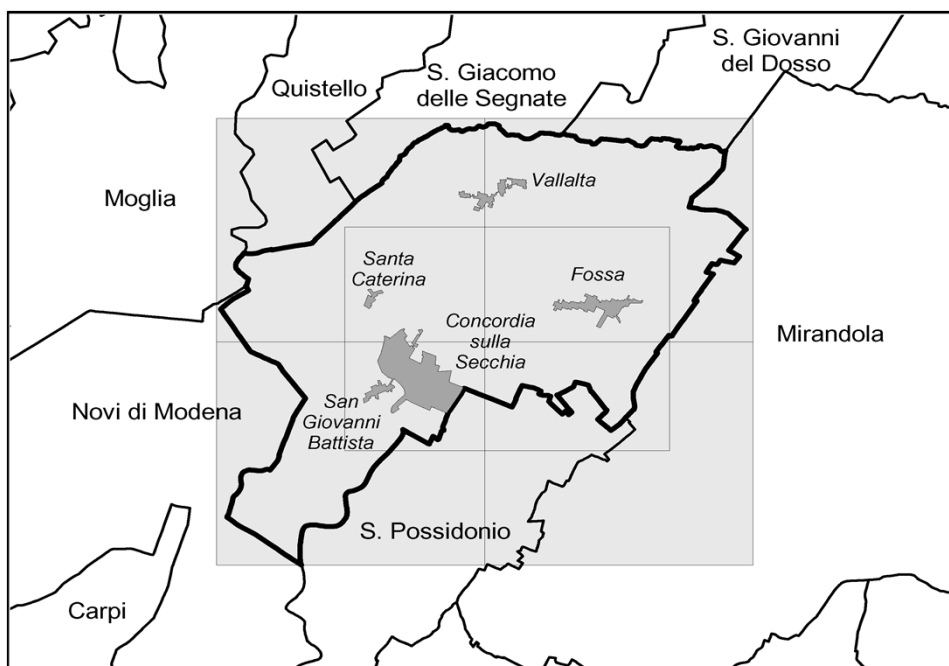




# P.O.C.

## Piano Operativo Comunale



## RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ URBANISTICO-AMBIENTALE DEL POC

---

### 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

## LA ValSAT E LE SCHEDE D'AMBITO DEL PSC

La pianificazione territoriale su scala urbana ha il principale compito di regolare le trasformazioni dell'uso del suolo, determinando effetti decisivi sul suo sviluppo; in particolare stabilisce diritti edificatori con conseguente valorizzazione economica dei terreni e, attraverso gli insediamenti residenziali, produttivi e le infrastrutture, è in grado di produrre investimenti immobiliari, nonché di condizionare l'attività edilizia e industriale. Al fine di garantire l'affermazione di strategie di sviluppo sostenibile, occorre pertanto passare attraverso l'affermazione di modelli di pianificazione territoriale e urbanistica sostenibili, in grado di garantire un governo integrato del territorio, col quale assicurare non solo il benessere economico e sociale dei cittadini, ma anche quello ambientale, poiché quest'ultimo è in grado di incidere significativamente sulla qualità della vita del cittadino.

Ai sensi del Titolo II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., la fase di valutazione (VAS) è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano siano presi in considerazione durante la fase preparatoria del piano stesso ed anteriormente alla sua approvazione. Nei documenti di ValSAT vengono individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione delle scelte proposte dal piano potrebbero arrecare all'ambiente e al patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale interessato.

L'obiettivo della ValSAT è pertanto quello di stabilire la coerenza del piano con le caratteristiche ambientali e le dotazioni territoriali, con la finalità di raggiungere adeguati standard di sostenibilità ambientale, fornendo specifiche indicazioni e condizionamenti per eliminare e/o mitigare le interazioni e i possibili effetti negativi delle scelte di piano sull'ambiente.

Al termine delle attività di consultazione e partecipazione sono stati fissati i principali obiettivi di sostenibilità e i conseguenti accorgimenti assunti nelle fasi di formazione del PSC. Da tali obiettivi sono stati conseguentemente tratti gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Schede d'Ambito del Piano.

Le azioni individuate si possono così sinteticamente elencare.

- a) *L'aumento dell'efficienza del sistema fognario e drenante* con particolare riguardo alla risoluzione delle criticità evidenziate nel documento "Relazione di verifica idraulica del sistema fognario del comune di Concordia".
- b) *Il miglioramento del clima acustico*: contestualmente all'elaborazione e adozione del PSC si è provveduto all'elaborazione e adozione del Piano di Classificazione acustica in conformità con le norme vigenti. Sono stati definiti i criteri per la classificazione acustica del territorio

urbanizzato rispetto allo stato di fatto nonché di quello urbanizzabile, con riferimento agli aspetti di disciplina di uso del suolo e delle trasformazioni urbanistiche non ancora attuate.

- c) *La promozione della qualità ambientale delle aree industriali:* l'individuazione di un unico polo produttivo comunale collocato in prossimità dell'attuale zona produttiva esistente di Concordia e supportato da assi di viabilità principale. La nuova area produttiva dovrà essere caratterizzata da importanti dotazioni territoriali che favoriscano un idoneo inserimento ambientale, oltre alla contestuale soluzione di criticità specie con riguardo al sistema fognario.
- d) *Il potenziamento e la qualificazione del sistema del verde urbano:* attraverso la indicazione di ampie nuove previsioni che, a prescindere dagli aspetti quantitativi, sappiano, sia per collocazione sia per caratterizzazione funzionale, assumere il ruolo di autentici fattori qualificanti. Si evidenziano infine le importanti previsioni per la fattiva realizzazione del verde fluviale in corrispondenza del fiume Secchia e del canale Sabbioncello, che porteranno alla realizzazione di un sistema di parchi sovracomunali capaci di connettere anche funzionalmente il territorio comunale con altri territori contigui.
- e) *La qualità ecologica del patrimonio naturale del territorio:* obiettivo del PSC è in questo settore favorire il mantenimento e la modernizzazione delle pratiche produttive, in particolare incentivando la crescita e il rafforzamento della filiera agroindustriale, e migliorare la qualità delle relazioni tra attività produttive del settore agricolo e altre attività (residenza, servizi), limitando al massimo le situazioni di conflitto reale o potenziale.
- f) *La promozione della qualità dell'ambiente urbano:* per le aree destinate a nuovi insediamenti, il PSC prevede l'individuazione di ambiti di trasformazione unitaria, da attuare attraverso indicazioni morfologiche, funzionali e di destinazione d'uso ai vari livelli attuativi del Piano: definizione di schemi di assetto e di requisiti della progettazione urbanistica, da tradurre nella progettazione di dettaglio; attraverso gli strumenti del disegno urbanistico degli ambiti (schede di ambito) e del convenzionamento con gli operatori, gli interventi di riqualificazione e quelli degli ambiti di nuovo insediamento concorrono in forma determinante alla dotazione di aree e attrezzature e alla realizzazione di opere di interesse generale.
- g) *La qualificazione degli spazi pubblici e della dotazione di servizi:* con riguardo alla dotazione di servizi è stato proposto un quadro di dotazioni mirate al potenziamento delle attrezzature pubbliche e collettive e della loro qualificazione strutturale: a tal fine sono stati definiti meccanismi attuativi idonei a legare le trasformazioni del territorio all'acquisizione di aree riservate alle dotazioni urbane e territoriali.
- h) *La fruibilità del paesaggio:* il PSC assume come riferimento-guida della progettazione urbanistica la matrice insediativa storica del territorio.
- La valorizzazione della struttura storica del territorio, sia nei centri storici, sia dei complessi di interesse storico-culturale che connotano l'identità del territorio; la valorizzazione della struttura del territorio rurale e dei fulcri della matrice storica del territorio, quali altrettanti luoghi dell'identità territoriale da salvaguardare e potenziare; la definizione netta del confine tra

urbano e rurale, capace di interrompere i processi di accrescimento privi di regole insediative tipiche dei rispettivi contesti.

In relazione agli obiettivi generali sopra elencati il PSC ha definito gli obiettivi specifici e le politiche finalizzate al loro perseguimento, strutturando le Schede d'Ambito nella seguente forma:

#### ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione
2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

#### ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità
4. Obiettivi generali e specifici

#### ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile
6. Modalità attuative
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici
8. Funzioni ammesse

#### NOTA

Gli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012 hanno segnato profondamente il territorio di Concordia, la necessità di individuare aree per insediamento degli edifici temporanei da destinare a servizi scolastici, municipio, palestra, moduli abitativi provvisori,... ha reso indispensabile la realizzazione delle opere di urbanizzazione che rendessero sostenibili gli insediamenti suddetti nell'area individuata e compresa in ambito AN1. Sono stati realizzati e/o in c.so di realizzazione: fognatura bianca e laminazione acque bianche, fognatura nera in pressione fino al depuratore, potenziamento rete acquedotto fino a via per Mirandola.

## GLI INTERVENTI PREVISTI NEL POC

Sulla base delle proposte selezionate in esito al bando concorrenziale e della successiva fase negoziale condotta dall'Amministrazione Comunale con i potenziali soggetti attuatori, sono stati individuati gli interventi, nel numero di 8, da inserire nel POC.

Per ciascuno di essi è stato sottoscritto uno specifico Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000, che costituisce allegato al POC stesso.

Gli eventi sismici hanno modificato lo scenario entro cui erano stati sottoscritti gli accordi ex art.18 L.R.20/2000, alcuni dei sottoscrittori hanno chiesto di poter rivedere la loro posizione eventualmente alla luce del Piano della Ricostruzione art.12 L.R. 16/2012, pertanto saranno stralciati dal presente Piano Operativo Comunale.

La realizzazione di opere infrastrutturali importanti che hanno permesso di superare criticità già emerse in sede di PSC rende necessario individuare su quali interventi risolutivi di criticità infrastrutturali, urbanistiche e/o ambientali si intenda focalizzare l'intervento, facendo salvi gli aspetti economici costituenti accordo fra le parti già sottoscritti in sede di Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000.

Gli interventi inseriti nel POC possono riassumersi come segue.

### 1) *Intervento residenziale denominato "Le Ville" all'interno dell'ambito AN1.*

La proposta ha per oggetto un comparto residenziale di circa 21.000 mq. localizzato nell'area nord del comune, dalla forma stretta e allungata, compreso tra via Martiri della Libertà a nord e il canale Sabbioncello a est.

L'accesso al nuovo comparto è previsto da via Martiri della Libertà attraverso un innesto a rotatoria. La viabilità interna al comparto, con caratteristiche finalizzate a privilegiare la percorribilità ciclo-pedonale (zona 30 km/h) distribuisce i singoli lotti d'intervento in maniera longitudinale prevedendo comunque punti trasversali di accesso e connessione per l'intera viabilità dell'ambito AN1.

Un tratto di viabilità secondario e la realizzazione di un'ampia zona di parcheggio pubblico, consente la piena fruizione della fascia di mitigazione ambientale compresa nel comparto e corrispondente ad una porzione del previsto parco fluviale del Sabbioncello.

Le tipologie edilizie previste contemplano case singole, abbinata o a schiera, localizzate prevalentemente sul lato ovest della strada, e palazzine con due piani fuori terra, localizzate sul lato est della strada.

La nuova strada di distribuzione sarà 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 e col resto dell'ambito AN1.

La quota di alloggi di edilizia sociale (ERS) sarà parzialmente trasferita all'esterno del comparto in un edificio posto in via Valnemorosa, 11; ~~già oggetto di alienazione da parte del Comune di Concordia, con acquisizione da parte dell'Immobiliare Quadrifoglio, procedimento in via di definizione, da concludersi formalmente con atto notarile di rogito entro l'approvazione del POC.~~

**Commento [DE1]:** Rogito effettuato in data 19-12-13

La capacità edificatoria complessiva del comparto è di 4.600 mq. di SC, corrispondenti a circa 35 nuovi alloggi.

Opere di sostenibilità da realizzare quali potenziamento rete fogna nera e bianca risolte tramite le realizzazioni effettuate dalla Regione Emilia Romagna per urbanizzare le aree destinate ad edifici emergenziali necessari a seguito dei sismi del 2012. Saranno quindi previste opere di interesse generale differenti rispetto a quelle identificate nello strumento negoziale sottoscritto, in sede di Piano della Ricostruzione, 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.

~~E' stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo prot. n°7275/13, tale atto riconosce 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., può essere soggetto 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 [DE2]:** Atto unilaterale d'obbligo

## 2) *Intervento residenziale in località "Molino di mezzo" all'interno dell'ambito AR1.*

L'area considerata costituisce una piccola porzione dell'ambito AR1 collocato al margine sud del tessuto urbano del capoluogo ed interessato dalla presenza della futura autostrada Cispadana.

L'assetto proposto prevede una parte destinata all'edificazione in continuità con il tessuto esistente e una parte a dotazioni territoriali in adiacenza all'area sportiva, finalizzata all'ampliamento della stessa.

Al fine di accertare il corretto inserimento del comparto anche nei futuri scenari, il progetto urbanistico è coerente al suo inserimento all'interno dell'ambito AR1 e zone circostanti, con riguardo ai seguenti aspetti.

- Viabilità periferica e territoriale.
- Smaltimento delle acque nere e meteoriche.
- Localizzazione e caratteristiche delle dotazioni territoriali.
- Possibilità di ampliamento dell'area sportiva.

Sentito l'ente gestore (AIMAG) per le aree di cui si richiede l'inserimento è possibile lo smaltimento delle acque nere nella rete esistente su Via De Gasperi a confine con il comparto (De mm 250/Qs cm-160).

Per la restante parte del comparto AR1 sarà necessaria una nuova dorsale.

Le acque meteoriche dovranno recapitare nel canale Sabbioncello previa raccolta in un bacino di laminazione.

Per il comparto la laminazione delle acque meteoriche è realizzata con uno scolo superficiale recapitante nel canale con regolatore di flusso indicato dall'ente gestore con diametro di cm. 20.

Le aree interessate dall'attraversamento della condotta sono di proprietà dei proponenti e comunali. La loro localizzazione e consistenza sono adeguate alla realizzazione del bacino di smaltimento dell'intero ambito AR1.

L'ambito AR1 ha una St. complessiva di mq. 190.900 di cui mq. 86.100 per nuove dotazioni territoriali (0,45 mq/mq), comprendendo le fasce di ambientazione, l'ampliamento del centro sportivo, la vasca di laminazione, il verde pubblico, ecc.

Come indicato nella scheda d'ambito la maggior parte delle aree saranno attrezzate a fasce di ambientazione e mitigazione dell'impatto della prevista 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 naturalizzate.

Alla realizzazione dell'ampliamento dell'area sportiva può concorrere l'attuazione del comparto proposto grazie al conferimento delle aree dovute per dotazioni territoriali la cui posizione e conformazione corrispondono alla zona di possibile ampliamento del centro sportivo.

Nella proposta è, inoltre, prevista la realizzazione di una parte delle aree di parcheggio di urbanizzazione secondaria a servizio delle attrezzature sportive, quale opera extra-comparto a carico del soggetto attuatore del costo presunto di euro 50.000.

La proposta prevede, poi, la cessione gratuita al comune di Concordia di un lotto edificabile all'interno del comparto, destinato alla realizzazione di alloggi ERS, con una capacità insediativa di 300 mq. di SC.

L'area interessata dall'intervento proposto è pari a circa 18.000 mq., di cui circa 6.000 mq. per superfici di cessione a verde pubblico attrezzato.

La capacità insediativa del comparto è di complessivi 4.250 mq. di SC, per un totale di circa 33 alloggi.

E' stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo prot. n°7275/13, tale atto riconosce 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., può essere soggetto 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]:** Atto unilaterale d'obbligo

3) *Intervento in frazione di Vallalta, in via La Pasquina, costituente l'Ambito di Nuovo Insediamento AN5 del PSC.*

Il soggetto attuatore è l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, Diocesi di Carpi.

All'interno del perimetro dell'ambito AN5 è collocato anche il mappale 324 di proprietà del Comune di Concordia sulla Secchia, mappale derivato da cessione gratuita dalla stessa proprietà.

Lo schema di massima dell'intervento identifica le quantità edificatorie minime necessarie a renderlo realizzabile al fine del calcolo "Costi - Benefici"; evidenziando un riferimento di base alla sola ed unica destinazione d'uso a carattere residenziale.

La proposta prevede tipologie edilizie con possibilità di edificare solo le seguenti conformazioni:

- a) casa unifamiliare;
- b) casa bifamiliare;
- c) casa a schiera;
- d) casa a blocco con max. n° 4 alloggi (due piano primo - due piano secondo).

Lo schema urbanistico prevede di mantenere l'assetto già identificato nelle tavole di PSC riguardo al posizionamento della zona a verde e/o di utilizzo a servizio di quartiere, posta a sud a ridosso dell'attuale zona sportivo-ricreativa del centro parrocchiale, ed interposta con la futura zona residenziale d'espansione per formare un vero cuscinetto e polmone di respiro fra l'insediamento esistente del NUCLEO STORICO della Frazione di VALLALTA e la zona residenziale in espansione. Lo sviluppo geometrico di suddivisione della nuova zona residenziale è stato studiato dividendo i vari lotti edificabili lungo il nuovo percorso veicolare stradale e pedo-ciclabile a forma quadra, con una sola via d'accesso in forza di un unico punto in cui è possibile creare l'accesso all'intera lottizzazione.

Le opere di urbanizzazione da realizzare riguardano:

- a) il deflusso delle acque nere, l'allacciamento del punto di consegna è stato indicato dall'ente preposto AIMAG su via La Pasquina, che di fatto determinerà un semplice allacciamento fognario;
- b) il deflusso delle acque bianche, l'allacciamento del punto di consegna è stato indicato dall'ente preposto AIMAG sul canale Dugale Terzo, che di fatto determinerà la previsione di un bacino di laminazione. Bacino di laminazione che posto in essere sull'area verde di futura cessione al Comune (progetto da determinare in fase di PUA, riferito allo studio complessivo dell'intera dotazione territoriale);
- c) Per gli allacciamenti delle forniture ENEL - TELECOM - ILLUMINAZIONE PUBBLICA i punti di consegna sono presenti a ridosso della via La Pasquina e collocati nell'ultima lottizzazione appena realizzata.

In questa fase verrà progettato anche l'interramento delle due linee M.T. che lambiscono il perimetro della lottizzazione prevista nelle tavole da PSC, rispettivamente sui fronti nord ed est della frazione di Vallalta.



Quali opere extra-comparto la proposta prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione al centro della frazione, e la monetizzazione di € 50.000 da utilizzarsi per opere di manutenzione straordinaria nel complesso comunale della frazione.

La proposta prevede, inoltre, la cessione gratuita al comune di Concordia di un lotto edificabile all'interno del comparto, destinato alla realizzazione di alloggi ERS con una SC prevista di circa 375 mq. di SC, per 3 alloggi convenzionali.

La capacità edificatoria complessiva del comparto è di circa 4.550 mq. di SC, pari a 35 alloggi convenzionali.

L'area complessiva d'intervento ha una superficie di circa 26.000 mq., con aree di cessione a verde pubblico attrezzato per circa 8.500 mq.

E' stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo prot. n°7275/13, tale atto riconosce 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., può essere soggetto 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 [DE4]: Atto unilaterale d'obbligo

#### 4) **Diversa perimetrazione del PUA 3 dell'Ambito Urbano Consolidato di S.GIOVANNI AC5.**

Il PUA 3 coinvolge tre proprietà con caratteristiche differenti:

- Mappale 30, in proprietà al sig. Vincenzo Ghidoni; trattasi di un'area cortiliva esclusiva che il sig. Ghidoni utilizza come giardino privato e corte di accesso alla propria abitazione. Non vi è alcuna volontà di cedere tale area e coinvolgerla in programmi edilizi, come da dichiarazione del sig. Ghidoni circa la sua volontà di essere escluso dal PUA 3. Allegata alla richiesta di partecipazione al POC prot. 12706 del 17/12/2010.
- Mappale 144, in parte, per complessivi mq. 590 circa, in proprietà al sig. Bologna Domenico attualmente utilizzato con destinazione agricola, e a tale destinazione vocato come da dichiarazione della proprietà. Allegata alla richiesta di partecipazione al POC prot. 12706 del 17/12/2010.
- Mappale 170: è interamente in proprietà alla Immobiliare Quadrifoglio Srl, costituisce la parte terminale della lottizzazione residenziale denominata Area Cavazza. Trattasi di area completamente urbanizzata al momento della realizzazione delle urbanizzazioni dell'area "Cavazza" e dotata di allacciamenti alle linee ENEL e TELECOM, attraversata da condutture GAS, ACQUA, FOGNE NERE e FOGNE BIANCHE, collegata alla viabilità comunale.

Si è accettata la richiesta di una diversa perimetrazione del PUA 3 dell'ambito AN5, in riduzione dell'area stessa.

Attualmente il PSC prevede una perimetrazione che coinvolge le tre proprietà, di cui una sola ha interesse alla presentazione del PUA 3.

Le restanti proprietà non sono interessate all'intervento e in allegato alla domanda di inserimento nel POC hanno sottoscritto la loro richiesta di esclusione dal PUA 3.

La nuova perimetrazione del PUA, inserita nel POC, implica una riduzione dell'area di intervento, con una SC complessiva prevista di 688 mq., per un numero convenzionale di 6 alloggi.

#### 5) **AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC 4**

Area "**ROSSELLI**" destinato ad un "insediamento teso ad una specializzazione legata alla meccatronica, soprattutto agricola" (cfr NTA PTCP approvato art. 59.2 (D)).

**Promotori dell'iniziativa:** Nova Srl in quanto proprietaria dell'area in oggetto.

La proposta riguarda un ambito produttivo esteso a circa 169.600 mq. localizzato nell'area nord del comune, già previsto nel PSC come ambito APC4, così delimitato:

- a NORD canale Dugale Primo e fascia di tutela ordinaria;
- a Sud Via Martiri della Libertà;
- a Ovest ragioni private;
- a Est Via Per Vallalta - strada Provinciale 5.

L'intendimento dei promotori è quello di realizzare un'area specialistica per attività innovative a partire dal nucleo rappresentato da Destura e dalla sua partner Topcon per poi aggregare altre aziende specialistiche.

Si ritiene di poter raggiungere l'obiettivo realizzando un contenitore spaziale flessibile in grado di ospitare sistemi produttivi, sistemi di ricerca e aree di sperimentazione in loco, come meglio specificato nel piano industriale Destura.

I parametri urbanistici dell'intervento sono quelli della relativa scheda di PSC:

Superficie Territoriale **169.600** mq.

**UT = 0.15**

**169.600 x 0.15 = 25.440 mq. oltre ai fabbricati esistenti di mq. 2.300**

**UT = 0.25**

**169.600 x 0.25 = 42.400 mq**

L'intera nuova capacità edificatoria sarà riservata alla realizzazione di edifici industriali mentre i fabbricati esistenti non saranno ~~recuperati e destinati a servizi~~, recuperati in quanto estremamente danneggiati dai sismi 2012 (E3 come da perizia asseverata depositata agli atti)

La proposta si attesta sul valore più ~~basso~~ alto della potenzialità edificatoria prevista nella citata scheda di PSC.

~~L'area di intervento sarà suddivisa in quattro porzioni:~~

- ~~circa 12.500 mq. per funzioni di supporto alle attività produttive, attestata sui fabbricati esistenti;~~
- ~~circa 30.000 mq. destinati ad attività innovative legate alla meccatronica;~~
- ~~circa 30.000 mq. destinati ad un PIP convenzionato con il comune (per i prezzi di vendita ed i canoni di affitto);~~
- ~~circa 30.000 mq. destinati ad attività private, comunque di tipo innovativo;~~

**Commento [DE5]:** Eliminato in accoglimento di osservazione

**Commento [DE6]:** Eliminato in accoglimento di osservazione

**Commento [DE7]:** Eliminato in accoglimento di osservazione

**Commento [DE8]:** Eliminato in accoglimento di osservazione

- **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  $U_t = 0,25$  mq/mq**
- **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  $U_t = 0,25$  mq/mq.**

**Commento [DE9]:** Accoglimento Osservazione

**Commento [DE10]:** Accoglimento Osservazione

L'indicazione che viene data per le reti di urbanizzazione è la seguente:

- Rete di acqua potabile: possibile adduzione da via Martiri su condotta PE 160 e chiusura in anello su via Forella in PE 125;
- Rete Gas: attacco in via Martiri ACC 125 e chiusura in anello su via Forella;
- Rete Fogne nere: realizzazione di un sollevamento collegato al condotto in pressione che convoglia nella rete presente in zona artigianale (a fianco della via Santi), da qui a gravità i reflui possono raggiungere il depuratore utilizzando solo condotti riservati alle nere;
- Rete Fogne Bianche: si ipotizza il convogliamento nel canale Dugale Primo previa laminazione in apposita vasca e scarico in invarianza idraulica su autorizzazione Burana.
- **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 [DE11]:** Accoglimento parere ARPA

Le aree di cessione gratuita al comune si compongono di: strade, marciapiedi, ciclabili, aiuole, aree verdi, vasche di laminazioni, aree da cedere in genere, per un totale complessivo destinato a Dotazioni Territoriali pari a mq. 59.500, come previsto nella scheda d'ambito.

Per quanto attiene alla presenza di dotazioni ERS **viene espressa la disponibilità a concordare in sede di convenzione urbanistica del PUA attuativo la loro consistenza.**

**Commento [DE12]:** Eliminato in accoglimento di osservazione

#### *Dotazioni Territoriali Aggiuntive extra-comparto*

Si assumono come dotazione territoriale aggiuntiva, oltre alla realizzazione delle vasche di laminazione ben oltre le esigenze del singolo comparto e la messa disposizione del terreno necessario all'allargamento della provinciale per Vallalta, le seguenti opere di interesse generale:

- 1) "Realizzazione del prolungamento della pista ciclabile esistente in via Martiri della Libertà realizzando anche un ponte sul canale Sabbioncello, in modo da completare l'anello attuale" del costo stimato di 50.000 euro;
- 2) "Prolungamento della pista ciclabile ~~all'interno~~ del comparto per congiungere la pista esistente a quella che collega l'area industriale in previsione";
- 3) "Realizzazione della fognatura nera dell'area con un impianto di sollevamento in grado di raccogliere anche le fogne nere di via Tintori realizzate con un condotto a gravità già inserito nel piano ATO 2013";
- 4) "Realizzazione di condotta in pressione per acque nere sino al civico 95 di via Martiri della libertà", per un costo stimato di 240.000 euro;
- 5) "Realizzazione del potenziamento del tratto di acquedotto di Via Martiri della Libertà", con un costo stimato di 110.000 euro .
- 6) **Allestimento dell'area destinata ad assolvere le Dotazioni Territoriali a Verde e vasca di laminazione**

**Commento [DE13]:** Eliminato in accoglimento di osservazione

**Commento [DE14]:** accoglimento di osservazione

L'insieme dei punti 3, 4 e 5 prevede un costo presunto di circa 350.000 euro, come da valutazione AIMAG, mentre il punto 2 ha un costo presunto di 50.000 euro.

#### 7) *AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC 1*

L'accordo prevede cessione gratuita al Comune di un terreno posto in Ambito Produttivo Consolidato, APC definito dal PSC vigente (di cui al NCEU al f.30 mapp. 823) per una consistenza di 3500 mq circa di superficie fondiaria, con conferimento della possibilità di realizzare una media struttura di vendita alimentare, non alimentare, mista con superficie di vendita da mq.800 fino a mq. 1.500, nel lotto identificato al NCEU foglio 30, mapp. 187, 424, 425, 885 posto in APC "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale" (art. A-13 LR 20/2000 - art. 46 PSC) ovvero APC.1 "Ambito produttivo esistente consolidato" disciplinato dal PSC vigente; senza aumento di potenzialità edificatoria rispetto all'area medesima.

**Tutti gli interventi sopra descritti saranno attuati attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA).**

7) *Proposta Pozzetti (ambito AAP):* con lettera assunta agli atti prot. 6898 del 12/06/13 il sig. Pozzetti Mauro rinuncia all'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto con il comune di Concordia s/Secchia il 9/02/12.

8) *Proposta Forzati (ambito CS1):* con lettera assunta agli atti prot. 4399 del 15/03/13 i sig. ri Stefano ed Alberto Forzati rinunciano all'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto con il comune di Concordia s/Secchia il 9/02/12.

9) *Proposta **Campo Nomadi** (ambito ARP)*: con lettera assunta agli atti prot.6864 dell' 11/06/13 la sig.ra Marta Bertani rinuncia all'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritto con il comune di Concordia s/Secchia il 9/02/12.

## VERIFICA DELLE PREVISIONI DI PSC

La finalità del presente documento è quella di verificare la coerenza delle scelte contenute negli Interventi/Proposte del POC alle politiche di sostenibilità urbanistico-ambientale previste dal PSC: la completa rispondenza determina l'ammissibilità degli interventi previsti, rispetto al quadro delle azioni definite nel Piano Strutturale. Di contro, la mancata conformità comporterebbe la necessità di dover condurre una specifica Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale dell'Intervento/Proposta in essere.

Operativamente si è adottata una metodologia che andasse a confrontare gli "Elementi Prescrittivi" dettati dalle Schede d'Ambito con i contenuti dei relativi Interventi/Proposte del POC. Qualora le aree d'Intervento/Proposta rappresentassero solamente una parte dell'intero Ambito di PSC, al fine della verifica si sono considerati i soli "Elementi Prescrittivi" riguardanti l'area in esame.

Per la Proposta "4) San Giovanni - AC5" essendo la stessa di carico urbanistico **IRRILEVANTE** rispetto all'Ambito in cui è collocata, si può sicuramente affermare che è assolutamente **COERENTE** con quanto previsto nella relativa Scheda d'Ambito e nella VALSAT del PSC.

Per gli esiti riguardanti la coerenza degli Interventi "1) Le Ville - AN1", "2) Molino di mezzo - AR1", "3) Frazione di Vallalta, via La Pasquina - AN5" e "5) Area Rosselli - APC4", 6) Area Reggiani APC1", rimandando alle relative Schede di Verifica di seguito riportate per un'analisi di dettaglio, si desume che anch'essi risultano essere tutti **COERENTI** con quanto previsto nelle Schede d'Ambito e nella VALSAT del PSC.

**AR1 - Intervento residenziale in località "Molino di Mezzo"**

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
<b>5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile</b>		
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 m) e nelle aree di tutela paesistica del Secchia.	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.
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).	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>
f), g), x)	Pericolosità sismica e possibili fenomeni di liquefazione del terreno.	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).	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>

**Commento [DE15]:** Accoglimento  
Riserva Prov. Modena

	<b>ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO</b>	<b>CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO</b>
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.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
l)	Verifica del clima acustico e/o di impatto acustico di tutti gli interventi di trasformazione.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
m)	Ripascimento delle falde acquifere: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
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.	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.
s), z)	Acquedotto: prolungamento delle due dorsali principali.	<i>Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AR1.</i>
t), z)	Gas: prolungamento della condotta esistente.	<i>Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AR1.</i>
u), v), z)	Elettrodotti: realizzazione nuova linea MT, costruzione di cabile MT/bt e interrimento delle esistenti linee MT.	<i>Condizioni da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AR1.</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.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.</i>
<b>6. Modalità attuative</b>		



ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
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)
<b>7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici</b>		
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
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
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.
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 = 339 Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AR.1 = mq. 254/abitante	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.
<b>8. Funzioni ammesse</b>		
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.

Alla luce dei confronti sopra riportati si può affermare che le scelte contenute nell'Intervento oggetto della verifica sono **COERENTI** con quanto previsto nelle relative Schede d'Ambito e nella VALSAT del PSC.

**AN1 - Intervento residenziale denominato "Sabbioncello - Le Ville"**

	ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
<b>5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile</b>		
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.
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.
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).	<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.
g)	Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>

**Commento [DE16]:** Accoglimento  
Riserva Prov. Modena

	<b>ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO</b>	<b>CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO</b>
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.
k)	Verifica del clima acustico e/o di impatto acustico di tutti gli interventi di trasformazione.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>
f4), l), m), n), o), p), t), z)	Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.  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.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i> 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. 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
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.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.</i>
<b>6. Modalità attuative</b>		

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
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 accorpate a quello pertinenziale al fabbricato esistente adiacente.
<b>7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici</b>		
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
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 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. 456 Abitanti insediabili = 1023 Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AN 1 = mq. 72/abitante	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.
<b>8. Funzioni ammesse</b>		
a)	funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)	

	<b>ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO</b>	<b>CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO</b>
b)	altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc)	Non sono previste destinazioni terziarie.

Alla luce dei confronti sopra riportati si può affermare che le scelte contenute nell'Intervento oggetto della verifica sono **COERENTI** con quanto previsto nelle relative Schede d'Ambito e nella VALSAT del PSC.

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

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO <sup>(1)</sup> DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
<b>5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile</b>		
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 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.
d)	Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>
e), q), r)	Pericolosità sismica, prescrizioni di natura geotecnica.	<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.

**Commento [DE17]:** Accoglimento  
Riserva Prov. Modena

	<b>ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO<sup>(1)</sup> DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO</b>	<b>CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO</b>
k)	Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
l), m), n)	Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; scarico delle acque bianche nel Dugale Ubertosa.	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'interrimento 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.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.</i>
<b>6. Modalità attuative</b>		
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)
<b>7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici</b>		
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	
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.

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO <sup>(1)</sup> DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
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 comparto, compresa la capacità edificatoria 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 = mq. 614/abitante	Capacità insediativi teorica 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.
<b>8. Funzioni ammesse</b>		
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.

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

Alla luce dei confronti sopra riportati si può affermare che le scelte contenute nell'Intervento oggetto della verifica sono **COERENTI** con quanto previsto nelle relative Schede d'Ambito e nella VALSAT.

In particolare si segnala che la capacità insediativa assegnata all'ambito AN5 è, comunque, contenuta all'interno delle previsioni insediative previste nel PSC per la frazione di Vallalta. Per quanto riguarda l'ambito AN6, interessato dalla previsione di una tangenziale esterna all'abitato, la sua definitiva modalità attuativa sarà prefigurata solo dopo la definizione del tracciato esecutivo della citata variante, in coerenza con quanto già controdedotto a numerose osservazioni al PSC formulate dei proprietari delle aree interessate. La sua capacità edificatoria sarà ridefinita in quella sede, anche attraverso una nuova procedura di VALSAT.



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

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
<b>5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile</b>		
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. 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.
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 <del>all'interno</del> all'esterno 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 dotati di camere stagne, isolabili.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale.

**Commento [DE18]:** Accoglimento  
Riserva Prov. Modena

**Commento [DE19]:** Accoglimento  
osservazione

	ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
g)	Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>
h)	Verifica di impatto acustico ove richiesto ai sensi della normativa vigente.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>
i)	Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
j), 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	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), opera interna al 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.
n), z)	Gas: prolungamento della condotta esistente	Attacco 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>

**Commento [DE20]:** Accoglimento osservazione

**Commento [DE21]:** Accoglimento parere ARPA

	ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
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.	Condizione da ottemperare in fase progettuale.
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.	Condizioni da ottemperare in fase progettuale ed esecutiva.
w), x)	Prescrizioni di natura geotecnica	Condizioni da ottemperare in fase progettuale.
<b>7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici</b>		
a)	Superficie complessiva dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale = mq. 169.600 di cui per dotazioni territoriali = ca. mq. 59.500 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 = mq. 59.500 circa
b)	Potenzialità edificatoria ammessa: min Ut = 0,15 mq/mq max Ut = 0,25 mq/mq	Potenzialità edificatoria considerata per i calcoli: <del>Ut = 0,15 mq/mq;</del> <del>da cui</del> <del>69.600 x 0,15 = mq. 25.440 (oltre ai fabbricati esistenti di mq. 2.300)</del> Potenzialità edificatoria concessa a seguito di accoglimento osservazione presentata all'Adozione del POC: <i>Ut = 0,25 mq/mq</i>  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
<b>8. Funzioni ammesse</b>		
a)	Funzioni principali: meccatronica agricola e altre funzioni innovative e di alto contenuto tecnologico.	L'area di intervento sarà suddivisa in quattro porzioni: circa 12.500 mq. per funzioni di supporto alle attività produttive, attestata sui fabbricati esistenti;

**Commento [DE22]:** Eliminato in accoglimento osservazione

**Commento [DE23]:** Ampliamento accordo ex art. 18 L.R. 20/00

	ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
b)	<p>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.</p>	<p><del>circa 30.000 mq. destinati ad attività innovative legate alla meccatronica;</del>  <del>circa 30.000 mq. destinati ad un PIP convenzionato con il comune (per i prezzi di vendita ed i canoni di affitto), destinato ad attività di tipo innovativo;</del>  <del>circa 30.000 mq. destinati ad attività private, comunque di tipo innovativo.</del>                      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 mq/mq                      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 mq/mq.</p>

**Commento [DE24]:** Eliminato in accoglimento osservazione

**Commento [DE25]:** Accoglimento Osservazione

**Commento [DE26]:** Accoglimento Osservazione

Alla luce dei confronti sopra riportati si può affermare che le scelte contenute nell'Intervento oggetto della verifica sono **COERENTI** con quanto previsto nelle relative Schede d'Ambito e nella VALSAT del PSC.

## AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI DI CONCORDIA - APC1 – INTERVENTO REGGIANI

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
<b>1. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile</b>		
a), b), e),h)	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 quello 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
c)	Viabilità: da prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, in fregio al canale Sabbioncello per favorire il collegamento tra zone residenziali e produttive.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
d)	Verifica di impatto acustico ove richiesto ai sensi della normativa vigente.	<i>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</i>
f),i)	Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
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;	<i>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</i>
<b>2. Modalità attuative</b>		
c)	L'attuazione degli interventi tramite PUA	<i>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.</i>
<b>7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici</b>		
a)	Superficie complessiva dell'Ambito produttivo esistente consolidato APC.1: mq. 696.100 di cui mq. 77.300 per dotazioni urbane (prevalentemente verde pubblico).	<i>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</i>
b)	I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per entrambi gli ambiti sono definite dal RUE	

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO		CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
<b>8. Funzioni ammesse</b>		
a)	Funzioni principali: a1) funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili.	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.
b)	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.	

Alla luce dei confronti sopra riportati si può affermare che le scelte contenute nell'Intervento oggetto della verifica sono **COERENTI** con quanto previsto nelle relative Schede d'Ambito e nella VALSAT del PSC.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE QUANTITA' INSEDIATIVE PREVISTE NEL POC**

Comparto	Superficie Territoriale (circa mq.)	Aree di cessione per dotazioni territoriali (circa mq.)	Densità edilizia SC (circa mq.)	Numero max. alloggi convenzionali (circa mq.)	Costo presunto opere extracomparto (circa €)
AR1 - Intervento residenziale in località "Molino di Mezzo"	18.000	6.000	4.250	33	50.000
AN1 - Intervento residenziale denominato "Sabbioncello - Le Ville"	21.000	5.500	4.600	35	85.000
AN5 - Intervento in frazione di Vallalta, in via La Pasquina	26.000	8.500	4.525	35	100.000
APC4 - Ambito specializzato per attività produttive destinato alla meccatronica agricola, denominato "Area Rosselli"	170.000	59.500	<del>25.000</del> 42.400	/	400.000
AC5 - Intervento PUA 3 San Giovanni			688	6	5.000
APC1 - Ambito specializzato per attività produttive	36.500	Da stabilire in sede di PUA	21.900	/	Cessione di lotto mq. 3.500 sup. fond.= € 224.000
<b>TOTALI</b>	<b>271.500</b>	<b>79.500</b>	<del>60.963</del> <b>78.363</b>	<b>109</b>	<b>864.000</b>

**Commento [DE27]:** Modificato in accoglimento osservazione

**Commento [DE28]:** Modificato in accoglimento osservazione