate di ambientazione e/o di separazione tra insediamenti, a dotazioni ecologiche e ambientali. Tali indicazioni costituiscono direttive ai fini della elaborazione dei PUA, e dovranno essere precisate per dimensionamento, localizzazione e qualità in quella sede, nel rispetto delle dotazioni minime prescritte nelle presenti norme e dalla vigente legislazione in materia urbanistica, e meglio specificate negli Accordi di Pianificazione.

3. I PUA potranno altresì apportare rettifiche non sostanziali alle delimitazioni delle aree, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento grafico riportato nella cartografia del POC al fine di fare coincidere i perimetri di comparto di attuazione con limiti fisici dello stato di fatto o con il frazionamento catastale delle proprietà interessate all'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi e al recupero del patrimonio edilizio, senza che ciò costituisca variante al POC.

4. Le rettifiche non possono comunque interessare aree soggette dalla normativa in vigore o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni competenti alla tutela dei vincoli.

5. Il POC può essere modificato con le seguenti modalità:

- a) approvazione di variante ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000;
- b) stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dall'art. 40 della L.R. 20/2000;
- c) procedure di localizzazione e approvazione di opere pubbliche, ovvero di opere di interesse pubblico, realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

6. Le previsioni del POC possono essere modificate dall'entrata in vigore di disposizioni normative sovraordinate immediatamente cogenti, da prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale provinciali o regionali con esse incompatibili, ovvero dall'approvazione del Piano della Ricostruzione di cui alla L.R. 16/2012.

L'adeguamento delle presenti norme a nuove disposizioni legislative che dovessero intervenire nel suo periodo di validità sarà assunto con apposita delibera di Giunta Comunale, rappresentando specificazione attuativa del presente testo, senza costituire variante al POC.

Sono stati assunti al protocollo il 20/06/13 n° 3 Atti Unilaterali d'Obbligo inerenti: Intervento residenziale denominato "Le Ville" all'interno dell'ambito AN1, prot. n°7275/13; Intervento

Commento [DE2]: Inserito in sede di adozione nella Delibera C.C. n°48/13

residenziale in località "Molino di mezzo" all'interno dell'ambito AR1, prot. n° 7276/13; Intervento in frazione di Vallalta, in via La Pasquina, costituente l'Ambito di Nuovo Insedimento AN5 prot. n° 7277/13; tali atti riconoscono che i contenuti dell'accordo sottoscritto con il Comune ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i., possano essere soggetti a modificazioni riguardanti esclusivamente i contenuti dello strumento negoziale, come accedenti al P.O.C. adottato e approvato, risultanti in contrasto con le previsioni urbanistiche che saranno dettate dal Piano della Ricostruzione ai fini della costruzione della città pubblica.

Commento [DE3]: Inserito in sede di adozione nella Delibera C.C. n°48/ 13

7. In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni individuate al Titolo 16 del PTCP2009 e nel SEAP del Comune di Concordia sulla Secchia:

- a) *[direttiva]* prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia solare, in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e degli edifici;
- b) *[prescrizione]* negli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile totale superiore a 1.000 mq dovrà essere valutata da parte degli attuatori, ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, e. 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento;
- c) *[prescrizione]* per i nuovi insediamenti si prevede l'obbligo del ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica;
- d) *[direttiva]* prevedere come opzione prioritaria, nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 mq, l'alimentazione termica degli edifici attraverso reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, disponibili o previste in aree limitrofe;
- e) *[prescrizione]* gli interventi di riqualificazione e riuso dell'esistente, che prevedono la medesima destinazione d'uso, devono essere accompagnati da programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO2 equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto delle normative contenute nel RUE e nella competente legislazione nazionale e regionale;
- f) *[direttiva]* individuare all'interno dei singoli PUA le aree per eventuali opere compensative di comparto dal punto di vista energetico (campi fotovoltaici, etc.);
- g) *[prescrizione]* al fine valutare la conformità dei Piani Particolareggiati alla normativa vigente, si riporta il seguente schema, previsto dal SEAP del Comune di Concordia sulla Secchia

nell'Azione 14, valido per la redazione della relazione di fattibilità che i soggetti attuatori devono predisporre per urbanizzazioni o riqualificazioni superiori a 1.000 mq di superficie utile totale:

Indicazioni per la redazione della relazione di fattibilità che i Comuni devono richiedere agli attuatori per urbanizzazioni o riqualificazioni superiori a 1000 mq

INDICE DELLA RELAZIONE

1. Obiettivi dell'Amministrazione

- E' obbligatorio nelle nuove urbanizzazioni il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica previsti dall'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici (Del. 156, 4 Marzo 2008).
- E' obbligatorio negli ambiti per nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica (Art. 83, comma 8, PTCP).
- E' obbligatorio accompagnare gli interventi di riqualificazione e riuso dell'esistente, che prevedono la medesima destinazione d'uso, previsti nei PUA o nei POC, con programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO2 equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto delle normative contenute nel RUE e nella competente legislazione nazionale e regionale (Art. 85, comma 4, PTCP).

2. Oggetto della relazione

- Ubicazione
- Tipo di piano
- Superficie utile totale prevista

3. Analisi del sito

- Elementi previsti dal documento regionale "Requisiti volontari per le opere edilizie" Delibera di G.R. n.21 del 16-01-2001.

4. Analisi dei consumi energetici

- Prestazione energetica degli edifici (kWh/m₂), sulla base del soddisfacimento dei limiti massimi imposti dall'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici della Regione Emilia-Romagna, Allegato 3, requisito 6.1.1.
- Eventuali valori ulteriormente ridotti rispetto ai limiti obbligatori di legge.
- Consumi totali per riscaldamento nell'area considerata.
- Consumi per la produzione di acqua calda sanitaria medi per unità immobiliare e totali.
- Consumi elettrici specifici medi per appartamento e totali per l'area (condizionamento escluso), specificando separatamente le superfici ad uso commerciale, uffici ed altro non residenziale.
- Consumi specifici medi per punto luce e totali per illuminazione stradale nell'area.
- Consumi elettrici per condizionamento estivo specifici medi per appartamento e totali per l'area, specificando separatamente le superfici ad uso commerciale, uffici ed altro non residenziale.

5. Analisi sulla possibilità di realizzazione di reti di riscaldamento/condizionamento a servizio dell'intero comparto, utilizzando un parco di generazione ad alta efficienza..

- Creazione del diagramma di consumi termici invernali, che presenti la potenza media giornaliera in funzione delle ore cumulate in cui tale potenza è richiesta. Il diagramma può basarsi su dati medi mensili.
- Sovrapposizione nel diagramma precedente della potenza per condizionamento estivo nei mesi interessati.
- Individuazione della taglia del cogeneratore (minimo 4000 ore/anno di funzionamento).
- Calcolo dell'energia termica ed elettrica prodotta dal cogeneratore.
- Individuazione della taglia e del tipo (combustibile gas e/o biomassa, efficienza del generatore sulla base delle temperature di ritorno,...)
- Stima del costo di investimento (su base indicativa), dei ricavi da vendita di calore, freddo

- ed energia elettrica (ceduta alla rete), del valore dei certificati verdi e dei costi approssimativi di gestione (beneficiando dell'accisa ridotta sul gas).
- Determinazione del tempo di ritorno semplice (se inferiore a 7 si richiede all'attuatore uno studio di fattibilità).
6. Analisi sulla possibilità di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, ai sensi dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici della Regione Emilia-Romagna, Allegato 3, requisito 6.6.
- 6.1 Analisi sulla possibilità di inserimento di impianti solari termici.
- Verifica delle aree disponibili per l'installazione di impianti solari termici.
 - Nel caso di scuole ed altri edifici pubblici, ad uso pubblico, o negli altri edifici sulla base di altri criteri di interesse dell'amministrazione, produzione comunque di uno studio per la realizzazione di impianti solari termici (centralizzati) per fornire l'acqua calda sanitaria nel periodo estivo, con integrazione elettrica o a gas.
- 6.2 Analisi sulla possibilità di inserimento di impianti solari fotovoltaici.
- Verifica delle aree disponibili per impianti solari fotovoltaici.
 - Nel caso di scuole ed altri edifici pubblici, ad uso pubblico, o negli altri edifici sulla base di altri criteri di interesse dell'amministrazione, produzione comunque di uno studio per la realizzazione di impianti solari fotovoltaici.
- 6.3 Analisi della possibilità d'utilizzo di biomasse come combustibile
- Verifica della disponibilità di biomasse energetiche nel raggio di 70 km dall'area.
 - Individuazione delle possibili centrali di taglia superiore a 2 MW termici (per una più efficace filtrazione dei fumi), eventualmente accorpando più utenze.
 - Valutazione semplificata dei costi di investimento e di gestione, utilizzando per il combustibile prezzi medi di conferimento di cippato di legna.
 - Valutazione economica alternativa basata sulla combustione di pellets di legno naturale.
- 6.4 Analisi della possibilità di inserimento di pompe di calore geotermiche
- Acquisizione della relazione geologica dell'area.
 - Valutazione della superficie necessaria per la perforazione del terreno (profondità media 100 m), con passo indicativo tra un pozzo geotermico e l'altro di 7 m, sulla base di una potenza specifica indicativa per metro, al fine di soddisfare il fabbisogno termico invernale ed estivo di tutta o parte dell'area.
7. Aree produttive.
- Nel caso di aree produttive, si valuteranno gli interventi energetici coerenti con l'acquisizione della certificazione di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, ai sensi della L.R. 20/2000.
 - A tal fine si valuterà la possibilità di realizzare una rete di riscaldamento/condizionamento a servizio dell'intero comparto, utilizzando un parco di generazione ad alta efficienza.
 - Per la valutazione si seguiranno gli stessi criteri descritti al precedente punto 5, considerando oltre ai carichi termici per riscaldamento anche quelli per calore di processo.
 - Si stimeranno i consumi elettrici delle aziende sulla base di indicatori di consumo per addetto pubblicati da ENEA per i diversi settori (se non altrimenti disponibili). Si proporrà alle imprese di creare un consorzio che fornisca l'insieme dei servizi energetici: gestione dell'impianto di generazione, fornitura di energia termica (calore e freddo), cessione di energia elettrica alla rete, acquisto in blocco di energia elettrica per i consorziati sul mercato libero alle migliori condizioni, cessione in uso di unità UPS ai consorziati per proteggerli dalle micro-interruzioni, telecontrollo delle sottostazioni termiche per ogni azienda, servizio telematico di gestione energetica (monitoraggio consumi, suggerimento interventi, ottimizzazione del contratto di fornitura, controllo illuminazione, controllo dello stand-by dei PC, sistema centralizzato antifurto e anti-effrazione, ...).
8. Ulteriori elementi di qualità ambientale (tetti verdi, recupero dell'acqua piovana, serre solari, utilizzo di materiali ecocompatibili, sistemi di distribuzione a pavimento, domotica e building automation, ecc...).
9. Valutazione complessiva del potenziale di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni di CO2 per l'area in esame, sulla base del mix di soluzioni individuate come fattibili, e raccomandate all'attuatore.

8. In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico:

a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12.

b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 112/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione.

Commento [DE4]: Riserva provincia Mo

CAPO 2 – Criteri di progettazione urbanistica attuativa

ART. 9) Misure generali

1. Le misure generali per la redazione dei PUA hanno ad oggetto regole, norme e indicazioni di seguito riportate, raggruppate in base alle seguenti tematiche: la sostenibilità degli insediamenti, l'inserimento paesaggistico e l'assetto urbanistico e tipologico, il progetto delle aree pubbliche e la relativa realizzazione da parte dei privati, il progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, l'invarianza idraulica e la realizzazione di vasche di laminazione, la zonizzazione acustica.

2. Le misure riguardanti la sostenibilità degli insediamenti sono le seguenti:

A) Assetto degli insediamenti (layout di impianto)

1) I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione devono prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.) in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici sulla base di un'analisi del sito attenta anche agli aspetti microclimatici, privilegiando prioritariamente l'integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiendo le scelte di carattere tecnologico-impiantistico. A tale scopo, nei nuovi insediamenti il progetto di assetto urbanistico deve obbligatoriamente essere preceduto dall'Analisi del sito.

2) L'analisi del sito, è finalizzata alla caratterizzazione dell'area oggetto di intervento per quanto riguarda sia gli "aspetti fisici" sia i "fattori ambientali", anche in relazione alle specifiche normative vigenti.

3) Sulla base dell'analisi del sito, il layout delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:

- a) garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- b) consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- c) garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali;
- d) trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne;

e) predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) dai venti prevalenti invernali.

B) Sostenibilità energetica degli insediamenti

1) Per i nuovi insediamenti con destinazione residenziale e/o ad essa assimilabili, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale per m² di superficie utile dei singoli edifici (Epi), fermo restando quanto previsto nel Requisito Cogente 6.1.1 del RUE, deve essere in ogni caso non superiore a quello previsto dalla normativa vigente. Per le restanti destinazioni valgono i parametri del Requisito Cogente 6.1.1 del RUE.

2) E' obbligatorio per i nuovi insediamenti, a livello di singolo edificio, il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica in misura non inferiore a quanto previsto dal RUE. Qualora non fosse tecnicamente possibile soddisfare il requisito per quanto riguarda la produzione di energia elettrica nella misura prevista dal Requisito Cogente 6.6 lettera c) del RUE è consentito il soddisfacimento del suddetto requisito attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei parcheggi privati pertinenziali comuni.

Per gli insediamenti produttivi e industriali, è sempre ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici nei termini previsti dall'art. 90 del RUE.

3) Il sistema del verde deve essere progettato evitando aree disorganiche, esclusivamente finalizzate al reperimento degli standard richiesti dalle norme, ed utilizzato per mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo preferibilmente essenze locali non allergizzanti a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico e comunque secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4) Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 29/09/2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e successive direttive applicative.

5) Il progetto di PUA dovrà contenere precise indicazioni sulla tipologia del sistema di riscaldamento/condizionamento da realizzare prioritariamente in forma centralizzata. A fronte di una specifica dimostrazione dell'impraticabilità delle forme centralizzate, il PUA dovrà contenere la proposta di soluzioni alternative. Tutti gli impianti previsti dovranno essere in ogni caso opportunamente schermati alla vista e da definire nella progettazione architettonica.

6) Nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti i PUA dovranno prevedere le condizioni di fattibilità per l'allacciamento ad eventuali reti di teleriscaldamento.

7) Si raccomanda l'osservanza degli aspetti relativi alla sostenibilità energetica richiamando quanto è specificato all'art. 84 Indirizzi e direttive per la sostenibilità energetica dei Piani Strutturali Comunali

Commento [DE5]: Parere tecnico Provincia in merito alla valutazione ambientale

Commento [DE6]:

C) Uso razionale e risparmio delle risorse idriche negli insediamenti urbani

1) E' obbligatorio per i nuovi insediamenti soggetti a PUA contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo un indice di permeabilità non inferiore a quanto previsto dalle schede d'Ambito del PSC e dalle norme di RUE per gli ambiti prevalentemente residenziali.

2) E' obbligatorio ridurre l'effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e della ricarica delle acque sotterranee, prevedendo per i nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali, ecc. (anche in occasione di rifacimento degli stessi), nel caso che le relative superfici non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque, modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo diversa prescrizione definita in sede istruttoria dalla Conferenza dei Servizi o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici.

3) Nelle aree interessate da falda subaffiorante non sono ammessi gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di interrati e/o seminterrati che necessitano il drenaggio in continuo delle acque di falda, e conseguente allontanamento delle stesse attraverso il sistema di drenaggio urbano.

4) Nei PUA dovrà essere prevista la separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

I. 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;

II. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali dei comparti. In caso di insediamenti produttivi una rete di raccolta dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Quest'ultima dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di vasche di prima

pioggia 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 I).

Commento [DE7]: Parere tecnico valutazione Ambientaleprovincia Modena

D) Protezione e risanamento dall'inquinamento acustico (zonizzazione acustica)

- 1) Il progetto di PUA dovrà essere elaborato a partire dalle indicazioni contenute nel piano di zonizzazione acustica comunale vigente.
- 2) Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi: l'impiego di barriere verticali artificiali deve essere pertanto considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti.

E) Mobilità sostenibile

1. Per tutti i progetti interessanti la viabilità, i nodi e i parcheggi dovranno essere:
 - ipotizzate le classi di attribuzione di ciascuna delle strade oggetto di progettazione;
 - considerati i percorsi e le fermate del trasporto collettivo, e la rete della mobilità pedonale e ciclabile.

Tali indicazioni saranno utili alle decisioni autorizzative ed il loro livello di approfondimento dovrà essere proporzionato all'importanza dell'intervento oggetto di studio ed agli effetti che produce sulla viabilità circostante.

3. I criteri/obiettivi progettuali, per la realizzazione delle aree di nuovo impianto qualificata sotto il profilo urbanistico, della sostenibilità ambientale e sotto il profilo paesaggistico si articolano in:

- a) criteri morfologico-funzionali finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, etc.;
- b) criteri di inserimento paesistico-ambientale volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali consolidati limitrofi;
- c) criteri di "raccordo" con la Rete Ecologica volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione; ciò in particolare attraverso la sistemazione delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici.

Le prestazioni sono:

- a) definizione dell'articolazione dell'assetto planivolumetrico degli interventi in rapporto al contesto di riferimento, con l'evidenziazione dei caratteri morfologici e orografici del sito; in rapporto ai caratteri del paesaggio strutturanti alla scala locale e territoriale; al contesto di

appartenenza del PUA ed ai caratteri dei contesti limitrofi, alle preesistenze nella loro qualità e stato di conservazione (strade, manufatti, essenze vegetali ecc.), alle morfologie insediative esistenti viste anche nella loro potenzialità di essere assunte come matrici del nuovo insediamento; preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare e assumere come elemento di riferimento progettuale;

- b) caratterizzazione dei margini urbani attraverso la soluzione della relazione fra spazio urbano e spazio rurale definendo i rapporti reciproci, i bordi di contatto, stabilendo i contenuti e le gerarchie visive (i punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa, la definizione degli elementi da privilegiare o da tralasciare);
- c) definizione delle relazioni di continuità spaziale e funzionale della rete del verde pubblico e privato (verde di pertinenza degli edifici) e degli spazi pubblici da stabilire rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con il suo intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale;
- d) promozione dell'accessibilità e fruizione integrata della rete del verde con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali, della sua articolazione funzionale, spaziale e materica, del rapporto con gli edifici esistenti e di progetto; definizione di relazioni di continuità e integrazione con il verde preesistente e quello nell'intorno, le superfici permeabili e le densità, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto;
- e) continuità della rete dei percorsi ciclopedonali e connessioni da stabilire con la rete ciclopedonale del contesto circostante (urbano, rurale o naturale);
- f) continuità spaziale e funzionale della rete dei servizi e degli spazi pubblici e integrazione dei mix funzionali per la definizione di centralità urbane locali, polarità funzionali specializzate e assi di strutturazione urbana;
- g) gerarchizzazione dei sistemi viabilistici e definizione di condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili, compresa l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche del sistema della mobilità, carrabile e ciclopedonale;
- h) mitigazione dell'inserimento dei tracciati della nuova viabilità, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione della mobilità e l'adeguata caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotatorie; ciò in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti prossimi a componenti dello Spazio naturalistico o del Sistema paesaggistico ambientale;
- i) progetto del completamento e della integrazione dei tessuti in riferimento alle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, le densità e l'orientamento degli isolati o degli elementi costitutivi la morfologia urbana) e in rapporto alle preesistenze e agli ambiti

consolidati, al fine di favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti attraverso la continuità di assi di strutturazione dell'assetto planimetrico dei comparti;

- j) graduazione del ritmo pieno-vuoto dei volumi edificati e degli spazi aperti e opportuno disegno della forma e funzione dell'attacco a terra degli edifici e degli allineamenti dei volumi edificati, in funzione di favorire relazioni visivo-percettive fra i diversi spazi che concorrono alla definizione dell'assetto planimetrico.

4. Le misure relative al progetto delle aree pubbliche e della relativa realizzazione da parte dei privati sono le seguenti:

- a) il progetto delle aree pubbliche, dovrà essere finalizzato alla messa in rete e all'integrazione delle attrezzature e degli spazi esistenti, nonché al perseguimento del massimo accorpamento delle aree pubbliche, anche in vista di un loro utilizzo per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico;
- b) per le aree destinate a standard a verde che per dimensioni, localizzazione e caratteristiche progettuali possono considerarsi di livello locale e, come tali, sono chiaramente riconducibili ad un uso prioritario e privilegiato degli utenti dell'ambito di nuovo impianto, è ammessa la gestione a carico dei privati nelle forme che la convenzione dovrà stabilire, fermo restando la loro cessione al Comune;
- c) nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesistica, eventualmente integrate da funzioni di laminazione.

5. Le misure relative al progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati, sono le seguenti:

- a) il progetto delle aree destinate a viabilità deve essere redatto, stabilendo una gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente. Il progetto di PUA dovrà contenere la proposta di classificazione della nuova viabilità e le relative fasce di rispetto;
- b) le caratteristiche funzionali e dimensionali delle aree a parcheggio pubblico e privato sono definite dagli art. 67 - 68 - 69 - 70 del RUE; le dimensioni minime, in termini di superficie, del singolo posto auto, saranno convenzionalmente considerate pari a 12,50 mq. Al fine di evitare interferenze nei flussi pubblici/privati, nel progetto di PUA l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico dovrà essere per quanto possibile evitata, salvo nei casi non diversamente risolvibili;
- c) il POC, in conformità con la L. 122/89, prevede che i parcheggi pertinenziali realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli;

d) per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve essere valutato l'impatto sulla viabilità ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada sulla base delle indicazioni tecniche e parametri definiti dalla pianificazione di settore, ed individuati conseguentemente tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di previsionalità e di sicurezza della circolazione che dovranno trovare corrispondenza nel corpo normativo e/o nell'impianto urbanistico del PUA. Qualora le necessarie condizioni di compatibilità e di sicurezza e fluidità della circolazione non possano essere garantite dall'impianto urbanistico proposto, le corrispondenti destinazioni d'uso considerate incompatibili devono essere esplicitamente escluse dalle NTA del PUA.

6. Le misure relative alla Invarianza idraulica sono le seguenti:

ogni progetto di PUA dovrà prevedere adeguate forme di laminazione, con soluzioni tecniche da concordare con gli enti competenti, da realizzare anche fuori comparto, con formalizzazione di servitù a favore del Comune e/o altro Ente competente.

7. Le misure per la realizzazione di vasche di prima pioggia, sono le seguenti:

le vasche di prima pioggia da realizzarsi di norma nelle aree a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale sono regolamentate dalla delibera di Giunta Regionale n. 1860 del 18.12.2006 "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 14.02.2005". La necessità della loro realizzazione deve essere verificata ai sensi di dette delibere d'intesa con gli Enti preposti.

I. 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;

II. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali dei comparti. In caso di insediamenti produttivi una rete di raccolta dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Quest'ultima dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di vasche di prima pioggia 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 I). 8. Fermo restando quanto sopra disciplinato, il progetto di PUA dovrà valutare, nell'ambito delle analisi del sito e delle indagini geologiche, la reale consistenza dei paleodossi individuati nella cartografia di PSC/RUE e, ove riscontrati, prevedere una idonea disciplina degli interventi volta a preservarne la riconoscibilità e la continuità nel territorio.

Commento [DE8]: Parere tecnico provincia in sede di Valutazione Ambientale.

9. Sostenibilità delle reti e dei sottoservizi. I PUA dovranno contenere la verifica dell'adeguatezza delle reti fognarie, nonché la compatibilità quali/quantitativa delle acque reflue e delle acque meteoriche in relazione alla capacità dell'impianto di depurazione. Per i piazzali delle aree produttive dovranno essere previste opportune sistemazioni di trattamento delle acque meteoriche.

10. Tutte le trasformazioni previste nello spazio urbano che interessano aree a precedente destinazione ad uso produttivo o per le quali esistono rischi di potenziale contaminazione (distributori di carburante, aree di stoccaggio sostanze inquinanti, ecc.) dovranno obbligatoriamente prevedere la caratterizzazione e la eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, ad esclusione delle aree per le quali sia già stata ottenuta la certificazione di avvenuta bonifica, come previsto dalla parte 4° Titolo 5° DLgs. 152/2006.

ART. 10) Contenuti e parametri generali

1. In relazione alle singole componenti, il POC contiene le regole di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi.

I contenuti e i parametri generali del PUA delle aree di nuovo impianto riguardano la capacità insediativa teorica ed il relativo calcolo, il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le modalità di reperimento delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i casi di monetizzazione, la definizione planivolumetrica in riferimento a tipologie edilizie, eventuale realizzazione di opere fuori comparto se necessarie per la sostenibilità degli interventi, e relativi meccanismi premiali.

2. Ai fini del dimensionamento delle aree a standard pubblico, in conformità a quanto stabilito agli artt. 72 - 73 - 74 - 75 del RUE, il POC disciplina per i diversi ambiti di nuovo impianto le dotazioni minime di standard richieste.

3. In relazione alla popolazione da insediare e secondo le previsioni del piano attuativo, il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico potrà essere soddisfatto mediante le seguenti forme:

- a) cessione gratuita di aree;

- b) asservimento all'uso pubblico di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo;
- c) asservimento all'uso pubblico di parcheggi, in aree private pertinenziali anche pluripiano e nel sottosuolo.

In ogni caso, dovrà essere garantito il reperimento non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (ed escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria P1) non inferiore a 30 mq per abitante insediabile.

Eventuali quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute (standard minimo) e non reperibili mediante le modalità sopra indicate potranno essere soddisfatte secondo le modalità descritte al punto successivo.

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente e sempreché la dotazione complessiva di aree pubbliche sia già maggiore di 30 mq/ab, è ammessa, in luogo della cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico la monetizzazione della quota di standard minimo eccedente i 30 mq nei seguenti casi:

- a) in ambiti di nuovo impianto di modeste dimensioni e per superfici di uso pubblico che in fase istruttoria si riterranno scarsamente funzionali per dimensioni e localizzazione ad un uso pubblico;
- b) nei casi appositamente individuati degli ambiti soggetti all'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

4. Il progetto di PUA dovrà definire inoltre i parametri e le grandezze edilizie necessarie a regolare l'intervento diretto sui singoli lotti.

5. In caso di non coincidenza tra la superficie individuata sulla cartografia di POC, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si assume quest'ultima come St.

ART. 11) Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti e/o in corso di approvazione alla data di adozione del POC

1. I titoli abilitativi acquisiti prima della data di adozione del POC, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati o in corso di approvazione alla data di adozione del POC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, in detti comparti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Attuativi fino allo scadere dei termini fissati in convenzione

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC, dal POC e dal RUE vigenti, con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi ed alle eventuali prescrizioni particolari.

3. Nel caso di previsioni del POC difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono pertanto da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.

4. Per i piani attuativi approvati ed in corso di attuazione, e per quelli in corso di approvazione, alla data di adozione del POC e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree a standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa, o varianti che adeguino lo strumento approvato alla nuova disciplina del POC.

5. L'Amministrazione, laddove ravvisi, direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, ovvero di accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della medesima Legge Regionale, ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi della normativa vigente in materia di Appalti Pubblici, la sussistenza di un rilevante interesse generale per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani vigenti, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto nella prima parte del presente comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano attuativo e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano attuativo, purché coerenti con l'assetto urbanistico complessivo prefigurato dal PSC per l'ambito nel quale sono ricompresi.

6. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla L.R. 20/2000 per i PUA, e non costituiscono variante al POC.

CAPO 3 – Infrastrutture, dotazioni territoriali, impianti e attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione

ART. 12) Dotazioni Territoriali

1. Ai sensi del comma 4 dell'art.30 della L.R. 20/2000 il POC programma la contestuale realizzazione degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

Ai sensi del comma 7 del citato articolo il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

Nella Tav. 2 - Dotazioni Territoriali ricomprese nel POC - sono individuate le dotazioni territoriali da realizzare nel quinquennio di validità del POC, al fine di garantirne la sostenibilità urbanistica.

ART. 13) Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto

1. Corrispondono alle parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni del PSC, sono destinate al sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci, e alle relative fasce di rispetto ed ambientazione.

2. Il POC persegue l'obiettivo di razionalizzare e mettere in sicurezza i tracciati stradali esistenti, di migliorare, integrare e mantenere il sistema della viabilità urbana e rurale, di formazione di fasce verdi di mitigazione degli impatti, di risanamento delle situazioni di superamento dei limiti di legge per quanto concerne il clima acustico e l'inquinamento atmosferico, nel rispetto della vigente legislazione in materia ed in particolare del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

Modalità di attuazione

3. Le infrastrutture stradali previste nel POC si attuano:

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale, in tutti i casi relativi ad opere stradali e/o interventi di mitigazione degli impatti di rilevanza urbana non direttamente connessi a trasformazioni edilizie del territorio per fini edificatori privati;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), in tutti i casi di opere stradali ed interventi di mitigazione degli impatti sia connessi ad attività di trasformazione edilizia del territorio per fini edificatori, sia conseguenti ad accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, anche se non connessi ad edificazione;

- c) previo accordi di programma ai sensi dell'art. 40 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 20/2000, in tutti i casi di nuova realizzazione o razionalizzazione della viabilità esistente e/o di interventi di mitigazione degli impatti che riguardino la viabilità di livello sovracomunale.

Interventi, funzioni ed usi ammessi

4. Sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, delle attrezzature connesse alla mobilità, delle strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta, delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), delle opere di compensazione e mitigazione ambientale, e di quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete, previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

5. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione

6. Sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.

7. Le indicazioni relative ai tracciati della nuova viabilità di progetto riportate sulla cartografia di POC hanno valore schematico ed indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi, e come tali recepite negli strumenti urbanistici di riferimento (POC, PUA). Fino a tale momento l'individuazione grafica del POC costituisce vincolo di inedificabilità assoluta per le aree ricomprese al suo interno.

8. Resta fermo che, una volta definito il tracciato viabilistico con le relative opere di intersezione stradale, di ambientazione paesaggistica, di mitigazione degli impatti, ecc., devono intendersi automaticamente riposizionati, senza che ciò costituisca variante al POC, i limiti di arretramento della edificazione secondo i minimi previsti.

9. In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal PSC devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al POC, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi richiesti.

ART. 14) Percorsi pedonali e piste ciclabili

Definizione, strategie ed obiettivi

1. Coincidono con aree destinate o destinabili alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali, secondo schemi di connessione dei diversi ambiti del PSC e di collegamento tra il comune di Concordia sulla Secchia ed i comuni contermini, che hanno valore di massima e andranno precisati tramite progetti attuativi coordinati di iniziativa pubblica, ovvero precisamente localizzati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti i singoli interventi edificatori diretti o preventivi.

2. Per tali infrastrutture il PSC persegue strategie di miglioramento qualitativo e di potenziamento delle dotazioni esistenti attraverso obiettivi di manutenzione, razionalizzazione e nuova costruzione, tanto di percorsi pedonali quanto di piste ciclabili in sede propria o laterali alla viabilità, per formare una rete di connessione delle aree urbane con il sistema dei servizi pubblici e dei luoghi di lavoro, separata dalle strade a traffico veicolare e per favorire la fruizione delle aree di valore naturalistico-ambientale. La creazione di un efficiente sistema ciclo-pedonale è, infatti, indispensabile per la riduzione delle emissioni climalteranti finalizzate al rispetto degli impegni assunti con l'adesione al Patto Europeo dei Sindaci per il Clima.

Modalità di attuazione

3. I percorsi pedonali e le piste ciclabili previste nel POC si attuano:

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del RUE o del POC, in tutti i casi di percorsi ciclopedonali, tanto connessi ad attività di trasformazione edilizia per fini edificatori urbani o agricoli, quanto conseguenti ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, anche se non connessi direttamente all'edificazione.

Interventi, funzioni ed usi ammessi

4. Sono quelli necessari ad attuare i percorsi ciclopedonali con i relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, sistema di captazione e convogliamento dell'acqua piovana, segnaletica, pubblica illuminazione, attrezzature fisse.

Parametri edilizi e requisiti tipologici

5. Sono quelli precisati nel RUE.

Prescrizioni particolari

6. I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti da Riqualificare e gli Ambiti di Nuovo Insediamento dovranno prevedere percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).

ART. 15) Impianti, attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto

Definizione, strategie ed obiettivi

1. Corrispondono alle aree occupate o riservate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 dell'allegato alla L.R. 20/2000 con le relative fasce di rispetto, e cioè dei seguenti impianti; reti tecnologiche, spazi ed aree attrezzate che, con i parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento e le infrastrutture per la mobilità veicolare e ciclopedonale, assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, e più in particolare:

- impianti ed opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- rete fognante ed impianti di depurazione;
- rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- rete di adduzione e distribuzione del gas metano;
- pubblica illuminazione e reti di distribuzione dell'energia;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.

2. Il RUE ne definisce nel dettaglio le modalità attuative di intervento.

3. Il POC, ove necessario, specifica la localizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione indispensabili per assicurare la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria nelle aree di trasformazione o di nuovo insediamento.

4. Per tali aree il POC persegue strategie di razionalizzazione dell'esistente e di incremento delle dotazioni, proponendosi obiettivi d'intervento per il raggiungimento di più elevati standard qualitativi

nelle aree di nuovo insediamento e di trasformazione, nonché il rispetto dei minimi di legge e dei limiti di esposizione al rischio di inquinamento anche in corrispondenza dell'esistente.

Modalità di attuazione

5. Gli impianti e le attrezzature tecnologiche previste nel POC si attuano:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti istituzionali che abbiano titolo ad intervenire, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dal rischio di inquinamento e di verifica dell'impatto ambientale;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA) secondo le disposizioni del RUE e del POC in tutti i casi di progetti relativi ad infrastrutture per gli insediamenti connesse a trasformazioni per fini edificatori urbani o agricoli che richiedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento.

Interventi, funzioni ed usi ammessi

6. Sono tutti quelli necessari a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la messa in sicurezza e la nuova realizzazione delle infrastrutture, impianti e reti tecnologiche elencati al precedente comma 1, secondo le definizioni specificate nel RUE.

ART. 16) Dotazioni territoriali

1. Il POC definisce, in forma coordinata con il Programma triennale delle opere pubbliche, le priorità e le modalità di intervento per l'attuazione del programma pluriennale di interventi infrastrutturali, anche attraverso l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Le dotazioni previste dal POC possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (AN) e gli ambiti di riqualificazione (AR), sulla base delle indicazioni del PSC; ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC e dai relativi Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000;
- attraverso il POC, entro gli ambiti consolidati AC, qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC stesso, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

2. Il RUE definisce i parametri attuativi per l'adeguamento o la nuova realizzazione delle infrastrutture di cui al presente comma.

ART. 17) Definizione e articolazione delle attrezzature e spazi collettivi

1. Le previsioni di aree e comparti di riqualificazione e per nuovi insediamenti inserite nel presente POC richiedono l'adeguamento qualitativo/quantitativo delle attrezzature e spazi collettivi. Nelle varie fasi del processo attuativo del POC tali spazi non possono comunque costituire una dotazione inferiore ai valori minimi indicati al comma 3 dell'art. A-24 della L.R. 20/2000, vale a dire:

- 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;
- 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali;
- una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale complessiva destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

ART. 18) Modalità di attuazione

1. Tenuto conto delle dotazioni esistenti, il POC definisce, attraverso il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, per ciascun ambito del territorio comunale, il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi da realizzare, e fissa i relativi requisiti funzionali di accessibilità e fruibilità sociale.

2. Il POC:

- articola e specifica nelle diverse tipologie di attrezzature la dotazione complessiva fissata dal PSC;
- programma la contemporanea realizzazione e attivazione, contestuale agli interventi di trasformazione previsti, delle attrezzature e spazi collettivi connessi;
- individua gli spazi e le attrezzature collettive che devono essere realizzate nell'arco di tempo della propria validità (Tavola 2 delle dotazioni territoriali ricomprese nel POC).

3. Nel reperimento delle aree per le dotazioni territoriali relative a ciascun intervento ricompreso nel POC è consentito monetizzare esclusivamente la quantità eccedente quella minima concertata in sede negoziale, fatto salvo comunque lo standard minimo di 30 mq/abitante effettivamente insediato. La monetizzazione verrà effettuata con riferimento ai valori venali per gli ambiti territoriali omogenei destinati a dotazioni territoriali (servizi di urbanizzazione secondaria) deliberati annualmente ai fini IMU dal Comune di Concordia sulla Secchia.

ART. 19) Dotazioni ecologiche ed ambientali

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

2. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

3. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento di tali finalità, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilita in sede di POC (schemi urbanistici) e di RUE (criteri di recupero e riuso dei fabbricati).

ART. 20) Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi, in coerenza con l'adesione al Patto Europeo dei Sindaci per il Clima

1. Il PSC prevede che in sede di programmazione degli interventi (POC) questi siano soggetti a studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, cogenerazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante. Gli interventi urbanistici in oggetto sono quelli ricompresi all'interno degli:

- ambiti di riqualificazione (AR);
- ambiti di nuovo insediamento (AN);
- interventi rilevanti di nuovo insediamento o di trasformazione entro gli Ambiti specializzati per insediamenti produttivi.

2. Il RUE prevede soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici per effetto di scelte sull'architettura, le tecnologie e i materiali, gli impianti.

ART. 21) Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi

1. Il POC promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità degli stessi.

2. I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici;
- salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti;
- qualità ecologica: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi;

- risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.);
- tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.);
- qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo.

3. I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati corrispondenti alle caratteristiche indicate, potranno fruire di un incentivo proporzionato alla quantità e qualità di tali caratteristiche, come previsti nel bando per la formazione del POC.

**CAPO 4 – Disciplina degli Ambiti/Comparti ad attuazione indiretta
(art. 18 L.R. 20/2000)**

ART. 22) Diritti edificatori e perequazione delle condizioni proprietarie

1. Entro gli ambiti perimetrati dal PSC i diritti edificatori non sono assegnati direttamente dal PSC stesso, che si limita a definire sostenibilità e potenzialità di trasformazione; essi vengono assegnati dal POC, sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi, ai proprietari e agli operatori interessati agli interventi da effettuare nel periodo di validità dello stesso. I diritti edificatori si intendono sempre assegnati ai soggetti attuatori in misura proporzionale alle proprietà immobiliari detenute (edifici e aree), secondo parametri e criteri definiti dal PSC e più in dettaglio dal POC negli Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritti.

2. Il PSC indica, per ciascun ambito come specificato nella relativa scheda i diritti edificatori non attribuiti alle singole proprietà, ma rientranti nel dimensionamento complessivo del piano.

3. Con il POC il Comune assegna tali diritti edificatori, in tutto o in parte, ad operatori disponibili ad effettuare interventi di particolare interesse generale e qualità urbana, previa intesa del Comune con le proprietà interessate.

4. Nella formazione del POC per ciascun comparto la fase negoziale dovrà garantire la ripartizione perequativa della previsione complessiva di dotazioni territoriali prevista nella Scheda d'Ambito di PSC quale condizione di sostenibilità urbanistica dell'Ambito stesso.

ART. 23) Prescrizioni relative a tutti gli Ambiti di Riqualificazione e di Nuovo Insediamento

1. Per tutti gli Ambiti di Riqualificazione (AR) e di Nuovo Insediamento (AN) individuati dal PSC e soggetti a POC è stata effettuata una indagine di microzonazione sismica sulla base degli indirizzi contenuti nella normativa vigente, essendo il Comune di Concordia sulla Secchia classificato in zona sismica 3, e uno studio complessivo di sostenibilità idraulica degli interventi, i cui esiti hanno determinato le prescrizioni attuative delle singole schede di VALSAT.

2. Prescrizioni generali di sostenibilità sismica ed idraulica degli interventi:

- in fase esecutiva (redazione dei PUA e dei Progetti Esecutivi) occorrerà produrre uno studio di approfondimento geologico-geotecnico, corredato da indagini geognostiche con lo scopo di definire il quadro stratigrafico, litotecnico ed idrogeologico dell'area di intervento. Particolare attenzione dovrà essere prestata all'individuazione di eventuali orizzonti a bassa

resistenza, compressibili oppure suscettibili di essere soggetti a liquefazione in condizioni sismiche, nonché alla definizione della falda presente nel primo sottosuolo;

- le strutture di fondazione di edifici e manufatti in genere dovranno essere appoggiate su terreni con caratteristiche omogenee evitando in ogni caso il primo orizzonte superficiale alterato e soggetto agli effetti delle variazioni meteorologiche stagionali;
- occorrerà evitare l'appoggio delle strutture di fondazione su materiali di riporto poco resistenti e/o non costipati;
- occorrerà evitare che la medesima fondazione appoggi su due o più terreni diversi dal punto di vista litotecnico onde prevenire i cedimenti differenziali ed eventuali fenomeni di instabilità da terremoto o di amplificazione sismica causati dal contrasto di rigidità tra terreni diversi;
- occorrerà garantire il controllo delle acque superficiali;
- qualora siano previsti ambienti interrati o seminterrati occorrerà valutare preventivamente la condizione idrogeologica del sito e di un suo intorno significativo. L'impiego di adeguati presidi attivi (impianti dotati di pompe per il sollevamento ed allontanamento di acque di eventuale infiltrazione) sono ammessi solamente nella fase di realizzazione degli edifici mentre per l'intero ciclo di vita dell'edificio sono ammessi solamente sistemi passivi (sistemi di impermeabilizzazione atti ad evitare le infiltrazioni di acque di falda) così da non interferire con le dinamiche della falda. Detti presidi attivi dovranno essere progettati in maniera di non ingenerare cedimenti negli edifici circostanti.

3. Negli Ambiti oggetto del presente articolo, nella ristrutturazione di fabbricati destinati a qualsiasi uso e nella riconversione delle aree devono essere rimossi, se presenti, i serbatoi interrati dismessi che abbiano contenuto sostanze inquinanti per le acque sotterranee e per i terreni, procedendo se necessario all'eventuale bonifica dei siti interessati.

4. Il POC persegue l'obiettivo di separazione delle acque bianche e nere, l'installazione di apparecchiature di depurazione o filtraggio e l'incremento della capacità di ritenzione e di utilizzo dell'acqua piovana (superfici drenanti e cisterne). Le modalità attuative d'intervento sono disciplinate dal RUE.

5. In tutti gli interventi edilizi, esclusa soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la messa a dimora di alberi ad alto fusto, ad integrazione di quelli eventualmente esistenti, nel numero minimo di 1 ogni 10 mq di giardino. La piantumazione dovrà essere integrata con arbusti e siepi così da realizzare fasce di verde lungo le strade che aumentino la qualità ambientale dell'abitato.

6. In tutti i comparti abitativi di nuova realizzazione dovranno essere realizzate strade residenziali che abbiano caratteristiche idonee per facilitare il traffico ciclabile e pedonale rispetto a quello veicolare. In tali strade si persegue l'obiettivo di limitare il traffico veicolare ai residenti e la velocità

di percorrenza (ZONE 30 km/h), e di migliorare l'assetto dell'infrastruttura per consentire un sicuro transito a biciclette e pedoni e la frequentazione dello spazio pubblico da parte dei cittadini.

7. Il rispetto delle quantità complessive di Dotazioni Territoriali ed Ambientali prevista nelle Schede d'Ambito del PSC , individuata in un valore quantitativo assoluto, è condizione complessiva di sostenibilità urbanistico-ambientale d'Ambito. Tali dotazioni territoriali saranno da collocare in relazione allo specifico contesto territoriale, in funzione della sua configurazione complessiva e delle esigenze di contesto dell'Ambito stesso.

E' fatto salvo il criterio perequativo da applicare a tutela delle singole proprietà, rappresentato dall'applicazione dell'indice di fabbricazione territoriale IT all'intera area. Nella fase di negoziazione relativa alla definizione degli Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 di ogni comparto, l'Amministrazione Comunale individua, di concerto con il soggetto attuatore, le quantità di aree per dotazioni territoriali ritenuta congrua, comunque sempre superiore ai 30 mq/abitante teorico insediabile, previsto dalla L.R. 20/2000 nel testo in vigore (art. A-24 Allegato L.R. 20/2000).

Nella fase di monitoraggio successiva all'attuazione del POC dovrà comunque essere garantito il raggiungimento del valore complessivo relativo alle dotazioni territoriali di ciascuna ambito così come esplicitato nella relativa Scheda.

In tutti gli Ambiti a destinazione residenziale di Riqualficazione (AR) e nuovo insediamento (AN) è prescritta, per ciascun Comparto Attuativo ricompreso nel POC, la cessione gratuita al comune di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali, per opere di "urbanizzazione secondaria", nella misura non inferiore allo standard di 30 mq/ab teorico insediabile, da individuare in sede di PUA in funzione dell'effettivo numero di alloggi da realizzare (ab. ins. = alloggi x 2,2), con esclusione di quelle relative alle "opere di urbanizzazione primaria" quali: strade residenziali, infrastrutture tecnologiche a rete, parcheggi di urbanizzazione primaria P1, verde di arredo stradale, etc. Tale valore garantisce la sostenibilità urbanistica dell'intervento, rispetto al carico urbanistico di ciascun comparto, secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000.

Ove in sede di PUA si riscontri un carico urbanistico difforme da quanto concordato nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 il minor carico urbanistico non avrà effetto sulla misura di Dotazioni Territoriali concordate, il maggior carico urbanistico dovrà essere compensato con il reperimento di ulteriore quota di Dotazioni Territoriali nella misura minima di 30 mq/abitante teorico insediabile aggiuntivo.

E' consentita la monetizzazione relativa alla maggior quantità di Dotazioni Territoriali richieste rispetto alle quantità concertate in sede negoziale prevista per ogni singolo comparto. Monetizzazione effettuata con riferimento ai valori venali per ambiti territoriali omogenei, destinati a Dotazioni Territoriali, deliberati annualmente per il Comune di Concordia s/Secchia.

ART. 24) Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti da riqualficare

1. Negli Ambiti di Riqualficazione il POC definisce, attraverso specifica normativa:

- i sub-ambiti ove sono possibili alcune categorie di interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente senza obbligo di preventivo PUA.
- i sub-ambiti nei quali gli interventi dovranno essere realizzati previo PUA.

2. All'interno degli Ambiti a destinazione residenziale da Riquilificare AR, negli interventi ricompresi nel presente POC, è possibile destinare ad usi terziari non residenziali una superficie non superiore al 20% della SC complessiva, intendendosi per usi terziari il commercio di vicinato e la medio-piccola distribuzione, l'artigianato di servizio, il terziario-direzionale, etc.

3. Salvo diversa scelta da motivare in sede di PUA per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della superficie territoriale

ART. 25) Attuazione degli interventi entro gli ambiti da riqualificare

1. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi entro gli Ambiti a destinazione residenziale da Riquilificare (AR) si attuano previo inserimento nel POC, al quale spetta la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano, sulla base:

- delle priorità attuative di interesse generale fissate dall'Amministrazione;
- dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire;
- della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie per il coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POC.

L'inserimento nel POC è subordinato alla sottoscrizione di Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000 fra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti privati attuatori degli interventi, in esito alla fase negoziale propedeutica agli stessi.

2. Il POC può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del PSC, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti, che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

3. Negli ambiti da riqualificare gli interventi di nuovo insediamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero e di riqualificazione ambientale sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) esteso ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC), della superficie minima di 10.000 mq, in esito ad un Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000, e con le modalità in esso previste.

4. In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo dei comparti su cui si prevede di intervenire nel quinquennio,

attraverso schemi di impianto urbanistico relativi alle aree da riqualificare, allegati all'Accordo ex-art. 18 L.R. 20/2000, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dal PSC.

5. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti da riqualificare è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC riguardanti la cessione di aree, la realizzazione di interventi infrastrutturali, ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione di attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico).

6. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (ERS per l'affitto temporaneo o permanente e/o la vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) non dovrà essere inferiore al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nel comparto, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. A tale percentuale concorre la "quota premiale" che l'Amministrazione deciderà di localizzare nell'Ambito in esito ad Accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000. Di tale quota una percentuale non inferiore al 10% dovrà essere destinata alla locazione, permanente o per un periodo non inferiore a 10 anni, anche con le modalità della proprietà differita, con canone in conto vendita. Gli alloggi destinati all'ERS possono essere trasferiti in immobili esterni ai comparti di intervento, della medesima proprietà.

7. Il RUE disciplina per gli ambiti da riqualificare gli interventi edilizi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.

8. All'interno dell'ambito di Riqualificazione AR1 di Concordia il POC ha individuato un sub-ambito nel quale sono possibili tutti gli interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente, la cui attuazione non è soggetta a PUA ed è disciplinata dal RUE. All'interno di tale sub-ambito è consentito "una tantum" di utilizzare un premio di cubatura non superiore al 20% della SC esistente al momento dell'adozione del POC, nel rispetto dei parametri insediativi e morfologici (indici edificatori, distanze, altezze, etc.) previsti dal PSC e dal RUE per i lotti liberi dell'Ambito Consolidato AC.

In tale sub-ambito, nei lotti rappresentati dalle particelle catastali prive di fabbricati ad uso residenziale alla data di adozione del POC, è consentita l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistico-insediativi già previsti nel PSC e nel RUE per l'Ambito Consolidato AC.

ART. 26) Ambiti di Nuovo Insedimento a destinazione residenziale (AMBITI AN)

1. Gli ambiti per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, individuati prioritariamente nelle aree limitrofe al centro edificato. Gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno essere caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

2. I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria, secondo l'articolazione per fasi indicata dal PUA, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad esse connesse.

3. Il POC ha attivato forme concorsuali, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari delle aree, nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare al fine di pervenire:

- alla definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di nuovo insediamento;
- alla individuazione, anche in base all'esito delle fasi sopra richiamate, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POC garantisce che tali stralci costituiscano sub-ambiti unitari, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, definendo linee guida di assetto urbanistico-edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POC, quale allegato agli Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritti.

5. Le aree cedute per dotazioni territoriali all'interno di ciascun comparto di attuazione dovranno essere indirizzate alla realizzazione di aree verdi e parcheggi pubblici, alla localizzazione di servizi di quartiere ed all'edilizia sociale o convenzionata. In caso di realizzazione di alloggi ERS in tali aree, la quota di nuovi abitanti sarà eccedente a quanto previsto dal PSC per l'Ambito, così come risultante dall'applicazione dell'Indice di fabbricabilità territoriale. Tali interventi aggiuntivi dovranno comunque essere contenuti entro il dimensionamento complessivo previsto dal PSC per l'intero territorio comunale, ed entro il 20% di incremento del dimensionamento dell'Ambito, così come derivante dall'applicazione dell'indice, già valutato urbanisticamente ed ambientalmente sostenibile nella VALSAT.

6. All'interno dei comparti di intervento tutti gli edifici da realizzare dovranno essere predisposti per il collegamento ad un eventuale impianto di teleriscaldamento/cogenerazione. Nel caso di realizzazione da parte del soggetto gestore della rete principale di

teleriscaldamento/cogenerazione è fatto obbligo di realizzare il collegamento alla stessa attraverso la realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori della rete secondaria di distribuzione.

ART. 27) Attuazione degli interventi negli ambiti a destinazione residenziale per Nuovi Insediamenti (AN)

1. Entro gli ambiti per i nuovi insediamenti gli interventi di nuova edificazione si attuano previo inserimento nel POC (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini), in esito alla sottoscrizione di Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000.

2. Negli ambiti per nuovi insediamenti l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto, della superficie minima di 10.000 mq, definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).

3. In sede di POC sono definite le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo dei comparti su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla relativa scheda normativa d'ambito del PSC. In particolare deve essere definita una prima localizzazione, di massima ma vincolante, delle aree di cessione all'ente pubblico; localizzazione che sarà definitivamente precisata in sede di PUA.

4. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti per nuovi insediamenti è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC riguardanti la cessione di aree, gli interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico).

5. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (ERS per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita convenzionata, nelle diverse forme previste dalla legislazione in materia) dovrà essere almeno del 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nel comparto, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. Tale percentuale sarà calcolata comprendendo anche l'eventuale edilizia che la pubblica amministrazione ha inserito nel POC e che realizzerà su aree di cessione. Di tale quota una percentuale non inferiore al 10% dovrà essere destinata alla locazione, permanente o per un periodo non inferiore a 10 anni, anche con le modalità della proprietà differita, con canone in conto vendita. Gli alloggi ERS potranno essere trasferiti in immobili esterni ai comparti interessati dagli interventi, della medesima proprietà.

6. Il RUE disciplina gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione definite dal PSC per l'intero ambito.

7. L'attuazione degli interventi negli ambiti a destinazione residenziale per nuovi insediamenti (Ambiti AN) è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo (PUA), esteso almeno ad un comparto perimetrato dal POC della superficie minima di 10.000 mq. In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile a condizione che vengano rispettate, per la parte di competenza dell'intervento, le prescrizioni previste dal PSC, ed in particolare che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate nello schema di assetto urbanistico del POC, in conformità alle disposizioni del PSC.

8. In sede di POC per ciascun comparto per nuovi insediamenti di cui si prevede l'avvio dell'attuazione è stato redatto uno schema di assetto urbanistico che indica, in applicazione del PSC, la possibilità edificatoria assegnata dal POC all'ambito stesso, al netto della superficie edificata esistente. Lo schema riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica), rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, dotazione territoriali, ecc.

9. La cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come condizione preliminare "extra standard" per l'attuazione degli interventi e la distribuzione tra operatori e amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi.

10. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, a cui deve essere allegato il progetto preliminare, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione, anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi di investimento, ecc.).

11. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del POC all'atto di approvazione del Piano Attuativo, in relazione ai confini proprietari o alle necessarie rettifiche rispetto alle risultanze catastali, senza che ciò costituisca variante al POC.

12. Una variazione sostanziale, che concerna cioè le quantità o le destinazioni previste, può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al POC.

13. Tutti gli ambiti di nuova edificazione hanno la densità insediativa prevista nella relativa scheda e sono sottoposti a perequazione. L'indice di edificabilità territoriale negli ambiti di nuova edificazione è da considerare al netto degli edifici esistenti compresi all'interno dei comparti. La consistenza di questi edifici, se compresi nei piani attuativi, deve quindi essere calcolata in aggiunta alla densità edilizia derivante dall'applicazione dell'indice.

14. Nell'attuazione dei singoli comparti previsti nel POC dovranno essere rispettati i seguenti parametri insediativi, salvo diversa previsione contenuta nei singoli Accordi di Pianificazione sottoscritti e nei relativi schemi urbanistici di assetto:

- superficie coperta dagli edifici e aree impermeabilizzate, pubbliche e private: 40%;
- superficie destinata a verde (pubblico o privato): 60%;
- massima altezza degli edifici: 4 piani fuori terra, con possibilità di aggiungere spazi tecnici oltre l'ultimo piano e intercapedini areate per la climatizzazione degli edifici e il risparmio energetico. Tali intercapedini non devono avere altezze potenzialmente abitabili né altre caratteristiche di abitabilità;
- percentuale max della SC realizzabile destinabile ad usi terziari (commercio di vicinato e medio-piccole superfici di vendita, uffici, attività artigianali non moleste) 20% di quella complessiva del comparto;
- all'interno dei comparti di intervento dovrà essere privilegiata la percorrenza ciclopedonale, e le strade residenziali di accesso diretto alla residenza dovranno essere realizzate con caratteristiche tali da ridurre la velocità di percorrenza (ZONE 30 km/h);
- all'interno dei comparti di intervento tutti gli edifici da realizzare dovranno essere predisposti per il collegamento ad un eventuale impianto di teleriscaldamento/cogenerazione. Nel caso di realizzazione da parte del soggetto gestore della rete principale di teleriscaldamento/cogenerazione è fatto obbligo di realizzare il collegamento alla stessa attraverso la realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori della rete secondaria di distribuzione.

ART. 28) Ambiti specializzati per attività produttive

1. Per ambiti specializzati per attività produttive si intendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive e commerciali. I predetti ambiti possono altresì contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali, strettamente pertinenti alle attività produttive insediate.

2. I nuovi insediamenti sono individuati nelle aree limitrofe a quelle esistenti, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.

3. Nelle aree di nuova edificazione, in sede di redazione dei PUA, il 15% della superficie territoriale deve essere ceduta gratuitamente al Comune e destinata ad aree verdi di mitigazione, aree pubbliche e parcheggi pubblici, secondo gli standard degli usi previsti, ubicate in modo da ridurre gli impatti e qualificare le infrastrutture per la mobilità e le aree destinate a servizi, e comunque nel rispetto di quanto previsto nella corrispondente scheda d'Ambito del PSC.

4. Gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotati di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. Tali sistemi devono consentire il raggiungimento di obiettivi prestazionali che riguardano:

- a) la salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- b) la prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
- c) lo smaltimento e recupero dei rifiuti;
- d) il trattamento delle acque reflue;
- e) il contenimento del consumo dell'energia e il suo utilizzo efficace;
- f) la prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- g) la adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

Il POC può prevedere incrementi delle quantità edificatorie generalmente previste per i singoli Ambiti Produttivi (APC) qualora gli interventi in esso previsti assumano le caratteristiche di Aree Ecologicamente Attrezzate. Tali "premi di cubatura" ed i relativi impegni saranno definiti attraverso Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritti dal comune con i soggetti attuatori dei comparti, e la loro entità non potrà essere, comunque, superiore al 20% della cubatura normalmente prevista nell'Ambito, al fine di rispettare le condizioni di sostenibilità urbanistico-ambientale individuate nella VALSAT.

5. Negli Ambiti per insediamenti produttivi APC è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di qualsiasi tipo, e di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, di pubblici esercizi ed attività di ristorazione a servizio dell'insediamento, comunque nel rispetto degli indici di utilizzazione complessivi dell'intervento. Possibilità di realizzare una medio-grande struttura di vendita, alimentare, non alimentare, mista, ossia con superficie di vendita > mq.800 fino a mq. 1.500 solo nelle aree contrassegnate con il simbolo * .

6. Nel rispetto degli indici complessivi previsti è consentita nell'Ambito APC 4 l'edificazione di alloggi, per ogni singolo insediamento produttivo, nella misura massima di mq 150 di SC e comunque non superiore al 50% della SC edificata e del numero massimo di 1 unità immobiliari per unità produttiva, per il personale di custodia, addetti e proprietari. Gli alloggi così realizzati non

potranno essere alienati o locati indipendentemente dal complesso produttivo e saranno destinati ai titolari, soci, dipendenti, o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività produttiva.

Sempre nel rispetto dei limiti previsti per tali Ambiti, sono ammessi uffici e servizi direttamente connessi all'attività dell'azienda.

ART. 29) Ambiti per attività produttive di nuovo insediamento APC 4

1. In tali Ambiti il PSC si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata (PUA), da inserire nel POC, previa sottoscrizione di specifico Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, su comparti della superficie minima di 20.000 mq.

In sede di POC sono definite le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti APC(ni) su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla relativa scheda normativa d'ambito della VALSAT del PSC.

2. Usi e funzioni consentiti sono quelli produttivi artigianali/industriali (prevalenti) e quelli commerciali o di servizio (non prevalenti), con facoltà del Comune di assentire in sede di POC, e senza che ciò costituisca variante al PSC, usi complementari e compatibili con la funzione produttiva artigianale/industriale prevalente, che dovrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie lorda complessiva edificabile.

3. Tra le funzioni e gli usi complementari devono considerarsi anche quelli commerciali–direzionali e per servizi previsti nel RUE.

4. In sede di intervento dovranno essere previste adeguate fasce verdi di mitigazione degli impatti con particolare riferimento alle zone poste a contatto di insediamenti aventi diversa destinazione e dovranno essere adottati adeguati sistemi di protezione idraulica.

5. Il POC, anche attraverso forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ovvero ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, individua all'interno delle aree, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia.

6. Il POC può modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse generale, previa stipula di Accordi ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, i perimetri delle aree; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiscono variante del PSC se:

- la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;

- trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute ad adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto.

7. Per assicurare il mantenimento dell'invarianza idraulica nel Canale Dugale Primo della rete drenante acque bianche, si ritiene vincolante che nella progettazione del PUA, siano individuate scelte progettuali volte al recupero e riutilizzo ai fini compatibili delle acque provenienti dalla copertura degli edifici non suscettibili ad essere contaminate, così come richiesto dalla DGR 286/05. Allo scopo si suggerisce la realizzazione di due reti drenanti separate: rete acque bianche provenienti dai tetti da destinare al recupero/riutilizzo e rete acque bianche strade e piazzali da indirizzare al sistema di laminazione previo adeguato sistema di trattamento (sabbie e oli).

Commento [DE9]: Parere tecnico
provincia di Modena per Valutazione
Ambientale

ART. 30) Prescrizioni Particolari

1. Per i singoli comparti ed aree ricomprese nel POC ulteriori specificazioni delle modalità attuative sono contenute negli Accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000, relativi a ciascuno di essi. Tali specificazioni sono, comunque, prevalenti rispetto alle previsioni delle presenti norme, purché coerenti con le previsioni del PSC relative a ciascun Ambito di riferimento.

2. Gli accordi stipulati ai sensi dell'ex art. 18 L.R. 20/2000, a seguito dell'entrata in vigore del Piano della Ricostruzione, approvato ai sensi della L.R. 16/2012, potranno essere soggetti a revisione dei loro contenuti, in relazione alle opere di interesse pubblico insite nell'accordo stesso. Le modifiche dovranno interessare esclusivamente gli aspetti dei POC risultanti in contrasto con le azioni volte alla ricostruzione del territorio, ovvero le opere eventualmente già realizzate nell'ambito dei progetti della ricostruzione post sisma, facendo salvi gli aspetti economici costituenti accordo fra le parti. L'impegno dei sottoscrittori l'accordo e' sancito da atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dai soggetti interessati, che forma parte integrante degli stessi accordi stipulati ai sensi dell'ex art. 18 L.R. 20/2000.

ART. 31) Ambiti/Comparti oggetto di Accordi con i privati

1. Sono inseriti nel POC gli Accordi con i privati sulla base di quanto approvato con deliberazioni di Giunta Municipale n. 5 del 26/01/2012 e n. 8 del 02/02/2012.

In particolare fanno parte integrante e sostanziale del POC gli Accordi di seguito elencati, corredati da scheda grafica di impianto urbanistico relativa all'Ambito/Comparto oggetto di Accordo:

- a) intervento residenziale denominato "Le Ville" all'interno dell'Ambito AN.1;
- b) intervento residenziale denominato "Molino di Mezzo" all'interno dell'Ambito AR.1;
- c) intervento residenziale denominato "La Pasquina" all'interno dell'Ambito AN.5;
- d) intervento residenziale denominato PUA 3 all'interno della frazione di San Giovanni;

- e) intervento artigianale/industriale denominato "Rosselli" all'interno dell'Ambito APC.4;
- f) intervento artigianale/industriale denominato "Reggiani" ambito APC1

ART. 32) Schede degli interventi

1. I parametri urbanistici relativi agli interventi ricompresi nel POC sono esplicitati in dettaglio nelle Schede che seguono, che hanno valore prescrittivo per gli elementi contenuti nella colonna "Norme di POC".

AR1 - Intervento residenziale in località "Molino di Mezzo"

PSC - SCHEDA D'AMBITO	RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC	
5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile				
a), b), c), y)	Tutela paesaggistica, impatti visivi e ambientali: localizzazione delle quote di verde pubblico ad ovest (presso canale Sabbioncello), a sud (fascia rispetto Cispadana, min. 50 mt.) e nelle aree di tutela paesistica del Secchia.	Aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. Sc + 2 arbusti/100 mq. Sc	La maggior parte delle aree a verde dell'ambito saranno attrezzate a fasce di ambientazione e mitigazione dell'impatto della prevista autostrada Cispadana. Il loro completamento sarà a parco urbano a margine del Sabbioncello, comprendendo anche un'area attrezzata in cui integrare la laminazione delle acque meteoriche. A ridosso del sistema del verde lineare è prevista l'area di ampliamento del centro sportivo che potrà offrire ulteriori opportunità ricreative legate alla fruizione di aree verdi attrezzate.	Aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. Sc + 2 arbusti/100 mq. Sc
d)	Conservazione del paesaggio urbano tipico: edificazione di tipologie edilizie a casa singola, abbinata o a schiera e palazzine con mediamente tre piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza.		Le ridotte densità edilizie e le tipologie proposte garantiscono il rispetto, in sede di PUA, delle caratteristiche previste per il nuovo insediamento. Le tipologie edilizie previste contemplano case singole, abbinata o a schiera e palazzine con due piani fuori terra più piano terra e sottotetto abitabile.	
e)	Rischio idraulico: realizzazione dei nuovi manufatti con orientamento in maniera da opporre la minore resistenza alle acque (per interventi urbanistici nelle aree arginali).	La progettazione di interventi urbanistici nelle aree arginali deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque. I vani interrati e semi interrati vanno preferibilmente evitati o quantomeno devono essere provvisti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	
f), g), x)	Pericolosità sismica e possibili fenomeni di liquefazione del terreno.	Si vedano gli artt. 81 e 82 del RUE.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>	In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico: a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12. b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 112/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione.
h)	Scarichi fognari: trattamenti con idonei sistemi di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali (per interventi nelle aree arginali).	Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati per gli interventi nelle aree arginali.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>	

Commento [DE10]: Riserve provincia MO

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
i), j), k)	Viabilità: potenziamento e ampliamento della via per San Possidonio; risistemazione e riorganizzazione dell'intersezione con la s.p. n. 5 per Cavezzo; previsione di un nuovo sistema viario di accesso alle dotazioni urbane esistenti e in potenziamento (impianto sportivo, attrezzature scolastiche, ecc) derivante dalla via per San Possidonio; previsione di percorsi ciclabili principali in sede propria in fregio al canale Sabbioncello e lungo la via per San Possidonio e di altri percorsi ciclabili in corrispondenza della nuova viabilità di adduzione e distribuzione interna dell'ambito.		Condizioni da ottemperare in fase progettuale.	
l)	Verifica del clima acustico e/o di impatto acustico di tutti gli interventi di trasformazione.		Condizioni da ottemperare in fase progettuale.	
m)	Ripascimento delle falde acquifere: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	Superficie permeabile per ambiti e/o sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 30% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)	Condizioni da ottemperare in fase progettuale.	Superficie permeabile per ambiti e/o sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 30% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)
n), o), p), q), r), z)	Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; scarico delle acque bianche nel canale Sabbioncello previa laminazione dell'onda di piena; realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola.	Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.	Sentito l'ente gestore (AIMAG) per il comparto in oggetto sarà possibile lo smaltimento delle acque nere nella rete esistente su Via De Gasperi a confine con il comparto. Per la restante parte del comparto AR1 sarà necessaria una nuova dorsale. Le acque bianche verranno recapitate nel canale Sabbioncello previa raccolta in un bacino di laminazione realizzato su aree di proprietà dei soggetti proponenti, e di dimensioni adeguate per lo smaltimento delle acque di tutto il comparto.	Sentito l'ente gestore (AIMAG) per il comparto in oggetto sarà possibile lo smaltimento delle <u>acque nere</u> nella rete esistente su Via De Gasperi a confine con il comparto. Per la restante parte del comparto AR1 sarà necessaria una nuova dorsale. Le acque bianche verranno recapitate nel canale Sabbioncello previa raccolta in un bacino di laminazione realizzato su aree di proprietà dei soggetti proponenti, e di dimensioni adeguate per lo smaltimento delle acque di tutto il comparto.
s), z)	Acquedotto: prolungamento delle due dorsali principali.		Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AR1.	
t), z)	Gas: prolungamento della condotta esistente.		Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AR1.	
u), v), z)	Elettrodotti: realizzazione nuova linea MT, costruzione di cabile MT/bt e interrimento delle esistenti linee MT.		Condizioni da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AR1.	
w)	Possibili interferenze con la falda freatica delle strutture edificate o durante l'esecuzione dei lavori di cantiere: applicazione di misure cautelative e/o mitigative.	Qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi. In fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione della resistenza di progetto, nonché porre particolare attenzione ai cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.	

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
6. Modalità attuative				
d)	Gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti.		L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).	L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). I contenuti dell'accordo sottoscritto con il Comune ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i., possano essere soggetti a modificazioni riguardanti esclusivamente i contenuti dello strumento negoziale, come accedenti al P.O.C. adottato e approvato, risultanti in contrasto con le previsioni urbanistiche che saranno dettate dal Piano della Ricostruzione ai fini della costruzione della città pubblica.
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici				
a)	Superficie territoriale dell'ambito = mq. 190.900 di cui per nuove dotazioni territoriali = mq.86.100 di cui per dotazioni ecologico ambientali = min. mq. 30.000		Superficie territoriale del comparto di intervento = mq. 18.150 circa di cui per nuove dotazioni territoriali = mq. 6.280 per P2 = mq. 600	Superficie territoriale del comparto di intervento = mq. 18.150 circa di cui per nuove dotazioni territoriali = mq. 6.280 per P2 = mq. 600
b)	Capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili: Sc = mq. 20.000 oltre l'esistente		Capacità edificatoria del comparto: Sc = mq. 4.243 Alloggi di edilizia sociale (ERS): 21% dell'edificato, compresa la capacità edificatoria del lotto dato in cessione gratuita al Comune di Concordia, per una superficie fondiaria di circa mq. 600, per una Sc di circa mq. 300	Capacità edificatoria del comparto: Sc = mq. 4.243 Alloggi di edilizia sociale (ERS): 21% dell'edificato, compresa la capacità edificatoria del lotto dato in cessione gratuita al Comune di Concordia, per una superficie fondiaria di circa mq. 600, per una Sc di circa mq. 300
c)	Capacità edificatoria per funzioni diverse dalla residenza: Sc = mq. 10.000		Non è prevista la presenza di funzioni diverse dalla residenza all'interno del comparto da attuare.	Non è prevista la presenza di funzioni diverse dalla residenza all'interno del comparto da attuare.
d)	Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC: Dimensione media alloggi = mq. 130 Sc Alloggi di nuova costruzione = n. 154 Abitanti insediabili = n. 339 Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AR.1 = mq. 254/abitante	N. alloggi con Sc < mq. 50 per unità edilizia: non superiore al 20% Sc complessiva ammessa. In caso di Sc complessiva ammessa <= mq. 250 è ammesso 1 solo alloggio di Sc < mq. 50.	Capacità teorica insediativa del comparto: Alloggi teorici di nuova costruzione = n. 33 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.	Capacità teorica insediativa del comparto: Alloggi teorici di nuova costruzione = n. 33 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.
8. Funzioni ammesse				
a)	Funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc).	E' consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente residenziali.		
b)	Altre funzioni compatibili con la residenza (max. 30% della Sc).		Non sono previste destinazioni terziarie.	Non sono previste destinazioni terziarie.
Elementi qualitativi della proposta, così come individuati nella Scheda relativa alla qualità degli interventi edilizi contenuta nell'Azione 13 del SEAP vigente e riproposta nel Bando				
			1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici: classe edifici. 2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile. 2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.	1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici: classe edifici. 2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile. 2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

Commento [DE11]: Contenuto dell' Atto unilaterale d'obbligo

AN1 - Intervento residenziale denominato "Sabbioncello - Le Ville"

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile				
a), b), c), v)	Tutela paesaggistica, impatti visivi e ambientali: localizzazione delle quote di verde pubblico ad ovest (in prossimità di via Corriera), lungo i bordi del Dugale Primo e del Canale Sabbioncello e in prossimità delle vie Paglierine, Martiri della Libertà e delle altre strade d'ambito principali.		E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale corrispondente ad una porzione del previsto parco fluviale del Sabbioncello.	E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale corrispondente ad una porzione del previsto parco fluviale del Sabbioncello.
d), e)	Conservazione del paesaggio urbano tipico: edificazione di tipologie edilizie a casa singola, abbinata o a schiera e palazzine con mediamente tre piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza; realizzazione di un insediamento estensivo con ampie superfici destinate a verde.		Le tipologie edilizie previste contemplan case singole, abbinata o a schiera e palazzine con due piani fuori terra più piano terra e sottotetto abitabile.	Le tipologie edilizie previste contemplan case singole, abbinata o a schiera e palazzine con due piani fuori terra più piano terra e sottotetto abitabile.
f1), f2), f3), f5), x), y)	Prescrizioni di natura geotecnica, pericolosità sismica e possibili fenomeni di liquefazione del terreno. Rischio idraulico: realizzazione dei nuovi manufatti con orientamento in maniera da opporre la minore resistenza alle acque (per interventi urbanistici nelle aree arginali).	Si vedano gli artt. 81 e 82 del RUE. La progettazione di interventi urbanistici nelle aree arginali deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque. I vani interrati e semi interrati vanno preferibilmente evitati o quantomeno devono essere provvisti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i> <i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico: a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12. b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 112/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione
g)	Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica.	Si deve preservare: - il suolo da ulteriori significative impermeabilizzazioni; - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario salvaguardando le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicarne la funzione storico testimoniale e di contenimento idraulico.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	
h), i), j)	Viabilità: riduzione del traffico di attraversamento lungo via Martiri della Libertà che dovrà assumere il ruolo di strada residenziale; ampliamento ed adeguamento delle intersezioni di via Paglierine; previsione di percorsi ciclabili principali in sede propria in fregio al canale Sabbioncello e lungo la direttrice con Santa Caterina e di altri percorsi ciclabili in corrispondenza della nuova viabilità di adduzione e distribuzione interna dell'ambito.		L'accesso al comparto è previsto da via Martiri della Libertà mediante rotatoria. La viabilità interna al comparto presenterà caratteristiche finalizzate a privilegiare la percorribilità ciclo-pedonale (zona 30 km/h), in quanto corredata da un marciapiede sul lato est e da una pista ciclabile sul lato ovest in modo da collegare in sicurezza via Martiri col parco fluviale del Sabbioncello.	L'accesso al comparto è previsto da via Martiri della Libertà mediante rotatoria. La viabilità interna al comparto presenterà caratteristiche finalizzate a privilegiare la percorribilità ciclo-pedonale (zona 30 km/h), in quanto corredata da un marciapiede sul lato est e da una pista ciclabile sul lato ovest in modo da collegare in sicurezza via Martiri col parco fluviale del Sabbioncello.
k)	Verifica del clima acustico e/o di impatto acustico di tutti gli interventi di trasformazione.		<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	

Commento [DE12]: Riserve prov. Modena

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
f4), l), m), n), o), p), t), z)	<p>Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.</p> <p>Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; scarico delle acque bianche nel Dugale Primo previa laminazione dell'onda di piena; realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola.</p>	<p>Superficie permeabile per ambiti e/o sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 50% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)</p> <p>Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati per gli interventi urbanistici nelle aree arginali.</p>	<p><i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i></p> <p>La fognatura nera verrà realizzata sovradimensionata per servire l'intero ambito AN1 e completata da un tratto extracomparto che prevede a sud l'attraversamento del canale Sabbioncello e la realizzazione di un nuovo impianto di sollevamento (opera extracomparto dell'importo presunto di euro 30.000). Lo scarico delle acque bianche nel Dugale Primo dovrà rispettare l'invarianza idraulica. Sentito l'ente gestore (AIMAG) per il comparto in oggetto sarà possibile lo smaltimento delle acque nere nella rete esistente immediatamente al di là del Canale Sabbioncello a confine con il comparto. Per la restante parte del comparto AN1 sarà necessaria una nuova dorsale.</p>	<p>Superficie permeabile per ambiti e/o sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 50% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)</p> <p>La fognatura nera (opera extracomparto dell'importo presunto di euro 30.000) quale opera di sostenibilità extracomparto è stata realizzata dalla R.E.R. per il superamento dell'emergenza Sisma 2012. Lo scarico delle acque bianche nel Dugale Primo dovrà rispettare l'invarianza idraulica. Opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 55.000 euro Saranno quindi previste in sede di Piano della Ricostruzione opere di interesse generale differenti rispetto a quelle identificate nello strumento negoziale sottoscritto, fermo l'obbligo di cessione da parte del lottizzante della richiamata ampia area verde nell'ambito del Parco Fluviale del canale Sabbioncello e fermi restando l'importo economico complessivo come previsto nel richiamato accordo ex art. 18, L.r. n. 20/2000 ed il conferimento della capacità edificatoria indicata nel detto accordo</p>
q), z)	Acquedotto: prolungamento delle due dorsali principali.		<i>Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1.</i>	
r), z)	Gas: prolungamento della condotta esistente.		<i>Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1.</i>	
s), u), z)	Elettrodotti: realizzazione nuova linea MT, costruzione di cabile MT/bt e interrimento delle esistenti linee MT e bt.		<i>Condizioni da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1.</i>	
w)	Possibili interferenze con la falda freatica delle strutture edificate o durante l'esecuzione dei lavori di cantiere: applicazione di misure cautelative e/o mitigative.	<p>Qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi. In fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione della resistenza di progetto, nonché porre particolare attenzione ai cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni.</p>	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.</i>	
6. Modalità attuative				

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
c)	Gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti.		L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per l'area identificata con la simbologia "quadrato giallo", "Area pertinenziale del fabbricato esistente adiacente priva di capacità edificatoria" nello schema urbanistico allegato all'Accordo di Pianificazione sottoscritto, il PUA dovrà prevedere uno specifico lotto di intervento privo di capacità edificatoria da accorpare a quello pertinenziale al fabbricato esistente adiacente.	L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per l'area identificata con la simbologia "quadrato giallo", "Area pertinenziale del fabbricato esistente adiacente priva di capacità edificatoria" nello schema urbanistico allegato all'Accordo di Pianificazione sottoscritto, il PUA dovrà prevedere uno specifico lotto di intervento privo di capacità edificatoria da accorpare a quello pertinenziale al fabbricato esistente adiacente. I contenuti dell'accordo sottoscritto con il Comune ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i., possano essere soggetti a modificazioni riguardanti esclusivamente i contenuti dello strumento negoziale, come accedenti al P.O.C. adottato e approvato, risultanti in contrasto con le previsioni urbanistiche che saranno dettate dal Piano della Ricostruzione ai fini della costruzione della città pubblica.
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici				
a)	Superficie complessiva dell'ambito potenzialmente residenziale per nuovi insediamenti = mq. 380.000 di cui per dotazioni territoriali = mq. 74.200 di cui per dotazioni ecologico ambientali = min. mq. 20.000		Superficie territoriale del comparto = mq. 23.000 circa di cui dotazioni territoriali = mq. 3.759 circa, come da proposta formulata in sede di Bando. Opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 55.000 euro	Superficie territoriale del comparto = mq. 23.000 circa di cui per dotazioni territoriali = mq. 3.759 circa Opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 55.000 euro
b)	Capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili: Sc = mq. 60.500		Capacità edificatoria complessiva del comparto: Sc = mq. 4.600 La quota di alloggi di edilizia sociale (ERS), in misura non inferiore al 20,01% della Sc sarà parzialmente trasferita all'esterno del comparto, in edificio posto in via Valnemorosa, identificato al NCEU FG.29 map. 193 sub 1 e 2, come da Atto Unilaterale d'Obbligo.	Capacità edificatoria complessiva del comparto: Sc = mq. 4.600 La quota di alloggi di edilizia sociale (ERS), in misura non inferiore al 20,01% della Sc complessiva, sarà parzialmente trasferita all'esterno del comparto, in edificio posto in via Valnemorosa, identificato al NCEU FG.29 map. 193 sub 1 e 2, come da Atto Unilaterale d'Obbligo. L'edificabilità dell'area, rimane condizionata all'avvenuta conclusione del procedimento di alienazione dell'immobile, di proprietà comunale, identificato al NCEU FG.29 map. 193 sub 1 e 2 con acquisizione da parte dell'Immobiliare Quadrifoglio dello stesso, entro la data di approvazione del POC.
c)	Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC: Dimensione media alloggi = mq. 130 Sc Alloggi di nuova costruzione = n. 465 Abitanti insediabili = n. 1023 Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AN1 = mq. 72/abitante	N. alloggi con Sc < mq. 50 per unità edilizia: non superiore al 20% Sc complessiva ammessa. In caso di Sc complessiva ammessa <= mq. 250 è ammesso 1 solo alloggio di Sc < mq. 50.	Capacità insediativa del comparto: Alloggi teorici di nuova costruzione = n. 35 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.	N. alloggi con Sc < mq. 50 per unità edilizia: non superiore al 20% Sc complessiva ammessa. In caso di Sc complessiva ammessa <= mq. 250 è ammesso 1 solo alloggio di Sc < mq. 50. Alloggi teorici di nuova costruzione = n. 35 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.
8. Funzioni ammesse				
a)	Funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc).			
b)	Altre funzioni compatibili con la residenza (max. 30% della Sc).		Non sono previste destinazioni terziarie.	Non sono previste destinazioni terziarie.
Elementi qualitativi della proposta, così come individuati nella Scheda relativa alla qualità degli interventi edilizi contenuta nell'Azione 13 del SEAP vigente e riproposta nel Bando				

Commento [DE13]: Contenuto atto unilaterale d'obbligo

Commento [DE14]: Rogito sottoscritto in data 19 Dicembre 2013

PSC - SCHEDA D'AMBITO	RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
		<p>1.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento.</p> <p>1.2 Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua e la climatizzazione dell'edificio, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente.</p> <p>1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici: classe edifici.</p> <p>2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile.</p> <p>2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.</p> <p>3.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture.</p> <p>3.2 Riciclabilità dei materiali di costruzione.</p> <p>3.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici.</p>	<p>1.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento.</p> <p>1.2 Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua e la climatizzazione dell'edificio, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente.</p> <p>1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici: classe edifici.</p> <p>2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile.</p> <p>2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.</p> <p>3.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture.</p> <p>3.2 Riciclabilità dei materiali di costruzione.</p> <p>3.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici.</p>

AN5 - Intervento in frazione di Vallalta, in via La Pasquina

PSC - SCHEDA D'AMBITO (1)		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile				
a), s)	Tutela paesaggistica, impatti visivi e ambientali: localizzazione delle quote di verde pubblico in prossimità dell'area parrocchiale e delle esistenti strutture sportive.		Le aree a verde e/o di utilizzo a servizi di quartiere sono previste nella porzione sud del comparto, a ridosso dell'attuale zona sportivo-ricreativa del centro parrocchiale, per consentirne l'ampliamento, con funzione di filtro fra gli insediamenti esistenti e la nuova zona residenziale prevista.	Le aree a verde e/o di utilizzo a servizi di quartiere sono previste nella porzione sud del comparto, a ridosso dell'attuale zona sportivo-ricreativa del centro parrocchiale, per consentirne l'ampliamento, con funzione di filtro fra gli insediamenti esistenti e la nuova zona residenziale prevista.
b), c)	Conservazione del paesaggio urbano tipico: edificazione di tipologie edilizie a casa singola, abbinata o a schiera e palazzine con mediamente due piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza; realizzazione di un insediamento estensivo con ampie superfici destinate a verde.		La proposta prevede le seguenti tipologie edilizie: casa unifamiliare, casa bifamiliare, casa a schiera e casa a blocco con due piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra e il sottotetto.	La proposta prevede le seguenti tipologie edilizie : casa unifamiliare, casa bifamiliare, casa a schiera e casa a blocco con due piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra e il sottotetto.
d)	Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica.	Si deve preservare: - il suolo da ulteriori significative impermeabilizzazioni; - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario salvaguardando le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicarne la funzione storico testimoniale e di contenimento idraulico.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	
e), q), r)	Pericolosità sismica, prescrizioni di natura geotecnica.	Si vedano gli artt. 81 e 82 del RUE.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>	In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico: a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12. b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 112/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione
j)	Viabilità: previsione di percorso ciclabile principale in sede propria di collegamento della frazione col capoluogo.		Il percorso stradale e pedo-ciclabile di servizio al comparto sarà a forma quadra, con un solo accesso dalla viabilità esterna, in forza di un unico punto in cui è opportuno creare l'ingresso all'intera lottizzazione. Quale opera extra-comparto è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione al centro della frazione.	Il percorso stradale e pedo-ciclabile di servizio al comparto sarà a forma quadra, con un solo accesso dalla viabilità esterna, in forza di un unico punto in cui è opportuno creare l'ingresso all'intera lottizzazione. Quale opera extra-comparto è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione al centro della frazione.
k)	Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	Parametri urbanistici edilizi: Superficie permeabile per ambiti e/o sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 50% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>	Parametri urbanistici edilizi: Superficie permeabile per ambiti e/o sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 50% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)

Commento [DE15]: Riserve Prov. Modena

PSC - SCHEDA D'AMBITO (1)		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
l), m), n)	Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; scarico delle acque bianche nel Dugale Ubertosa.	Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati per gli interventi urbanistici nelle aree arginali.	L'allacciamento del punto di consegna per il deflusso delle acque nere è stato indicato dall'ente preposto (AIMAG) su via La Pasquina. L'allacciamento del punto di consegna per il deflusso delle acque bianche, è stato indicato dall'ente preposto (AIMAG) sul canale Dugale Terzo, che di fatto determinerà la previsione di un bacino di laminazione nell'area verde di futura cessione al Comune.	L'allacciamento del punto di consegna per il deflusso delle acque nere è stato indicato dall'ente preposto (AIMAG) su via La Pasquina. L'allacciamento del punto di consegna per il deflusso delle acque bianche, è stato indicato dall'ente preposto (AIMAG) sul canale Dugale Terzo, che di fatto determinerà la previsione di un bacino di laminazione nell'area verde di futura cessione al Comune.
o)	Elettrodotti: costruzione di cabile MT/bt e interrimento delle esistenti linee MT e bt.		E' previsto l'interramento delle due linee MT che lambiscono il perimetro del comparto, rispettivamente sui fronti nord ed est della frazione di Vallalta.	E' previsto l'interramento delle due linee MT che lambiscono il perimetro del comparto, rispettivamente sui fronti nord ed est della frazione di Vallalta.
p)	Possibili interferenze con la falda freatica delle strutture edificate o durante l'esecuzione dei lavori di cantiere: applicazione di misure cautelative e/o mitigative.	Qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi. In fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione della resistenza di progetto, nonché porre particolare attenzione ai cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.</i>	
6. Modalità attuative				
c)	Gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti.		L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).	L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). I contenuti dell'accordo sottoscritto con il Comune ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i., possano essere soggetti a modificazioni riguardanti esclusivamente i contenuti dello strumento negoziale, come accedenti al P.O.C. adottato e approvato, risultanti in contrasto con le previsioni urbanistiche che saranno dettate dal Piano della Ricostruzione ai fini della costruzione della città pubblica.
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici				
a)	Superficie complessiva del macroambito (AN5+AN6) = mq. 106.200 di cui per dotazioni territoriali = mq. 51.600 di cui per dotazioni ecologico ambientali = min. mq. 15.000 in AN6			

Commento [DE16]: Contenuto atto unilaterale d'obbligo

PSC - SCHEDA D'AMBITO (1)		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
b)	Ambiti per nuovi insediamenti: AN5: Superficie territoriale = mq. 29.300 di cui per dotazioni territoriali mq. 8.500		Ambiti per nuovi insediamenti: AN5: Superficie territoriale = mq. 26.000 circa di cui per dotazioni territoriali min. mq. 8.500 Dotazioni territoriali: opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 50.000 euro.	Ambiti per nuovi insediamenti: AN5: Superficie territoriale = mq. 26.000 circa di cui per dotazioni territoriali min. mq. 8.500 Dotazioni territoriali: opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 50.000 euro.
c)	Capacità insediativa massima per residenza del macroambito (AN5 + AN6) Sc = mq. 5.000		Capacità edificatoria del comparto AN5: Sc = mq. 4.525 Alloggi di edilizia sociale (ERS): 28% della Sc del lotto dato in cessione gratuita al Comune di Concordia della superficie di circa mq. 750, con capacità edificatoria aggiuntiva di 0,50	Capacità edificatoria del comparto AN5: Sc = mq. 4.525 Alloggi di edilizia sociale (ERS): 28% della Sc del lotto dato in cessione gratuita al Comune di Concordia della superficie di circa mq. 750, con capacità edificatoria aggiuntiva di 0,50.
d)	Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC: Dimensione media alloggi (AN5+AN6) = mq. 130 Sc Alloggi di nuova costruzione (AN5+AN6) = n. 38 Abitanti insediabili (AN5+AN6) = n. 84 Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del (AN5+AN6) = mq. 614/abitante	N. alloggi con Sc < mq. 50 per unità edilizia: non superiore al 20% Sc complessiva ammessa. In caso di Sc complessiva ammessa <= mq. 250 è ammesso 1 solo alloggio di Sc < mq. 50.	Capacità teorica insediativa del comparto: Alloggi. di nuova costruzione (AN5) = n. 35 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.	N. alloggi con Sc < mq. 50 per unità edilizia: non superiore al 20% Sc complessiva ammessa. In caso di Sc complessiva ammessa <= mq. 250 è ammesso 1 solo alloggio di Sc < mq. 50. Alloggi. di nuova costruzione (AN5) = n. 35 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.
8. Funzioni ammesse				
a)	Funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc).			
b)	Altre funzioni compatibili con la residenza (max. 30% della Sc).		Non sono previste destinazioni terziarie.	Non sono previste destinazioni terziarie.
Elementi qualitativi della proposta, così come individuati nella Scheda relativa alla qualità degli interventi edilizi contenuta nell'Azione 13 del SEAP vigente e riproposta nel Bando				
			1.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento. 1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici: classe edifici. 2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile. 2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. 3.2 Riciclabilità dei materiali di costruzione. 3.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici.	1.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento. 1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici: classe edifici. 2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile. 2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. 3.2 Riciclabilità dei materiali di costruzione. 3.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici.

nota (1): la Scheda d'Ambito definisce le previsioni cumulative per un cosiddetto "macroambito" composto dagli ambiti AN5 (oggetto della presente verifica) e AN6

APC4 - Ambito specializzato per attività produttive destinato alla meccatronica agricola, denominato "Area Rosselli"

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile				
a), b), u), y)	Tutela paesaggistica, impatti visivi e ambientali: localizzazione delle quote di verde pubblico lungo i canali (fasce biologiche paesaggisticamente connotative), in fregio alle infrastrutture viarie (S.P. 7) e nella fascia di rispetto dell'elettrodotto AAT; la tipologia edilizia dovrà essere coerente con le caratteristiche ambientali dell'area di intervento evitando mutamenti consistenti della morfologia esistente e alterazioni del sistema idrografico superficiale.		Lo schema urbanistico relativo all'intervento è coerente con le prescrizioni del PSC.	
c), d)	Viabilità: ampliamento della S.P. 7; previsione di percorsi ciclabili principali in sede propria, interconnessi con la rete comunale, per collegare il polo produttivo con le aree residenziali del capoluogo e con le frazioni, e di altri percorsi ciclabili in corrispondenza della nuova viabilità di progetto di adduzione e distribuzione interna dell'ambito.		L'ampliamento della strada provinciale per Vallalta verrà effettuato mediante la cessione del terreno necessario all'allargamento. La realizzazione del prolungamento della pista ciclabile esistente in via Martiri della Libertà anche mediante un ponte sul canale Sabbioncello, completerà l'anello attuale, per un importo lavori pari a 50.000 euro. Il prolungamento della pista ciclabile all'interno del comparto congiungerà la pista esistente a quella dell'area produttiva in previsione.	L'ampliamento della strada provinciale per Vallalta verrà effettuato mediante la cessione del terreno necessario all'allargamento. La realizzazione del prolungamento della pista ciclabile esistente in via Martiri della Libertà anche mediante un ponte sul canale Sabbioncello, completerà l'anello attuale, per un importo lavori pari a 50.000 euro. Il prolungamento della pista ciclabile all'interno del comparto congiungerà la pista esistente a quella dell'area produttiva in previsione.
e), f)	Rischio idraulico per interventi urbanistici nelle aree vallive: realizzazione di piani rialzati rispetto al p.c., evitando possibilmente i vani interrati o seminterrati, o comunque prevedendo dei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. Rischio idraulico per interventi urbanistici nelle aree arginali: realizzazione dei nuovi manufatti con orientamento in maniera da opporre la minore resistenza alle acque. Rischio inquinamento falde acquifere: i depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.	Gli interventi urbanistici devono essere progettati considerando la realizzazione di piani rialzati rispetto al p.c. evitando preferibilmente i vani interrati o seminterrati, o comunque prevedendo dei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>	I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili.
g)	Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica.	Si deve preservare: - il suolo da ulteriori significative impermeabilizzazioni; - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario salvaguardando le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicarne la funzione storico testimoniale e di contenimento idraulico. Nelle aree interessate dai dossi e paleodossi non sono comunque ammessi: - nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati; - impianti di smaltimento o di stoccaggio dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilabili; - le attività estrattive di nuovo impianto.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	Nelle aree interessate dai dossi e paleodossi non sono comunque ammessi: - nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati; - impianti di smaltimento o di stoccaggio dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilabili; - le attività estrattive di nuovo impianto.
h)	Verifica di impatto acustico ove richiesto ai sensi della normativa vigente.		<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
i)	Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	Superficie Permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e rispondente ai parametri 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq. di SP e 5 arbusti ogni 100 mq di SP.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>	Superficie Permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e rispondente ai parametri 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq. di SP e 5 arbusti ogni 100 mq di SP.
jj), k), l), p), z)	Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; realizzazione di un adeguato sistema per la gestione delle acque di prima pioggia; realizzazione di un nuovo collettore per le acque bianche con recapito finale nel Dugale Primo, previa laminazione dell'onda di piena; realizzazione di una nuova fognatura in pressione per le acque nere che recapiti al depuratore intercomunale; realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola.	Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati per gli interventi urbanistici nelle aree arginali.	Per le acque nere è prevista la realizzare di un sollevamento (in grado di raccogliere anche le fogne nere a gravità da realizzare in via Tintori) da cui partirà un condotto in pressione che si collegherà alla fognatura esistente in via Martiri della Libertà. Tale intervento costituisce opera extra-comparto dell'importo di 240.000 euro. Per le acque bianche è previsto il convogliamento nel canale Dugale Primo, previa laminazione in apposita vasca e scarico in invarianza idraulica (opera extra-comparto).	Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati per gli interventi urbanistici nelle aree arginali. Per le acque nere è prevista la realizzare di un sollevamento (in grado di raccogliere anche le fogne nere a gravità da realizzare in via Tintori) da cui partirà un condotto in pressione che si collegherà alla fognatura esistente in via Martiri della Libertà. Tale intervento costituisce opera extra-comparto dell'importo di 240.000 euro. Per le acque bianche è previsto il convogliamento nel canale Dugale Primo, previa laminazione in apposita vasca e scarico in invarianza idraulica (opera extra-comparto). Per assicurare il mantenimento dell'invarianza idraulica nel Canale Dugale Primo della rete drenante acque bianche, si ritiene vincolante che nella progettazione del PUA, siano individuate scelte progettuali volte al recupero e riutilizzo ai fini compatibili delle acque provenienti dalla copertura degli edifici non suscettibili ad essere contaminate, così come richiesto dalla DGR 286/05. Allo scopo si suggerisce la realizzazione di due reti drenanti separate: rete acque bianche provenienti dai tetti da destinare al recupero/riutilizzo e rete acque bianche strade e piazzali da indirizzare al sistema di laminazione previo adeguato sistema di trattamento (sabbie e oli).
m)	Acquedotto: prolungamento delle due dorsali principali.		Adduzione da via Martiri su condotta PE 160 e chiusura in anello su via Forella in PE 125. Come opera extra-comparto è prevista la realizzazione del potenziamento del tratto di acquedotto di Via Martiri della Libertà. Importo lavori pari a 110.000 euro.	Adduzione da via Martiri su condotta PE 160 e chiusura in anello su via Forella in PE 125. Come opera extra-comparto è prevista la realizzazione del potenziamento del tratto di acquedotto di Via Martiri della Libertà. Importo lavori pari a 110.000 euro.
n), z)	Gas: prolungamento della condotta esistente.		Allaccio in via Martiri ACC 125 e chiusura in anello su via Forella.	Allaccio in via Martiri ACC 125 e chiusura in anello su via Forella.
o), q), t), z)	Elettrodotti e Telecomunicazioni: realizzazione nuova linea MT, costruzione di cabile MT/bt e interrimento delle esistenti linee MT e bt; realizzazione di sistemi di telecomunicazioni a fibre ottiche.		<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	
r)	Sono auspicabili interventi capaci di contenere sensibilmente i consumi energetici, l'attenuazione dei rumori, l'abbattimento delle polveri e il risparmio idrico, anche oltre i limiti di legge.		<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>	

Commento [DE17]: Parere Tecnico prov. Mo valutazione Ambientale

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
s)	Rifiuti: predisposizione di un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti.		Condizione da ottemperare in fase progettuale.	
v)	Possibili interferenze con la falda freatica delle strutture edificate o durante l'esecuzione dei lavori di cantiere: applicazione di misure cautelative e/o mitigative.	Qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi. In fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione della resistenza di progetto, nonché porre particolare attenzione ai cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.	
w), x)	Prescrizioni di natura geotecnica.	Si vedano gli artt. 81 e 82 del RUE.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale.	In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico: a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12. b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 112/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione
6. Modalità attuative : L'intervento sarà attuato attraverso PUA				
a)	Superficie complessiva dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale = mq. 169.600 di cui per dotazioni territoriali = ca. mq. 51.900 di cui per dotazioni ecologico ambientali = min. mq. 35.000		Parametri urbanistici dell'intervento: Superficie Territoriale = mq. 169.600 circa di cui per dotazioni territoriali = min. mq. 59.500 circa	Parametri urbanistici dell'intervento: Superficie Territoriale = mq. 169.600 circa di cui per dotazioni territoriali = min. mq. 59.500 circa
b)	Potenzialità edificatoria ammessa: min. Ut = 0,15 mq/mq max. Ut = 0,25 mq/mq		Potenzialità edificatoria : Ut = 0,15 mq/mq (con da proposta in sede di bando); da cui 169.600 x 0.15 = mq. 25.440 (oltre ai fabbricati esistenti di mq. 2.300)	Potenzialità edificatoria : Ut = 0,15 mq/mq (con da proposta in sede di bando); da cui 169.600 x 0.15 = mq. 25.440 (oltre ai fabbricati esistenti di mq. 2.300) La previsione di edilizia residenziale sociale (ERS), secondo quanto previsto dalla LR 20/2000 per l'attuazione del comparto, sarà individuata nel PUA e nella relativa convenzione attuativa.

Commento [DE18]: Riserve provincia Modena

Commento [DE19]: Eliminato x accogliere osservazione

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
8. Funzioni ammesse				
a)	Funzioni principali: meccatronica agricola e altre funzioni innovative e di alto contenuto tecnologico.	Usi ammessi: è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente artigianali/industriali	L'area di intervento sarà suddivisa in quattro porzioni: circa 12.500 mq. per funzioni di supporto alle attività produttive, collocata nei fabbricati esistenti; minimo 30.000 mq. destinati ad attività innovative legate alla meccatronica; minimo 30.000 mq. destinati ad un PIP convenzionato con il comune (per i prezzi di vendita ed i canoni di affitto, e le assegnazioni dei lotti), destinato ad attività di tipo innovativo; circa 30.000 mq. destinati ad attività private, comunque di tipo innovativo.	<p>L'area di intervento sarà suddivisa in quattro porzioni: circa 12.500 mq. per funzioni di supporto alle attività produttive, collocata nei fabbricati esistenti; minimo 30.000 mq. destinati ad attività innovative legate alla meccatronica; minimo 30.000 mq. destinati ad un PIP convenzionato con il comune (per i prezzi di vendita ed i canoni di affitto, e le assegnazioni dei lotti), destinato ad attività di tipo innovativo; circa 30.000 mq. destinati ad attività private, comunque di tipo innovativo.</p> <p>Potenzialità edificatoria concessa a seguito di accoglimento osservazione presentata all'Adozione del POC: $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$</p> <p>Eliminazione della previsione di PIP convenzionato su area di circa 30.000 mq di superficie fondiaria e recupero della medesima superficie ad ulteriori attività private ad alto contenuto tecnologico nel rispetto del limite massimo di edificabilità di $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$</p> <p>Conferma della previsione di area da destinarsi a servizi complementari e accessori alle attività insediate di superficie fondiaria di circa 9000 mq ed eliminazione della previsione di insediamento di tali attività nei fabbricati esistenti in quanto gravemente danneggiati dagli eventi sismici e non recuperabili, nel rispetto del limite massimo di edificabilità di $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$.</p> <p>E' prevista la corresponsione di un contributo economico alla realizzazione di ERS pari ad Euro 76.875,00 come stabilito da Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</p>
b)	Altre funzioni ammesse: funzioni terziarie direzionali; attrezzature per la mobilità; attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari; residenza nella misura massima di mq. 150 di Sc ammessa per ogni attività produttiva, manifatturiera e assimilabili; autorimesse.			

Commento [DE20]: Eliminato x accogliere osservazione

Commento [DE21]: Accoglimento Osservazione

Commento [DE22]: Ampliamento accordo ex art. 18 L.R. 20/00

AC5 - Intervento PUA 3 San Giovanni

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile				
a)	Conservazione del paesaggio urbano tipico: edificazione di tipologie edilizie a casa singola, abbinata o a schiera e palazzine con mediamente non più di due piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza.	Tipologie consentite: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, palazzine.		Tipologie consentite: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, palazzine.
b)	Verifica del clima acustico e/o di impatto acustico di tutti gli interventi di trasformazione; redazione dei piani di risanamento previo monitoraggio del rumore dovuto al traffico di attraversamento.			
c)	Viabilità: previsione di percorso ciclabile principale in sede propria di connessione fra la frazione e il capoluogo.			
d)	Rischio idraulico: realizzazione dei nuovi manufatti con orientamento in maniera da opporre la minore resistenza alle acque (per interventi urbanistici nelle aree arginali); se realizzati, dotazione di presidi idraulici sia statici che dinamici per i vani interrati e seminterrati; dotazione di camere stagne e isolabili per i depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili.	La progettazione di interventi urbanistici nelle aree arginali deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque. I vani interrati e semi interrati vanno preferibilmente evitati o quantomeno devono essere provvisti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili. In tali aree è inoltre vietato l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose.		
e)	Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica.	Si deve preservare: - il suolo da ulteriori significative impermeabilizzazioni; - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario salvaguardando le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicarne la funzione storico testimoniale e di contenimento idraulico.		
f), g)	Pericolosità sismica e possibili fenomeni di liquefazione del terreno.	Si vedano gli artt. 81 e 82 del RUE.		In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico: a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12. b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 112/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione.

Commento [DE23]: Riserva Prov. Modena

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
h)	Impermeabilizzazione del suolo: incremento della superficie permeabile all'interno dell'ambito consolidato in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale, e rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	Superficie permeabile: SP min. = 30 % Sf		Superficie permeabile: SP min. = 30 % Sf
i), k), l)	Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque bianche; realizzazione di sistemi di deflusso delle acque bianche alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali attraverso cisterne di accumulo e recupero per usi non pregiati e dispersione sul suolo in loco, come disciplinato nel RUE; collegamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente. Si dovranno rispettare le indicazioni contenute al Capo 1.1, lettere a) e b), e al Capo 1.2, del documento "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali".	Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati.		Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati.
j)	Potenziamento del verde pubblico e dei parcheggi pubblici.	Verde = 40 mq./100 mq. Sc Aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc + 3 arbusti/80 mq. di Sc (al lordo degli esemplari esistenti)		Verde = 40 mq./100 mq. Sc Aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc + 3 arbusti/80 mq. di Sc (al lordo degli esemplari esistenti)
6. Modalità attuative				
b)	Nel PUA 3 sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie fatta eccezione per gli immobili sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 30 commi 4, 5 del PSC e per eventuali indicazioni contenute nel POC.		L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).	L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici				
h)	Parametri urbanistici PUA3: Sc = max. mq. 1.000 Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune = min. mq. 1.700 per parcheggi pubblici e/o verde pubblico Altezza = max. 2 piani abitabili fuori terra (Su), oltre il PT e sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa) Tipologie ammesse = singole, abbinate, schiera	Parcheggi: P1+P2 = 20 mq./100 mq. di Sc e almeno 1 posto auto per alloggio	Superficie territoriale = mq. 3.634 Capacità insediativa: Sc = mq. 688 Dotazioni territoriali: opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC presso la frazione di San Giovanni per un valore pari a 5.000 euro	Superficie territoriale = mq. 3.634 Capacità insediativa: Sc = mq. 688 Dotazioni territoriali: opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC presso la frazione di San Giovanni per un valore pari a 5.000 euro Dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e/o verde pubblico) = mq. 1.170 Parcheggi: P1+P2 = 20 mq./100 mq. di Sc e almeno 1 posto auto per alloggio
8. Funzioni ammesse				
a)	Funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc).	Usi ammessi: - funzioni residenziali: R.1, R.2, R.3		Usi ammessi: - funzioni residenziali: R.1, R.2, R.3

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
b)	Altre funzioni compatibili con la residenza (max. 30% della Sc).	<p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo: S.1, S.2; - funzioni terziarie commerciali e artigianali: TC.1, TC.2.1 esclusivamente nelle aree specificatamente indicate nella cartografia di RUE e in conformità alle indicazioni del POIC, TC.4, TC.5, TC.6.1 e TC.7; - funzioni terziarie direzionali: TD.1, TD.2, TD.3; - funzioni terziarie di servizio e sociali: TSS.1, TSS.2, TSS.3, TSS.4, TSS.5, TSS.6, TSS.7, TSS.8, TSS.10 e TSS.11. <p>Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni (TC.2), oltre quelle già individuate dal RUE, possono insediarsi solo previa inclusione nel POC.</p>		

APC1 - Intervento "Reggiani"

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile				
a), b), e),h)	Pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica. Risoluzione dei problemi infrastrutturali con specifico riguardo al sistema fognario: realizzazione del nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, per potenziare o sostituire quel lo esistente. Potenziamento della rete acquedottistica con il prolungamento delle due dorsali principali di alimentazione dell'acquedotto.		Verifica, a seguito del completamento delle opere in fase di realizzazione di potenziamento rete acque nere e bianche e potenziamento rete acquedotto realizzate su progetto AIMAG dalla R.E.R., quali condizioni saranno da ottemperare in fase progettuale	In sede di redazione dei PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico: a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12. b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 112/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione. Verifica, a seguito del completamento delle opere in fase di realizzazione di potenziamento rete acque nere e bianche e potenziamento rete acquedotto realizzate su progetto AIMAG dalla R.E.R., quali condizioni saranno da ottemperare in fase progettuale
c)	Viabilità: da prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, in fregio al canale Sabbioncello per favorire il collegamento tra zone residenziali e produttive.		Condizioni da ottemperare in fase progettuale.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale.
d)	Verifica di impatto acustico ove richiesto ai sensi della normativa vigente.		Condizione da ottemperare in fase progettuale.	Condizione da ottemperare in fase progettuale.
f),i)	Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.		Condizioni da ottemperare in fase progettuale.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale.
j),	Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; realizzazione di un adeguato sistema per la gestione delle acque di prima pioggia;		Condizioni da ottemperare in fase progettuale.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale.
6. Modalità attuative				
	Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive (APC.1 e APC.2) sono attuate solitamente per intervento diretto. Il POC potrà individuare sub-ambiti e/o comparti attuativi da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune		Le trasformazioni avverranno attraverso presentazione di un progetto di massima per valutazione di parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di individuare, come disposto dalla scheda d'ambito APC1 il titolo abilitativo più appropriato.	Le trasformazioni avverranno attraverso presentazione di un progetto di massima per valutazione di parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di individuare, come disposto dalla scheda d'ambito APC1 il titolo abilitativo più appropriato.
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici				
a)	Superficie complessiva dell'Ambito produttivo esistente consolidato APC.1: mq. 696.100 di cui mq. 77.300 per dotazioni urbane (prevalentemente verde pubblico).		Proprietà Reggiani: lotto 1, 4.481 mq; lotto 2, 32.598 mq; di cui da cedere gratuitamente al comune: mapp.543 fg. 30, mq 558 circa strade esistenti e mq. 3.500 sup. fondiaria	Proprietà Reggiani: lotto 1, 4.481 mq; lotto 2, 32.598 mq; di cui da cedere gratuitamente al comune: mapp.543 fg. 30, mq 558 circa strade esistenti e mq. 3.500 sup. fondiaria

Commento [DE24]: Riserva Prov. Modena

PSC - SCHEDA D'AMBITO		RUE	ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO	NORME DI POC
	I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per entrambi gli ambiti sono definite dal RUE.			
8. Funzioni ammesse				
a)	Funzioni principali: a1) funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili.			
b)	Prevalentemente funzioni artigianali e industriali, oltre ad attività di servizio, direzionali, commerciali, e residenza nei termini e nelle quantità massime che saranno stabilite dal RUE.	Altre funzioni ammesse: b1) funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo b2) funzioni terziarie commerciali e artigianali, con esclusione di attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni e di centri commerciali d'attrazione di livello inferiore; b3) funzioni terziarie direzionali b4) attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili b5) attività sportive e ricreative b6) attrezzature per la mobilità b7) attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari b8) residenza nella misura massima di mq. 150 di Sc ammessa per ogni attività produttiva, manifatturiera e assimilabili b9) autorimesse c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC.	Possibilità di realizzare una medio-grande struttura di vendita, alimentare, non alimentare, mista, ossia con superficie di vendita > mq.800 fino a mq. 1.500, su un'area posta in ambito APC1, di cui al NCEU foglio 30, mapp. 187, 424, 425, 885 per complessivi 4481 mq, da individuare con il simbolo * sulle tavole di RUE e PSC.	Possibilità di realizzare una medio-grande struttura di vendita, alimentare, non alimentare, mista, ossia con superficie di vendita > mq.800 fino a mq. 1.500, su un'area posta in ambito APC1, di cui al NCEU foglio 30, mapp. 187, 424, 425, 885 per complessivi 4481 mq, da individuare con il simbolo * sulle tavole di RUE e PSC.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Di seguito viene riportata una sintesi delle principali disposizioni contenute nel RUE relativamente alle "dotazioni territoriali" (TITOLO 2 / CAPO 5), a cui, comunque, si rimanda, in quanto i parametri da utilizzarsi saranno identificabili in modo univoco solamente in base alle scelte progettuali identificate dai rispettivi PUA:

Art. 56 - Aree destinate a sede stradale - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane

Art. 57 - Strade in ambito urbano

Art. 58 - Strade private in territorio rurale

Art. 59 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

Art. 60 - Fasce di rispetto e di ambientazione stradali - distanze minime da osservarsi nelle costruzioni; corridoi territoriali di fattibilità

Art. 64 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria)

Art. 65 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria)

Art. 67 - Parcheggi

Art. 68 - Parcheggi: requisiti tipologici e dimensionali

Art. 74 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

Art. 75 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

Viabilità carrabile:

- strade interne ambiti a destinazione prevalentemente residenziale: L min. = mt. 6,50, con possibilità di riduzione a mt. 6 per strade a servizio di pochi lotti;

- strade interne ambiti a destinazione prevalentemente produttiva: L min. = mt. 7,00.

Diverse sezioni carrabili possono essere previste in attuazione di specifici progetti di urbanizzazione e per le strade a servizio dell'edificazione che costituiscono "zone a traffico limitato", in conformità con i disposti della vigente normativa, o per particolari esigenze di viabilità richieste e verificate dai servizi tecnici comunali competenti.

Le strade a servizio degli insediamenti o di attraversamento devono essere alberate almeno su un lato: l'alberatura deve essere preferibilmente collocata tra la carreggiata e il percorso pedonale.

Le fasce di rispetto stradali ricadenti all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate:

- per una fascia della larghezza di mt. 5,00 a partire dal confine stradale (misurato dal ciglio della sede), l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale;

- per la parte eventualmente restante oltre i primi mt. 5,00 le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili quali opere da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

Parcheggi:

I parcheggi P1 e P2 debbono essere previsti preferibilmente tra il marciapiede e la sede stradale.

I P1, P2, P3 e P4 devono avere dimensioni lineari del singolo posto auto non inferiori a mt. 2,50 x 5,00, al netto degli spazi di manovra.

Le dimensioni, in termini di superficie, del singolo posto auto sono considerate pari a:

- mq. 12,50, se privo di area di manovra;

- mq. 25,00 se comprensivo dello spazio di manovra.

Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica (privi di spazi di manovra propri) il posto auto deve misurare mt. 2,50 x 5,00.

Parametri urbanistico-edilizi:

SP min. 40% per i parcheggi a raso

alberi = 1 albero/3 posti auto (per parcheggi realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti)

alberi: posti a dimora mediamente ogni 5 metri

Gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 2,25 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

I posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a P1 e P2 dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto bici-motociclo/25 posti auto.

I P3 e i P4 sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max. mt. 150, salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, con il parametro convenzionale di un posto auto ogni 50 o frazione.

Per il **calcolo delle dotazioni di parcheggi** nei diversi interventi previsti dal POC si vedano gli articoli:

Art. 69 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali. Criteri generali

Art. 70 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pertinenziali

Art. 71 - Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali

Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi (*in particolare i commi 4 e 5*)

Art. 73 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pubblici (P1+P2)

Viabilità ciclabile:

- larghezza min. pista: L min. = mt. 2,50 (fatte salve eventuali disposizioni previste da strumenti o piani specifici).

In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 mt.

Devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

Viabilità pedonale:

- le strade devono essere dotate di marciapiede preferibilmente su entrambi i lati di larghezza: L min. = mt. 1,50.

Minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di mt. 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano. In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di mt. 1,20.

Qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate, in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata od in corrispondenza di un passo carraio, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Verde pubblico:

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf max. = 0,10 mq/mq

SP = 80%

alberi e arbusti = 1 albero/50 mq. di Sf + 2 arbusti/50 mq. di Sf

Usi ammessi: TSS.10, TSS.6, TSS.4, TSS.7, TSS.5.1, TC.1 (nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico).

Le aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

Per il **calcolo delle dotazioni a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive** nei diversi interventi previsti dal POC si vedano gli articoli:

Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi (*in particolare il comma 4*)

DOTAZIONI ECOLOGICHE E RISORSE AMBIENTALI

Per quanto attiene alle "dotazioni ecologiche e le risorse ambientali" (TITOLO 2 / CAPO 6), riguardo alle disposizioni non già contenute nelle precedenti "schede d'intervento", ossia relativamente a scelte progettuali che verranno definite in sede di PUA, si rimanda ai seguenti articoli e allegati del RUE:

Art. 76 - Dotazioni ecologiche e ambientali

Art. 77 - Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato

Art. 78 - Fasce d'ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture

Art. 86 - Acque superficiali e sotterranee

Art. 87 - Risparmio dei consumi idrici

Art. 88 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti

Art. 89 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici

Art. 90 - Realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)

Art. 91 - Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico

Art. 93 - Applicazione della normativa antisismica

ALLEGATO 2 – Requisiti Cogenti e Volontari

PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Di seguito viene riportata una sintesi delle principali disposizioni contenute nel RUE relativamente all'applicazione dei "parametri di utilizzazione fondiaria" (TITOLO 3), a cui, comunque, si rimanda, in quanto i parametri da utilizzarsi saranno identificabili in modo univoco solamente in base alle scelte progettuali identificate dai rispettivi PUA:

Art. 95 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa

Art. 97 -Distanze e visuali libere

Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa:

Negli interventi di NC per gli usi R.1 e FR.1, la superficie accessoria Sa relativa a ciascuna unità immobiliare non può essere inferiore al 30% della Su, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

Distanze e visuali libere:

La misura della distanza D di un edificio da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.

Per le recinzioni sono da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Distanza da un confine di proprietà (D1): per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero e conservazione (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico) che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VI = valore preesistente

Negli interventi di NC e solo per le parti modificate negli interventi di AM, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VI = 0,5

Se sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

Per le opere in precario, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 3,00

VI = 0,5

In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, ed allegato ai documenti necessari per l'ottenimento dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 e di VI inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, come pure costruire sul confine. In tali casi sono comunque fatte salve le norme che disciplinano le distanze tra gli edifici D3.

Distanza da un confine di ambito (D2): per la distanza D2 ed il relativo indice VI, i valori da rispettare e le possibili deroghe, sono gli stessi stabiliti per l'applicazione del parametro D1; salvo diverse indicazioni dei rispettivi ambiti di intervento.

Distanza da un altro edificio (D3): per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico) che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VI = valore preesistente

Negli interventi di NC e solo per le parti modificate negli interventi di AM, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

VI = 0,5 ove non vi siano disposizioni differenti contenute nella disciplina dei vari ambiti

Negli interventi di NC, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le seguenti distanze:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci e/o sole porte, i valori minimi da rispettare sono: □

VI = 0,5

Per costruzioni temporanee, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 3,00

VI = 0,5

In caso di intervento urbanistico preventivo assoggettato a PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza tra gli edifici D3 diverse da quelle sopra disciplinate, ma solo in riferimento alla distanza tra gli edifici ricompresi nell'ambito del perimetro di comparto. Non sono pertanto ammissibili deroghe rispetto fabbricati esterni al comparto e distanze D1 ridotte rispetto al perimetro di comparto stesso.

Negli AC, la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PSC, previo formale consenso scritto del confinante, stipulato nelle forme di Legge, è ammessa anche sul confine di proprietà, fino al raggiungimento delle dotazioni minime previste, qualora l'edificio in oggetto ne sia sprovvisto. Tali manufatti dovranno avere i seguenti requisiti:

a) essere sprovvisti di vedute ai sensi dell'art. 900, 901 e segg. del c.c.;

b) superficie utile non superiore a 15 mq. per posto-macchina;

c) altezza media netta interna non superiore a mt. 2,40 e altezza nel punto più alto non superiore a mt. 3,00;

d) essere realizzate in muratura o in legno, fatta salva ogni altra prescrizione di carattere formale e compositivo ambientale contenuta nel Permesso di Costruire.

Distanze dalle strade D4: si applicano le fasce di rispetto indicate all'art. 60 delle norme di PSC.

Le distanze e fasce di rispetto dai cavi e dai canali consorziali (di scolo, irrigui o misti), sono specificate nella tabella seguente in riferimento alle opere da eseguire, quando diverse da quelle di bonifica; entro tali fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente opere di bonifica quali la realizzazione di nuove opere idrauliche, l'allargamento l'adeguamento o il tombamento dei canali a cielo aperto, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei canali suddetti

e dei manufatti consortili, da parte degli enti o consorzi di bonifica territorialmente competenti o altri soggetti autorizzati:

OGGETTO	DISTANZA MINIMA CAVI O CANALI NON ARGINATI (dal ciglio esterno) m.	DISTANZA MINIMA CAVI O CANALI ARGINATI (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia) m.
Alberi e/o siepi	5,00	4,00
Movimenti di terra	min. 5,00 o uguale alla profondità di scavo	min. 4,00 o uguale alla profondità di scavo
Fabbricati e scavi	10,00	10,00
Deposito terra	10,00	10,00
Recinzioni	5,00	4,00 zoccolo in muratura o c.a. 2,00 infissi direttamente in terra
Strade	5,00	5,00