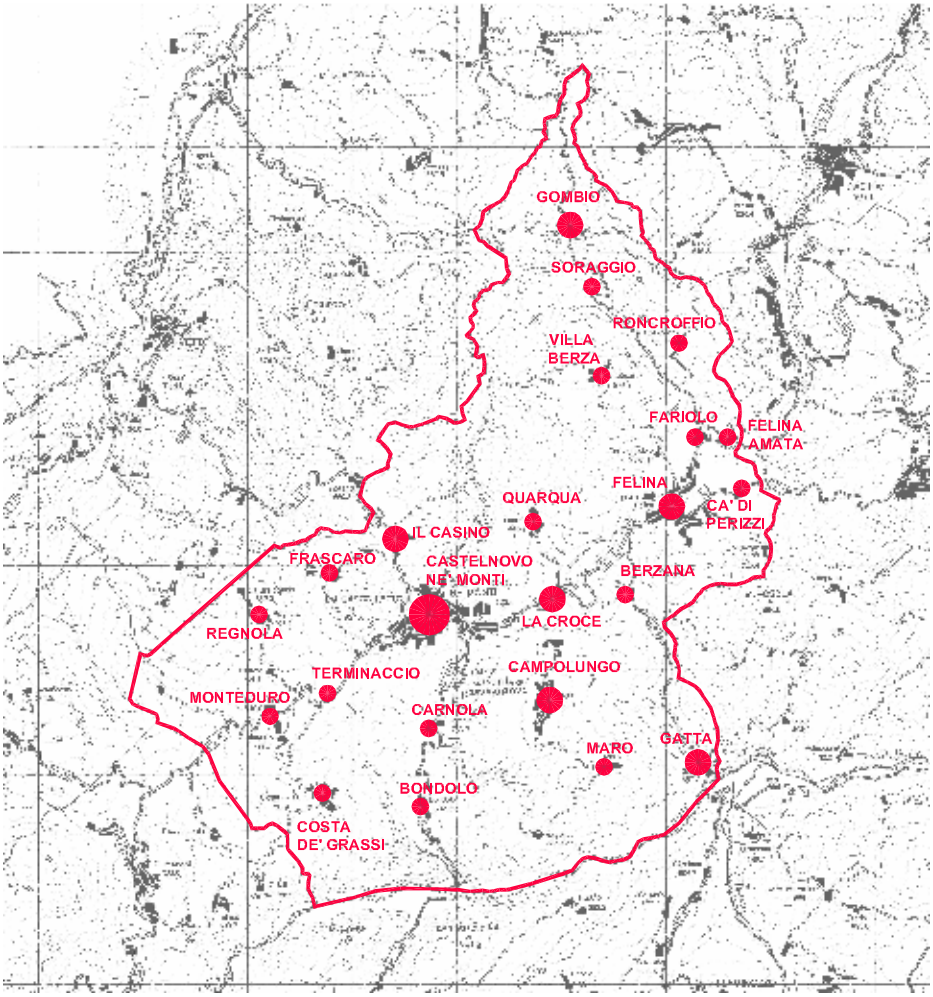
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art.30 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20



2° POC

Norme tecniche con allegate: Schede normative e di assetto urbanistico degli ambiti inclusi nel 2° POC

GEOM. DANIELE CORRADINI
RESPONSABILE SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

adottato con D.C. n° 5 del 30-01-2013
approvato con D.C. n° del

ccdp

centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352

IL PROGETTISTA
Arch. ALDO CAITI

IL SINDACO
GIAN LUCA MARCONI

IL SEGRETARIO
DOTT. MATTEO MARZILIANO

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

(Provincia di Reggio Emilia)

2° P.O.C.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

preordinato alla apposizione del vincolo espropriativo

(Artt. 30 – 34 Lg. Rg. n°20/2000 e s.m.i.)

ADOTTATO CON D.C.C. N°5 DEL 30/01/2013

APPROVATO CON D.C.C. N° DEL

NORME TECNICHE
con allegate : Schede normative e di assetto urbanistico degli ambiti inclusi nel 2° POC

Il progettista
Arch. Aldo Caiti

Centro Cooperativo di Progettazione

Responsabile del settore Pianificazione e Gestione
del territorio del Comune di Castelnovo ne' Monti — Geom. Daniele Corradini

Gruppo di lavoro
Arch. M.Luisa Gozzi
Ing. Simone Caiti
Disegn. Simona Luciani

Novembre 2012

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI 4

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale 4

Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia 5

Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC 6

Art. 4 - Rapporti tra PSC, RUE, POC, VAS 6

Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale 8

Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi 9

Art. 7 - Efficacia e validità del POC 9

Art. 8 - Criteri di prevalenza 10

Art. 9 - Definizione delle disposizioni (prescrizioni, direttive ed indirizzi) 10

Art. 10 - Varianti ed integrazioni al POC 11

Art. 11 - Misure di salvaguardia 12

Art. 12 - Attività edilizia ammessa fino all'attuazione degli interventi previsti dal POC 12

Art. 13 - Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate 13

Art. 14 - Disposizioni applicabili per il periodo successivo alla scadenza del POC 13

TITOLO 2 – INDIVIDUAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC 15

Art. 15 - Soggetti attuatori del POC 15

Art. 16 - Classificazione del territorio comunale e individuazione degli ambiti appartenenti al POC 15

Art. 17 - Individuazione dei sub comparti di attuazione del POC 16

Art. 18 - Interventi disciplinati dal POC 16

Art. 19 - Varianti a piani attuativi vigenti al momento dell'approvazione del PSC 17

Art. 20 - Modalità di attuazione degli ambiti, delle aree e degli interventi inseriti nel POC 17

Art. 21 - Norme alla scadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e delle Convenzioni predisposte per gli interventi diretti convenzionati 17

Art. 22 - Utilizzazione delle capacità insediative previste dal PSC 18

Articolo 23 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio negli ambiti "CS" e "NS" 18

Art. 24 - Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale 18

Art. 25 - Vincoli espropriativi 19

Allegato

SCHEDE NORMATIVE E DI ASSETTO URBANISTICO DEGLI AMBITI INCLUSI NEL 2°POC

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -Oggetto del Piano Operativo Comunale

1) Il presente Piano Operativo Comunale (POC), redatto ai sensi dell'art. 30 della Legge Rg. 20/2000, costituisce strumento di attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Castelnovo ne' Monti. Coerentemente con ***i vincoli direttamente prescrittivi della parte II delle Norme del PTCP che prevalgono sulle previsioni comunali*** ~~le disposizioni della pianificazione (sovraordinata ed in particolare del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Reggio Emilia e del Piano Stralcio per il riassetto idrogeologico del bacino del Po~~); con i vincoli paesaggistici, con i vincoli idrogeologici e con i contenuti del PSC, il presente POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni a decorrere dalla data di definitiva approvazione.

2) Il POC è redatto al fine di disciplinare, nel territorio comunale, l'attuazione degli ambiti di riqualificazione, trasformazione e per i nuovi insediamenti in conformità alle previsioni del PSC, nel rispetto delle sue scelte di riassetto socioeconomico, territoriale ed urbanistico; all'uopo:

   a) recepisce i vincoli e le condizioni d'attuazione subordinata stabiliti dal PSC;

   b) assicura l'applicazione dei principi di perequazione urbanistica negli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria;

   c) si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione;

   d) in attuazione della programmazione comunale delle opere pubbliche e comunque per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, appone i vincoli urbanistici finalizzati alla acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili.

3) Per gli ambiti di riqualificazione, trasformazione e per i nuovi insediamenti il POC contiene:

   a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati e gli indici edilizi per ciascuna area d'intervento, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;

b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;

c) i contenuti fisici morfologici, sociali ed economici e le modalità d'intervento;

d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal successivo 4) comma per eventuali spostamenti di edificabilità;

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 da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter della Lg.Rg 20/2000;

g) la qualificazione e la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico e delle dotazioni territoriali richieste.

4) Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

5) Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore egli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.

Art. 2 -Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1) A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, ai sensi dell'articolo 41 comma 1 della legge regionale 20/2000.

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

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne

più gravosa l'attuazione;

- all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi, interventi diretti convenzionati) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 -Elaborati costitutivi del POC

1 Il POC si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Norme Tecniche con allegate: Schede normative e di assetto urbanistico degli ambiti inclusi nel 2° POC; Allegato di cui all'art. 10 comma 1 l.r. 37/2002 indicante le aree interessate dai vincoli esprorpiativi e i nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse.
- Documento Programmatico della Qualità Urbana
- VAS – Valutazione Ambientale Strategica – **VINCA – Sintesi non tecnica**
- POC A : Individuazione delle Richieste di inserimento nel 2° POC scala 1: 10.000
- POC B : Individuazione degli ambiti inseriti nel 2° POC scala 1: 10.000
- POC C : Opere pubbliche inserite nel secondo POC scala 1: 2.000
- ***POC D : Localizzazione delle Riserve, Pareri, Osservazioni del 2°POC***

  scala 1: 10.000
- ***Allegato - SCHEDA DEI VINCOLI del 2°POC***
- ***Relazioni Geologiche integrative***
- ***VAS – INTEGRAZIONE: Beni sottoposti al D.Lgs. 42/2004 (modificata a seguito della Conferenza VAS)***
- ***Relazione di Controdeduzione***

Art. 4 - Rapporti tra PSC, RUE, POC, VAS

1) Il POC è predisposto in conformità alle previsioni grafiche e normative del PSC ed in particolare nel rispetto degli articoli 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 –14 delle sue "Norme Tecniche di Attuazione" e delle allegate "Schede relative agli ambiti di nuovo insediamento, di riqualificazione, di trasformazione"; le norme contenute nel POC specificano le norme di attuazione del PSC.
2) Nel POC gli ambiti o sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica

catastale, per cui il POC può presentare lievi difformità, sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti che nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale); le rettifiche che da ciò conseguono non costituiscono variante al PSC ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).

3) Il POC e gli eventuali strumenti attuativi in esso individuati non possono tuttavia prevedere modifiche rispetto a quanto indicato dal PSC, sia in termini di destinazioni d'uso che di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche, se dette modifiche producono incremento del carico urbanistico superiore al 10% ovvero riduzioni delle aree standard al di sotto dei minimi richiesti dalla vigente legislazione urbanistica. ***Modifiche delle perimetrazioni degli ambiti non devono riguardare ambiti soggetti a disciplina di tutela, così come modifiche nelle destinazioni d'uso devono risultare compatibili anche con i vincoli e le tutele eventualmente insistenti sulle aree.***

4) Il POC e gli eventuali strumenti attuativi in esso individuati possono, al contrario, indicare all'interno degli ambiti destinazioni d'uso più specifiche e possono individuare destinazioni d'uso non previste dal PSC purché:

   - queste siano compatibili con le destinazioni previste dal PSC;
   - non comportino un incremento complessivo del fabbisogno di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche previste dal PSC per ogni singolo ambito di trasformazione o di nuova urbanizzazione.

5) Il POC può sempre prevedere ed individuare aree per dotazioni territoriali ed ecologiche in quantità superiore a quanto indicato dal PSC. ***Modifiche delle perimetrazioni degli ambiti non devono riguardare ambiti soggetti a disciplina di tutela, così come modifiche nelle destinazioni d'uso devono risultare compatibili anche con i vincoli e le tutele eventualmente insistenti sulle aree.***

6) Salvo quanto indicato nelle norme di dettaglio di cui ai successivi articoli e nelle specifiche prescrizioni d'intervento contenute nelle Schede normative allegate, il POC rinvia al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per quanto attiene:

   a) la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi;
   b) le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a PUA o a intervento diretto;
   c) le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed

ecologiche;

d) i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.

7) In accordo con le indicazioni contenute nella VAS, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal presente POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici e d'ambito indicati dal PSC e dalla VAS, per cui tutti gli interventi programmati devono essere verificati sotto il profilo della sostenibilità ambientale e, ove necessario in rapporto alle trasformazioni previste, devono essere subordinati alla messa in atto di adeguate misure di compensazione ambientale e di mitigazione degli effetti prodotti sull'ambiente e sul paesaggio.

8) In particolare in sede di intervento vanno osservate le prescrizioni, gli indirizzi e le direttive per la tutela degli elementi paesaggistici e storico – culturali di cui ai Titoli IV°, V°, VI° delle Norme del PSC, nonché le disposi zioni per la tutela dell'inquinamento e la normativa antisismica in vigore.

Art. 5 -Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

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

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

3 In base all'art. A-26 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.

4 Il "programma di attuazione delle dotazioni territoriali" può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera consiliare, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

5 L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di

definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

Art. 6 -Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1 Ai sensi del comma 4 art.30 della L.R. 20/2000, il P.O.C. può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.

2 I PUA ed i progetti di Interventi Unitari Convenzionati devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo/Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC;

3 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

4 Qualora apporti variante al POC, il PUA ~~viene trasmesso alla Provincia, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore~~. ***deve seguire le forme di deposito, pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone la variazione, qualora assicurino una maggiore conoscenza e partecipazione degli interessati al procedimento.***

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Art. 7 - Efficacia e validità del POC

1) 1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli

preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni 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 denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;

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.

2) Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

3) Il POC ha efficacia quinquennale, in ragione di quanto previsto dalla normativa vigente, a partire dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso della approvazione, ai sensi dei comma 4 bis e 4 ter dell'articolo 34 della l.r. 20/2000, approvazione che deve avvenire secondo le procedure previste dal medesimo articolo 34 della l.r. 20/2000.

4) E' possibile prorogare, mediante delibera di Consiglio Comunale, l'efficacia del presente POC e delle norme in esso contenute per motivate esigenze e non oltre la data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale Regionale dell'avviso di approvazione del successivo POC.

Art. 8 - Criteri di prevalenza

1) Nell'attuazione delle previsioni del POC, in caso di mancata corrispondenza tra il contenuto delle presenti Norme e quello degli elaborati cartografici, prevale quanto indicato dalle presenti normative.

2) In caso di mancata corrispondenza tra differenti elaborati grafici prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiore (in scala a denominatore minore).

3) Le aree individuate nelle Tavole e nelle Schede normative di POC devono essere considerate indicative sia in termini di localizzazione che in termini di dimensione.

Art. 9 - Definizione delle disposizioni (prescrizioni, direttive ed indirizzi)

1) Le norme contenute nel presente POC stabiliscono e dettano gli obiettivi generali e

specifici per orientare le dinamiche di trasformazione del territorio secondo obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale, sociale ed economica, in coerenza con quanto contenuto nel vigente PSC.

2) Fatto salvo quanto previsto nel precedente art. 4, le norme contenute nel POC hanno valore prescrittivo quando:

   a) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi;

   b) esprimono, attraverso le schede d'ambito, le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste;

   c) prevedono l'attuazione attraverso interventi diretti convenzionati supportati da accordo con i privati.

3) Le prescrizioni costituiscono elemento di riferimento per l'attuazione di tutte le previsioni e non possono essere modificate senza costituire variante al POC.

   In particolare, fatte salve le flessibilità operative eventualmente dettate nelle norme del piano urbanistico attuativo approvato dal Comune, assumono carattere di prescrizione anche le indicazioni di carattere tipologico e planivolumetrico contenute nel POC e nei suoi Allegati.

4) Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a caratteri costruttivi, tipologici, planivolumetrici e morfologici relativi ad immobili assoggettati a piani urbanistici esecutivi ancora da formare; tali disposizioni rappresentano obiettivi ed indicazioni per la successiva fase di pianificazione attuativa e dovranno trovare esplicito riscontro e opportuno riferimento negli stessi strumenti esecutivi.

Art. 10 - Varianti ed integrazioni al POC

1) Fatte salve le disposizioni contenute nei successivi commi e nell'art. 9, le varianti al presente POC devono avvenire nel rispetto delle procedure indicate nell'art. 34 della L.R. 20/2000.

2) Ai sensi del comma 9 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT).

3) Il POC può essere modificato dai Piani Urbanistici Attuativi solo per quanto riguarda aspetti di carattere non prescrittivo e nel rispetto dei criteri generali e specifici contenuti nel PSC e nel POC stesso, ferme restando la possibilità per i PUA di apportare varianti al POC, ai sensi degli articoli 22 e 35 comma 1 della l.r. 20/2000.

4) Il POC è integrato dai Piani Urbanistici Attuativi per tutti gli aspetti di dettaglio che esso non ha definito o ha esplicitamente rimandato alle fase di pianificazione esecutiva.

Art. 11 - Misure di salvaguardia

1) In conformità a quanto previsto in via generale dal sopraesteso articolo 2, a decorrere dalla data di adozione del presente POC l'Amministrazione Comunale sospende, dandone comunicazione ai soggetti interessati, ogni atto in merito:
   a) all'autorizzazione di qualsiasi intervento attuativo diretto relativo alla realizzazione, ampliamento e ristrutturazione di edifici o comunque tale da comportare trasformazione del territorio che sia in contrasto con le disposizioni contenute nel POC adottato;
   b) all'adozione e all'approvazione di strumenti di settore o di pianificazione attuativa che siano in contrasto con le disposizioni contenute nel POC adottato.
2) L'Amministrazione Comunale notifica, entro i termini di legge, ai soggetti che hanno presentato Denunce di inizio attività e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività di non attuare gli interventi previsti in contrasto con le disposizioni contenute nel POC.
3) Qualsiasi Amministrazione o ente pubblico operante sul territorio comunale è tenuta a non pregiudicare o aggravare l'attuazione del POC, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con i contenuti e le previsioni del medesimo POC e dei documenti ad esso allegati.
4) I Permessi di costruire, rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente POC, le Denunce di inizio attività e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate almeno trenta giorni prima della data di sua adozione, conservano piena efficacia, fermo restando che le opere relative dovranno essere terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.

Art. 12 - Attività edilizia ammessa fino all'attuazione degli interventi previsti dal POC

1) Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente POC, ricadenti negli ambiti inseriti nel Piano Operativo devono essere sottoposti alle disposizioni derivanti dagli elaborati dello stesso POC relativamente agli usi ammessi, modalità di intervento, parametri urbanistici, edilizi e prescrizioni specifiche.
2) Fino alla attuazione dei PUA previsti dal POC o fino alla effettiva efficacia dei titoli abilitativi previsti, per gli interventi diretti, per gli edifici esistenti alla data di

adozione del PSC ricadenti negli ambiti di intervento classificati dallo stesso POC, sono ~~consentiti esclusivamente interventi di~~***, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:***

a) alla manutenzione straordinaria;

b) al restauro e risanamento conservativo;

c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;

d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC;

e) Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE.

~~a) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione secondo le disposizioni contenute nel RUE;~~

~~b) ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici edificate dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito NU2a;~~

~~c) adeguamento statico, igienico e tecnologico;~~

~~d) eliminazione delle barriere architettoniche.~~

3) Per le aree di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma o per le aree inedificate sono consentiti rispettivamente interventi di recupero e risanamento delle aree libere secondo le disposizioni contenute nel RUE e la normale conduzione agricola dei suoli.

4) I competenti uffici dell'Amministrazione Comunale possono assentire interventi edilizi diversi solo per motivate esigenze o per grave ed imminente pericolo per l'incolumità di persone e immobili.

Art. 13 - Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate

1) Al momento dell'entrata in vigore del presente POC, per gli ambiti riportati nelle schede di POC, si applicano le disposizioni di dettaglio in esse contenute; a partire dalla stessa data è abrogata, per tali ambiti ed aree, qualsiasi altra disposizione incompatibile.

Art. 14 - Disposizioni applicabili per il periodo successivo alla scadenza del POC

1) Alla scadenza del presente POC, sono fatti salvi:

   a) le disposizioni contenute in eventuali PUA adottati, approvati e comunque

vigenti redatti in attuazione delle previsioni del POC fino alla data prevista dal relativo strumento attuativo;

b) i diritti derivanti da convenzioni stipulate connesse con un intervento diretto convenzionato;

c) i Permessi di costruire, rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente POC, le Denunce di inizio attività e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate almeno trenta giorni prima della data di sua scadenza.

2) I diritti, le disposizioni e l'efficacia di cui alle lettere a), b) e c) soprariportate non costituiscono ostacolo o pregiudizio per l'Amministrazione Comunale ad avviare, dopo la scadenza del presente POC, una revisione della disciplina urbanistica, anche se la nuova disciplina comportasse contrasto con gli interventi effettuati coerentemente con lo stesso POC; detti interventi dovranno comunque essere fatti salvi per le parti attuate.

3) Eventuali varianti ai PUA presentati dopo la scadenza naturale del presente POC dovranno essere comunque conformi alle prescrizioni contenute nel POC che ne aveva previsto l'attivazione ed anche a quelle del POC vigente al momento della variante, nel caso in cui il POC vigente al momento della presentazione della variante di PUA contenga delle disposizioni specifiche per il PUA oggetto di variante.

4) Alla data di scadenza del presente POC decadono tutte le norme in esso presenti, salvo quanto eventualmente diversamente indicato negli specifici articoli relativi alla modalità di attuazione e relativi alla disciplina di dettaglio.

5) Alla data di scadenza del presente POC perdono comunque efficacia le norme in esso contenute relative a tutti gli ambiti per i quali non è stata avviata l'attuazione, intendendosi per avvio della fase attuativa:

a) la richiesta di Permesso di Costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto;

b) la sottoscrizione di specifica convenzione nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto convenzionato;

c) la pubblicazione del relativo PUA nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento di pianificazione attuativa.

TITOLO 2 – INDIVIDUAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Art. 15 - Soggetti attuatori del POC

1) Hanno diritto a presentare le richieste di attuazione per gli ambiti e le aree contenute nel presente POC i seguenti soggetti:

   a) i soggetti pubblici o privati proprietari delle aree o gli aventi titolo secondo le disposizioni vigenti;

   b) i soggetti pubblici o privati, nel rispetto delle proprie competenze, che intendono realizzare opere di interesse pubblico o generale, nel rispetto delle disposizioni relative indicate nel PSC.

2) L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:
   - parametri qualitativi e quantitativi principali dell'intervento, in ottemperanza alle rispettive schede normative del PSC e del POC;
   - obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
   - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
   - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
   - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 16 - Classificazione del territorio comunale e individuazione degli ambiti appartenenti al POC

1) Per quanto attiene la classificazione del territorio comunale e l'individuazione degli ambiti inseriti nel POC con specifiche Schede normative, il Piano Operativo Comunale assume in toto quelle evidenziate negli elaborati grafici e normativi di PSC.

2) Per quanto attiene la classificazione del territorio comunale e l'individuazione degli ambiti d'intervento diretto, anche al di fuori delle previsioni grafiche e normative del presente POC, la classificazione del territorio comunale e la disciplina degli ambiti è quella dettata nel RUE.

Art. 17 - Individuazione dei sub comparti di attuazione del POC

1) In accordo con le disposizioni contenute nel PSC, il POC prevede che alcuni ambiti unitari individuati dalla cartografia del PSC trovino attuazione per stralci; tali stralci vengono definiti “sub-comparti” e laddove non siano già stati individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole del POC e sulle relative Schede normative, possono essere individuati in sede di PUA.
2) Fatto salvo quanto indicato nella rispettiva disciplina di dettaglio, per l’attuazione dei sub-comparti si applicano le seguenti disposizioni:
   a) I soggetti attuatori devono predisporre progetto unitario esteso all’intero ambito individuato dal PSC (riportato nelle schede di POC su basi catastali), corredato di tutte le indicazioni planivolumetriche necessarie alla valutazione complessiva della trasformazione nel rispetto delle disposizioni generali e specifiche contenute nel PSC.
   b) Il sub-comparto deve individuare e permettere l’attuazione delle dotazioni territoriali ed ecologiche previste dalla disciplina di dettaglio e verificare che queste:

      - siano sufficienti a rispondere alle esigenze del sub-ambito;

      - siano coerenti con la logica complessiva dell’intero ambito;

      - non pregiudichino l’attuazione delle opere pubbliche, infrastrutturali e di servizio interne ed esterne all’ambito secondo quanto previsto dal PSC.

   c) Nel rispetto dell’assetto complessivo previsto per l’intero ambito individuato dal PSC, l’attuazione delle previsioni relative al sub-comparto deve garantire la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al suo funzionamento, ancorché esterne al sub-comparto stesso.
   d) L’attuazione del sub-comparto, in presenza di accordi di cui all’art. 18 della L.R. 20/2000 regolarmente sottoscritti, deve adempiere a quanto contenuto negli accordi stessi, proporzionalmente al carico urbanistico previsto per l’attuazione del sub-comparto.

Art. 18 - Interventi disciplinati dal POC

1) Gli interventi disciplinati dal presente POC, che possono avere attuazione all’interno delle aree, degli ambiti o dei sub-comparti in esso individuati sono i seguenti:
   a) varianti a Piani attuativi vigenti al momento dell’approvazione del PSC;

b) predisposizione di PUA;

c) interventi diretti, attuabili successivamente alla approvazione di PUA;

d) interventi diretti, attuabili secondo le disposizioni di dettaglio.

Art. 19 - Varianti a piani attuativi vigenti al momento dell'approvazione del PSC

1) Durante la validità del presente POC e a partire dall'adozione dello stesso, è possibile attuare varianti ai piani attuativi vigenti come previsti dal PSC.

2) Tali varianti devono risultare conformi alle disposizioni previste per questi nei rispettivi articoli normativi del PSC, con particolare riferimento alla capacità insediativa e ai parametri edilizi indicati.

3) Per quanto non espressamente indicato dallo stesso PSC, si rimanda alla disciplina urbanistica di riferimento in vigore al momento dell'approvazione del piano oggetto di variante.

Art. 20 - Modalità di attuazione degli ambiti, delle aree e degli interventi inseriti nel POC

1) Le modalità di attuazione sono specificate per ciascun ambito, zona, area ed intervento nelle Schede di POC allegate.

2) La realizzazione delle opere pubbliche previste nel POC, ove non diversamente previsto dalle specifiche schede d'ambito e da disposizioni della vigente legislazione in materia urbanistica e di realizzazione di opere pubbliche, si attua per intervento diretto.

Art. 21 - Norme alla scadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e delle Convenzioni predisposte per gli interventi diretti convenzionati

1) Alla scadenza prevista per i PUA o alla scadenza temporale della validità delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo allegati ai Permessi di Costruire convenzionati predisposti in conformità al POC, per tutti gli ambiti che hanno trovato attuazione nell'arco di validità del medesimo POC si applicano le norme di PUA e le prescrizioni specifiche contenute nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo d'origine delle opere e degli interventi realizzati o in corso di esecuzione.

2) Analogamente, alla scadenza dei termini di cui al precedente comma, in assenza di una revisione del PSC o di altri strumenti urbanistici comunali, continueranno ad applicarsi le disposizioni generali e morfologiche e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla disciplina di dettaglio dettata nelle Schede allegate al presente POC e

ai PUA conseguenti.

Art. 22 - Utilizzazione delle capacità insediative previste dal PSC

1) La capacità insediativa prevista nel PSC può essere utilizzata nel periodo di validità del POC nei termini massimi fissati per ciascun ambito nelle Schede normative allegate.
2) L'eventuale utilizzo di capacità insediative superiori a quelle riportate per ciascun ambito nelle Schede di POC comporta variante al presente POC.

Articolo 23 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio negli ambiti "CS" e "NS"

1) Nel rispetto degli obiettivi strategici del PSC, il POC promuove e sostiene gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero dei caratteri urbani del territorio comunale, per cui, anche se non espressamente indicati o perimetrati dagli elaborati del presente POC, all'interno degli ambiti classificati dal vigente PSC "CS" e "NS", è sempre possibile, nel rispetto delle norme di PSC e RUE, redigere PUA con effetto di Piano di Recupero da attuarsi all'interno del presente POC; tali possibilità sono praticabili con PUA in variante al POC.
2) Gli ambiti "CS" e "NS" coincidono con le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della normativa vigente in materia.
3) La predisposizione e l'approvazione di tali PUA devono avvenire nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie contenute nel PSC e nel RUE, sia per quanto attiene gli aspetti insediativi sia per quanto attiene i caratteri urbani, morfologici e tipologici relativi alla salvaguardia ed alla valorizzazione degli edifici esistenti.

Art. 24 - Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale

1) I finanziamenti necessari per l'attuazione delle previsioni relative ad interventi e opere di interesse pubblico e generale contenute nel presente POC, sono attivabili secondo le seguenti modalità:

   - l'approvazione del bilancio comunale secondo le procedure e le disposizioni previste dalla normativa vigente;
   - il perfezionamento degli accordi previsti dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Art. 25 - Vincoli espropriativi

1) Ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 37/2002, il POC è preordinato alla apposizione del vincolo espropriativo sulle aree ove è prevista la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

2) L'efficacia della deliberazione di approvazione del POC a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione comporta l'approvazione del vincolo espropriativo sulle aree interessate dal vincolo medesimo elencate, con l'indicazione dei nominativi dei proprietari, nell'apposito allegato di cui al sopraesteso articolo 3 delle presenti Norme Tecniche.

3) Il vincolo espropriativo ha durata di cinque anni decorrente dalla data di efficacia di cui al precedente comma 2, salvo che specifiche disposizioni regionali o statali prevedano un diverso termine di durata. Entro il medesimo termine deve essere emanato l'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

~~4)~~ Qualora non venga dichiarata la pubblica utilità entro il termine di cui al comma 3, il vincolo apposto decade e le aree interessate sono sottoposte al regime giuridico di cui all'articolo ***8 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia)*** ~~5 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia).~~

5) Il vincolo decaduto può essere motivatamente reiterato, per una sola volta, tenendo conto delle eventuali variazioni intervenute nella normativa statale e regionale relativa alle dotazioni territoriali e fermo restando la corresponsione al proprietario dell'indennità di cui all'articolo 39 del D.P.R. n. 327/2001.

SCHEDE NORMATIVE E DI ASSETTO URBANISTICO DEGLI AMBITI INCLUSI NEL 2° POC

INDICE SCHEDE

AC1 - AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE DEL CAPOLUOGO SOGGETTI A P.U.A.

1) AC1 CAPOLUOGO

2) AC1 CAPOLUOGO

AC2 – TR3 - ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE) NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

3) AC2 – TR3 CASALE Stralciato in sede di approvazione

4) AC2 – TR3 MOZZOLA Stralciato in sede di approvazione

5) AC2 – TR3 COSTA DE' GRASSI

6) AC2 – TR3 COSTA DE' GRASSI

7) AC2 – TR3 LA CROCE

8) AC2 – TR3 BRAGLIA

9) AC2 – TR3 FRASCARO

10) AC2 – TR3 FRASCARO

11) AC2 – TR3 MONCHIO

12) AC2 – TR3 COSTA DE' GRASSI

13) AC2 – TR3 MONTEDURO Stralciato in sede di approvazione

14) AC2 – TR3 TERMINACCIO

ARR - AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

15) ARRb CAPOLUOGO Provvedimento attuativo in corso

16) ARRc FELINA

17) ARRe FELINA

18) ARRf CASALE Provvedimento attuativo in corso

APT - AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

19) APTb **BOCEDRO**

20) APTc **CAPOLUOGO**

21) APTh **CASALE Provvedimento attuativo in corso**

22) APTi **QUARQUA Provvedimento attuativo in corso**

23) APTo **CAPOLUOGO**

NU1 - AMBITI RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

24) NU1a **CAPOLUOGO Sospeso a seguito della Delibera di Giunta Comunale n°4 del 16/01/2014**

25) NU1d **CAPOLUOGO**

26) NU1n **FELINA**

27) NU1q **CAMPOLUNGO**

28) NU1r **CAMPOLUNGO Provvedimento attuativo in corso**

29) NU1s **FELINA**

30) NU1v **CAPOLUOGO**

NU2 - AMBITI RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO SOGGETTI A P.U.A.

31) NU2a **CAPOLUOGO Provvedimento attuativo in corso**

32) NU2c **FELINA**

AP3 - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO A P.U.A.

33) AP3b **FORNACIONE**

34) AP3d **LA CROCE Stralciato in sede di approvazione**

35) AP3f **CASINO**

AP4 - AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

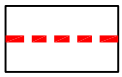
36) AP4 **GOMBIO**

BTR - BORGHI E NUCLEI DI ANTICO IMPIANTO DEL TERRITORIO RURALE DA RIQUALIFICARE

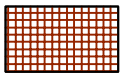
37) BTR CA' DEL GROSSO

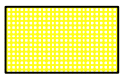
SCHEDE DI ASSETTO URBANISTICO DEL POC

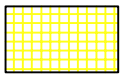
LEGENDA

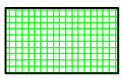

Perimetro ambito inserito nel POC

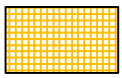

Perimetro stralcio attuativo inserito nel POC

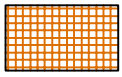

BTR - Borghi e nuclei di antico impianto del territorio rurale da riqualificare

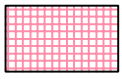

AC1 - Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale del Capoluogo e Felina


AC3 - Ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite intervento produttivo

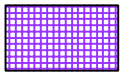

AC5 - Ambiti residenziali di salvaguardia dei tessuti estensivi

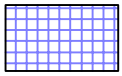

ARR - Ambiti residenziali da riqualificare tramite P.U.A.


NU1 - Ambiti residenziali da attuare tramite convenzione attuativa

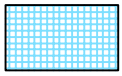

NU2 - Ambiti residenziali soggetti a P.U.A

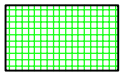

FRA - Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali esistenti e di progetto

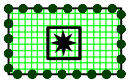

APT - Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite P.U.A.


AP3 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite P.U.A.

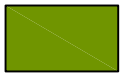

AP4 - Ambiti produttivi esistenti in territorio agricolo


DTCa - Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale


DTCg - Verde pubblico

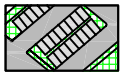

Ambito a vincolo permanente di mantenimento del verde boscato

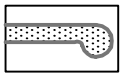

Ambito di verde privato a vincolo permanente di mantenimento del verde boscato

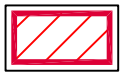

Dotazioni ecologico-ambientali - Boschi


DTCh - Parcheggi pubblici


Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto


Viabilità e parcheggi pubblici o di uso pubblico di progetto


Viabilita' di uso privato


Aree a pericolosità molto elevata (Fa)


Frane stabilizzate, zone ed elementi caratterizzati da potenziale stabilita' (Fs)


Limite di rispetto ai corsi d' acqua

Legenda della tavola dei vincoli del 2° POC

Confine comunale

Territorio urbanizzato e Territorio Urbanizzabile

BENI PAESAGGISTICI (D. Lgs 42/2004)

Perimetro area vincolata con D.G.R. n°8266 del 31/12/1984

Perimetro area vincolata con D.M. del 1/8/1985

Corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche

Fascia laterale di 150 mt dalle acque pubbliche

SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO

Sistema dei crinali principali (art. 37 PTCP)

Sistema dei crinali secondari (art. 37 PTCP)

Sistema forestale boschivo (art. 38 PTCP)

Filari meritevoli di tutela (art. 38 PTCP)

Piante monumentali meritevoli di tutela

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 40 PTCP)

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 41 PTCP)

Zone di tutela naturalistica (art. 44 PTCP)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 42 PTCP)

Zone di tutela agronaturalistica (art. 45 PTCP)

TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Sito di "Felina" sottoposto a tutela con apposito provvedimento ministeriale (DSR 26/07/2004)

b1 - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 47 PTCP)

b2 - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (art. 47 PTCP)

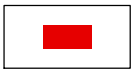
Zone di tutela della potenzialità degli insediamenti di impianto medievale (art. 51bis PSC)

Zona di tutela delle potenzilità di edifici d'impianto medievale (rif. edifici EM ed ES del PSC)


Centri storici (art. 49 PTCP)


Nuclei storici ed insediamenti sparsi equiparabili alle zone omogenee A di cui al DM 1444/68 (art. 49 PTCP)


Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004


Edifici di interesse storico-architettonico (art. 14 PSC)


Zone gravate da usi civici (art. 52 PTCP)

Viabilità storica (art. 51 PTCP)


viabilità panoramica (art. 55 PTCP)

LIMITAZIONI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITA' DEI TERRENI


Fa - Aree a pericolosità molto elevata (art. 57 PTCP)


Fq - Aree a pericolosità elevata (art. 57 PTCP)


Fs - Frane stabilizzate, zone ed elementi caratterizzati da potenziale stabilita' (art. 59 PTCP)

FASCE FLUVIALI E RISCHIO IDRAULICO


B1 - Aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno da 20 a 50 anni (art. 60 PSC)


B2 - Aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno centennale (art. 61 PSC)

Fascia di deflusso della piena (Fascia A) (art. 66 PTCP)


Fascia di esondazione (Fascia B) (art. 67 PTCP)

Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) (art. 68 PTCP)

VINCOLI PER LA SICUREZZA E DIFESA DEL SUOLO


Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

TUTELA QUALITITIVA E QUANTITATIVA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE


Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotteranei (art.64 PSC)


Zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare-montano (art. 84 PTCP)


Sorgenti Idriche Potabili e/o da tutelare (art. 64 PSC)

AREE PROTETTE E RETE NATURA 2000

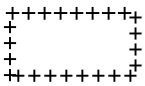

Perimetro Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano

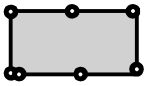
Perimentro dei Siti di Importanza Comunitaria - SIC

Aree di reperimento del Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina reggiana (art. 88 PTCP)

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E LIMITI DI RISPETTO


Limite di rispetto ai depuratori (art. 47 PSC)


Limite di rispetto cimiteriale (art. 47 PSc)


Limite di rispetto alla Cabina Primaria ENEL (art. 47 PSC)

Linee elettriche di media ed alta tensione e relative fasce di attenzione (art. 47 PSC)


Stazioni radio base (art. 47 PSC)


Traliccio emittenza radio e televisiva e relativo limite di rispetto (art. 47 PSC)

Limite di rispetto stradale (art. 45 PSC)

ALTRI LIMITI



PAE - PIAE

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 1

AC1 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE USO RESIDENZIALE DEL CAPOLUOGO (PSC)

AC5 - SUB - AMBITO RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI (RUE) SOGGETTO A P.U.A.

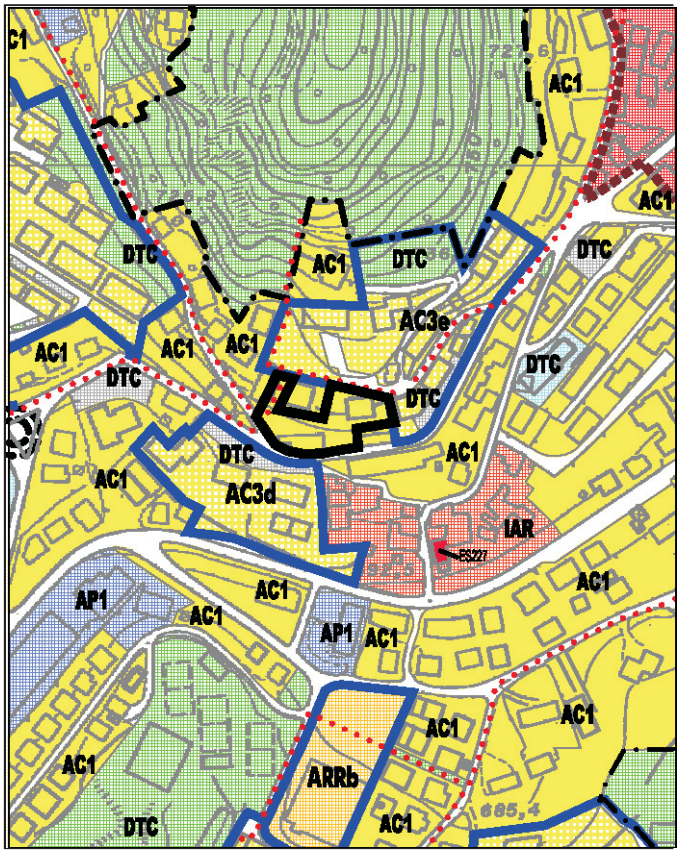
Proprietari / proponenti	Capanni Learco
Mappali di proprietà interessati	Fg. 38 mapp. 69 - 70 – 304 - 372
Superficie catastale di proprietà interessata	2.240 mq.

Inserimento in POC	Intervento di recupero di fabbricato di valore storico – culturale – testimoniale identificato con la siglatura EA 226 e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale – commerciale.

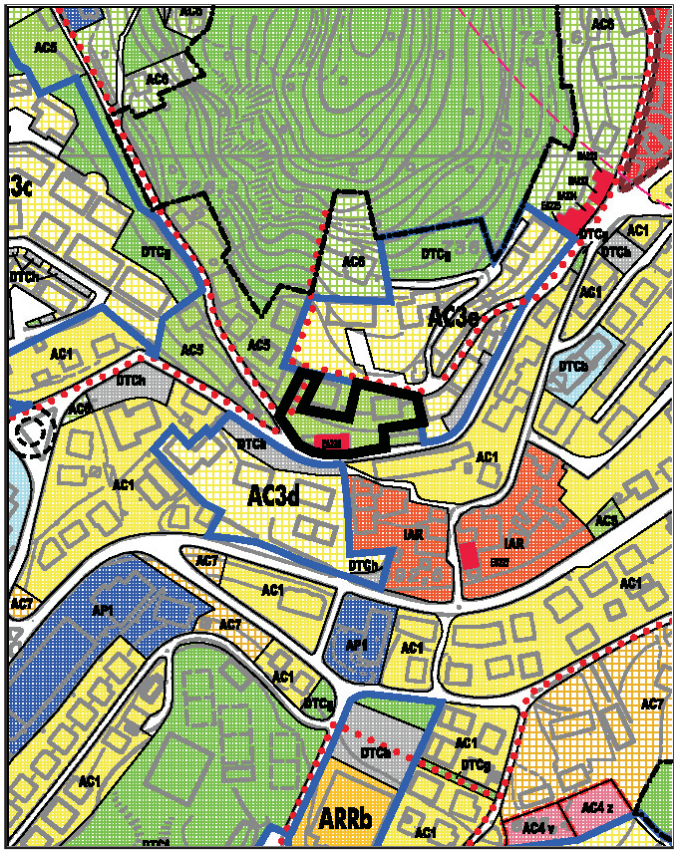
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie min. d'intervento	SM = SF = esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq per i lotti di nuova formazione	SM = SF = 2.240 mq
UF max	UF = quello esistente + 30% per i lotti edificati; 0,20 Mq. per i lotti di nuova formazione	UF = esistente + 30%
RQ max	quello esistente + 30% per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione	quello esistente + 30% per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione; per un totale massimo di superficie coperta pari a mq 786
SU costruibile max	Esistente + 30% = di cui almeno il 51% della SU ad usi residenziali	SU = ~~676,78~~ **588,50**+ ~~203,03~~ **176,55** = ~~879,81~~ **765,05** mq. di cui almeno il 51% della SU ad usi residenziali
N° Abitanti teorici	24 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab) nel caso di utilizzo esclusivo per funzioni residenziali	24 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab) nel caso di utilizzo esclusivo per funzioni residenziali
H max	ml. 8,50 ovvero esistente se superiore	ml. 8,50 ovvero esistente se superiore
Funzioni ammesse	Usi residenziali : 1.1 – 1.2 Usi commerciali : 3.1 Usi terziari : 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.6 Funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere	Usi residenziali : 1.1 Usi commerciali : 3.1 Usi terziari : 4.3
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 mq/100 mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	- Realizzazione e cessione dei PU1 per usi commerciali direzionali - Monetizzazione dei PU1 per usi residenziali, stante la difficoltà della loro localizzazione all'interno del comparto

Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	- 27 MQ/100 MQ di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE
Spazi permeabili	> 30% della SF al netto della SQ	> 30% della SF al netto della SQ
Modalità di attuazione	Intervento di recupero e di nuova costruzione tramite PUA di iniziativa privata sulla base di accordi con i soggetti privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000 e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto evidenziate nel medesimo PUA, secondo le modalità stabilite dalla relativa convenzione attuativa.	
Prescrizioni particolari	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito dal progetto planovolumetrico del PUA di iniziativa privata, finalizzato al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale e al recupero del fabbricato di valore storico – culturale – testimoniale identificato con la siglatura EA 226. La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. Le aree permeabili del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% della superficie scoperta (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel contesto edificato ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale. Negli ambiti classificati AC5 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti di specie autoctona e con diametro del tronco, ad 1 metro dal piano di campagna, superiore a 30 cm., se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità indicate dal RUE.	
Limiti e condizioni di fattibilità	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. Osservazioni e Prescrizioni particolari: Adozione del piano di fondazione su substrato (Formazione di Antognola). Prof. media -2,0-2,5 m.. Nel caso di sbancamenti lato monte, efficaci opere di sostegno preventive per evitare crolli dovuti a fratture del substrato. In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio. **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** Realizzazione di condotte fognarie separate acque bianche e nere da convogliare alla pubblica fognatura depurata di Via Roma o altri sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula: N. REP. 2027 del 07/05/2007**	- Cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto; - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi; - Cessione di 61,00 mq da localizzare lateralmente al marciapiede di Via Roma; - Cessione gratuita del mappale 372 con superficie catastale di 175 mq, riservando il diritto di occupare parzialmente tale area nella parte a valle per creare l'accesso alle	

	autorimesse e la realizzazione dei PU1; - Monetizzazione dei parcheggi PU1 esclusa la parte relativa agli usi commerciali direzionali; - Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale mediante corresponsione di un contributo di euro 18.000,00

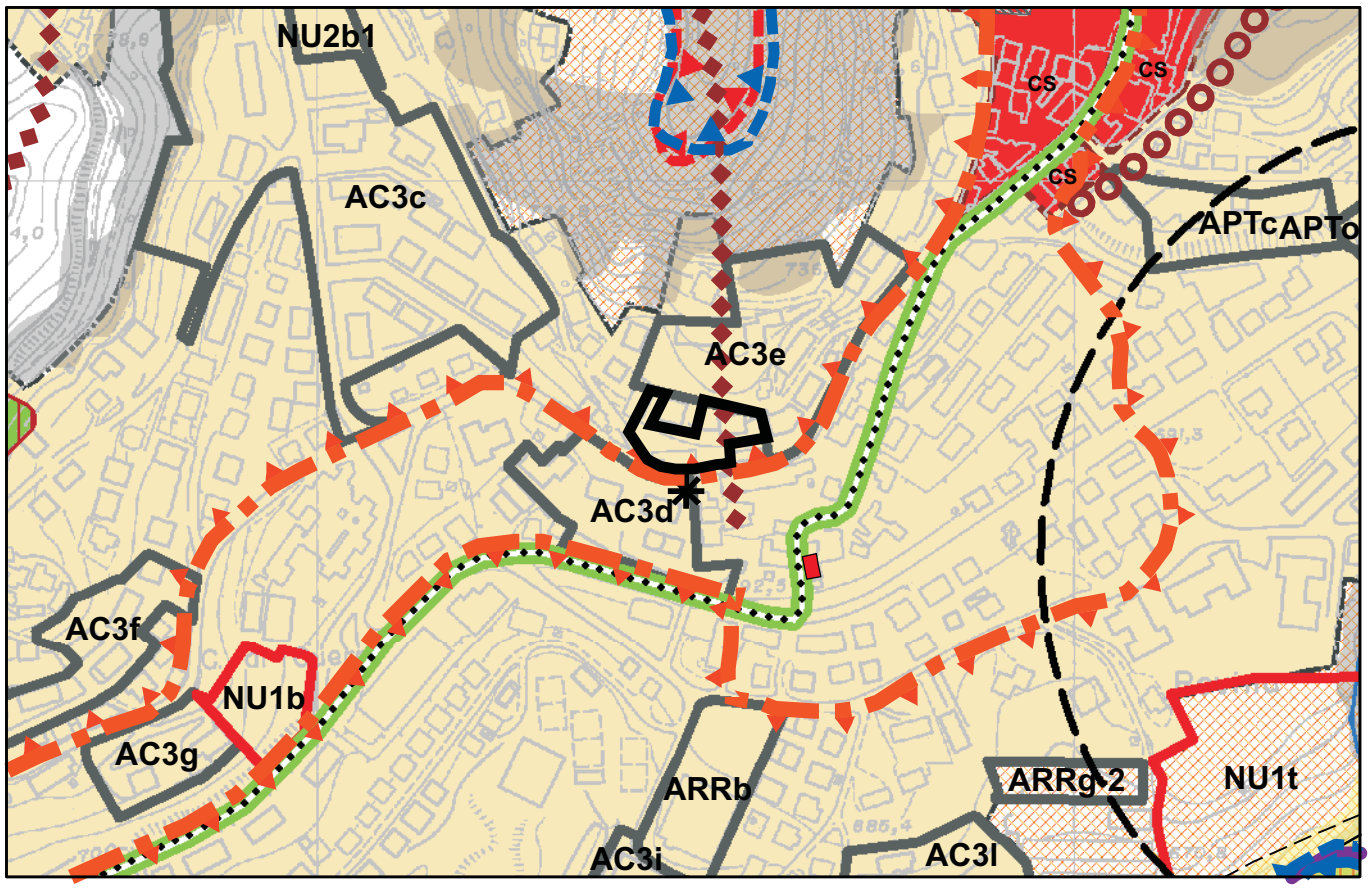


Estratto PSC - Tav. PSC P1E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

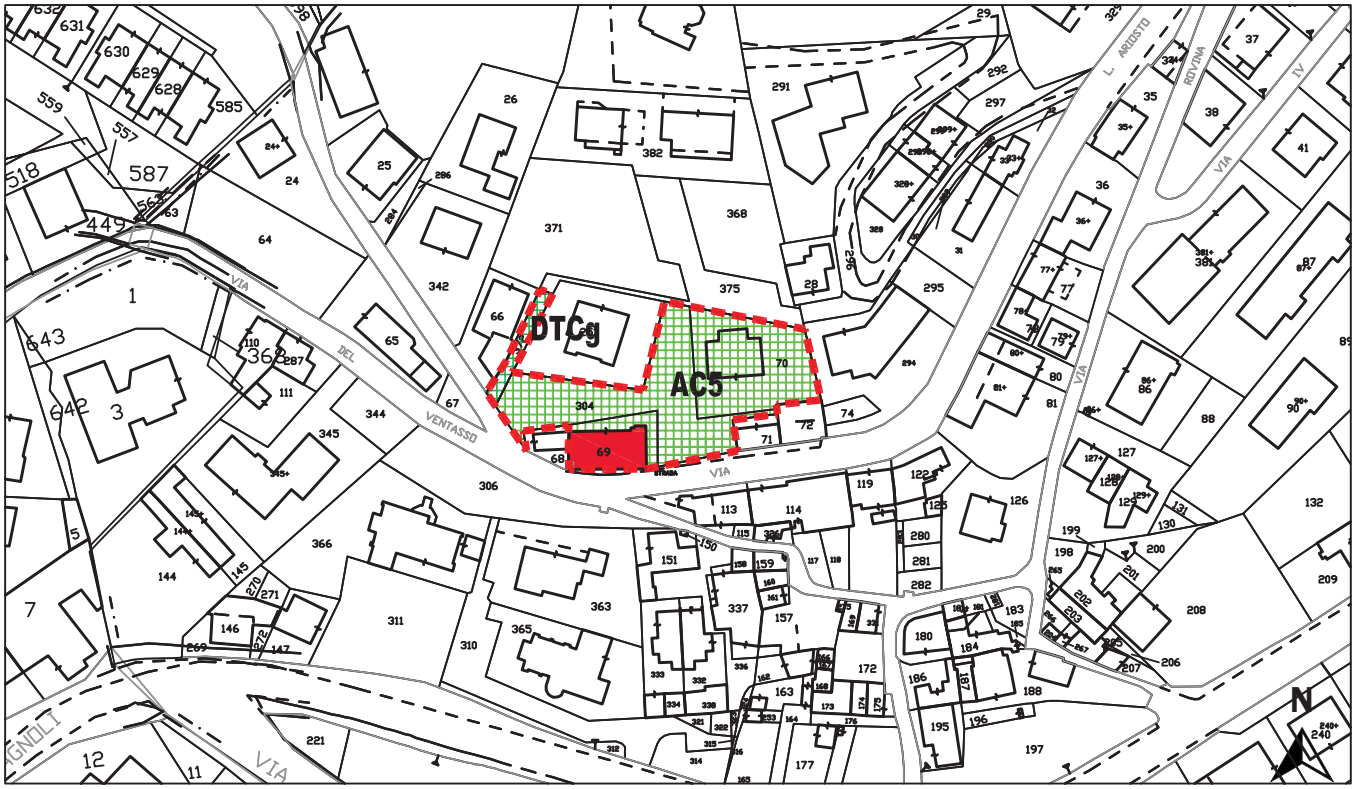


Estratto RUE - Tav. RUE P5.1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 2

AC1 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE USO RESIDENZIALE DEL CAPOLUOGO (PSC)

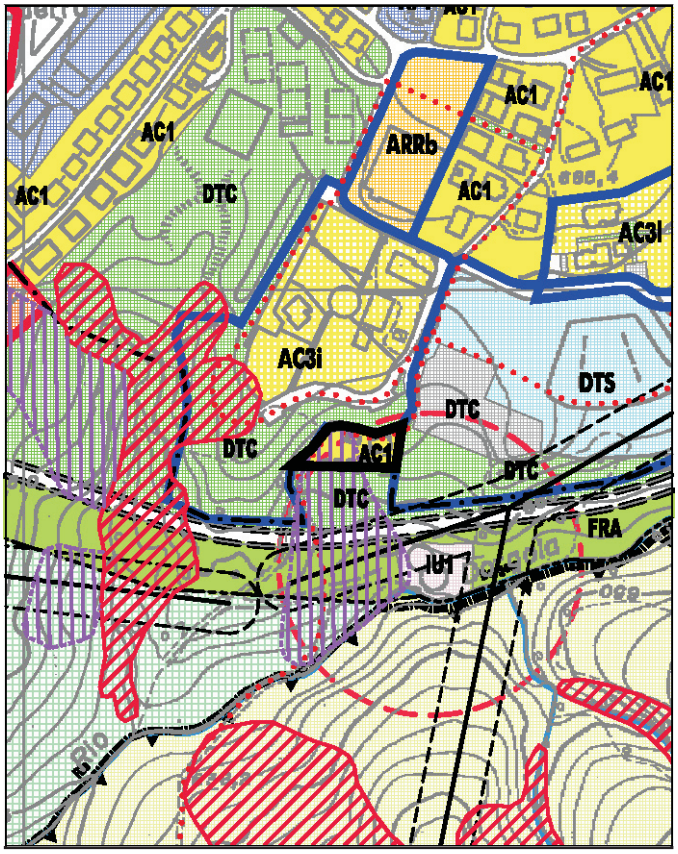
AC5 - SUB - AMBITO RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI (RUE) SOGGETTO A CONVENZIONE ATTUATIVA

Proprietari / proponenti	Spaggiari Monia
Mappali di proprietà interessati	Fg. 50 mapp. 105
Superficie catastale di proprietà interessata	1.510 mq.

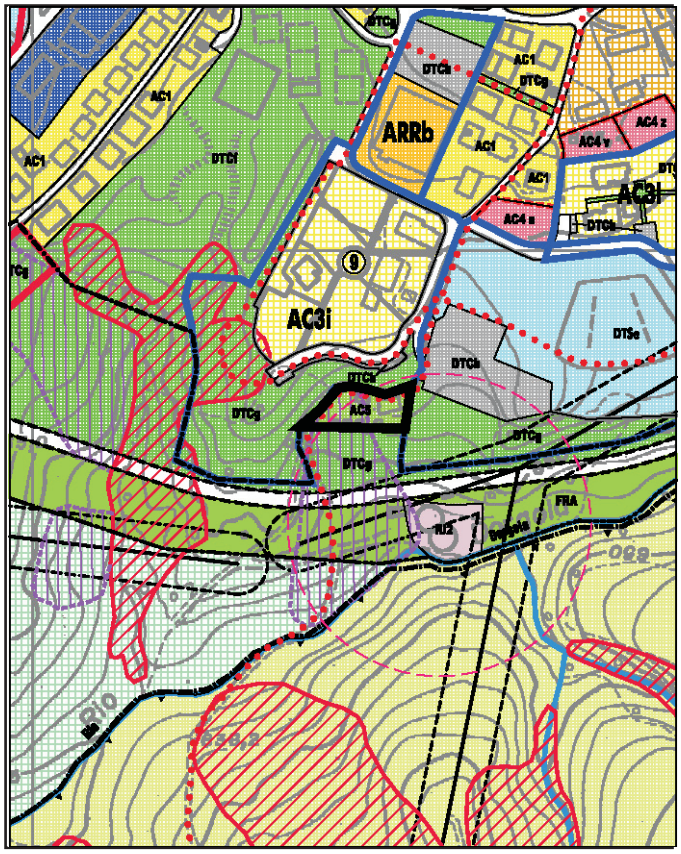
Inserimento in POC	Intervento di demolizione e nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale.

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie min. d'intervento	SM = SF = esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq per i lotti di nuova formazione	SM = SF = 1.510 mq
UF max	Uf = esistente + 30%; 0,20 Mq/Mq per i loti di nuova formazione	UF= 0,20 Mq/Mq per i lotti di nuova formazione
RQ max	quello esistente + 30% per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione	RQ = 30% per i lotti di nuova formazione
SU costruibile max	SU = 1.510 Mq x 0.20 Mq/Mq = 304 Mq	SU = ~~300~~ **260,87** mq
N° Abitanti teorici	8 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	8 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
H max	ml. 8,50 ovvero esistente se superiore	ml. 8,50
Funzioni ammesse	Usi residenziali : 1.1 – 1.2 Usi commerciali : 3.1 Usi terziari : 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.6 Funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere	Usi residenziali : 1.1
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 mq/100 mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	Min 122 mq.
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	Min 81 mq.
Spazi permeabili	> 30% della SF al netto della SQ	> 30% della SF al netto della SQ

Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.
Prescrizioni particolari	La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. Le aree permeabili del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% della superficie scoperta (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel contesto edificato ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale. Negli ambiti classificati AC5 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti di specie autoctona e con diametro del tronco, ad 1 metro dal piano di campagna, superiore a 30 cm., se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità indicate dal RUE.
Limiti e condizioni di fattibilità	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Arrigo Giusti. Osservazioni e Prescrizioni particolari: **-** Realizzazione di nuovi fabbricati in coerenza con l'andamento morfologico del pendio, senza opere di sbancamento rilevanti; - utilizzo di fondazioni uniformi e continue; - particolare attenzione alla realizzazione di interventi edilizi a ridosso della strada comunale, in relazione all'andamento del pendio ed alla fatturazione superficiale della roccia in posto; - previsioni di dreni di guardia a monte delle strutture interrate; - allontanamento perfetto delle acque verso la rete drenante di raccolta finale. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio. **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2037 del 19/05/2007**	- Cessione di parte dei mappali 125 e 126 del foglio 50 per una superficie di 650 mq; - Autorizzazione all'amministrazione comunale di eseguire, sulle parti residue dei mappali 125 e 126 del foglio 50, opere che si rendano necessarie o che siano prescritte dalle competenti Autorità, per garantire la stabilità del versante (regimazione delle acque ed eventuale piantumazione).

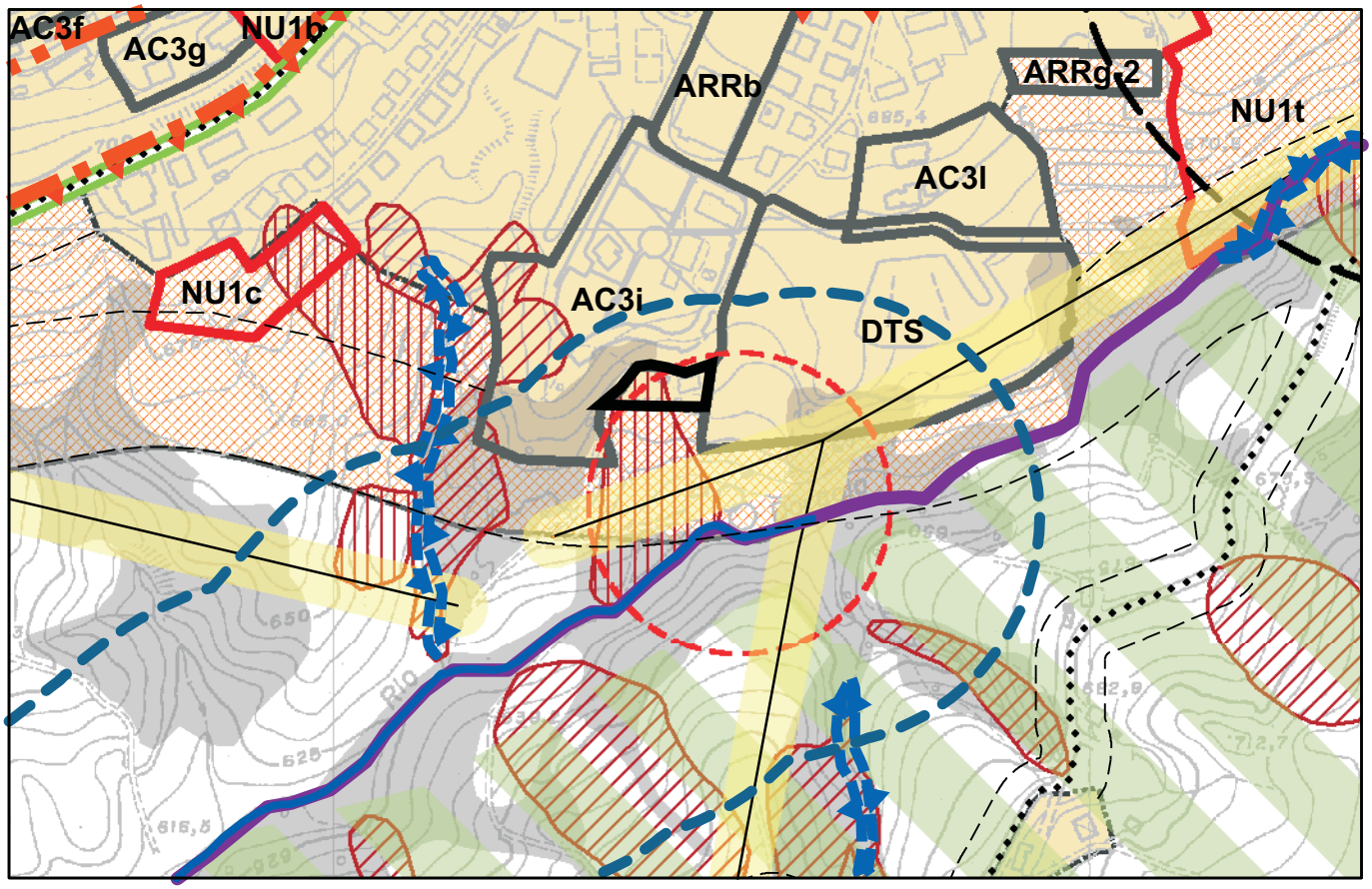


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.



Estratto RUE - Tav. RUE P5.1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

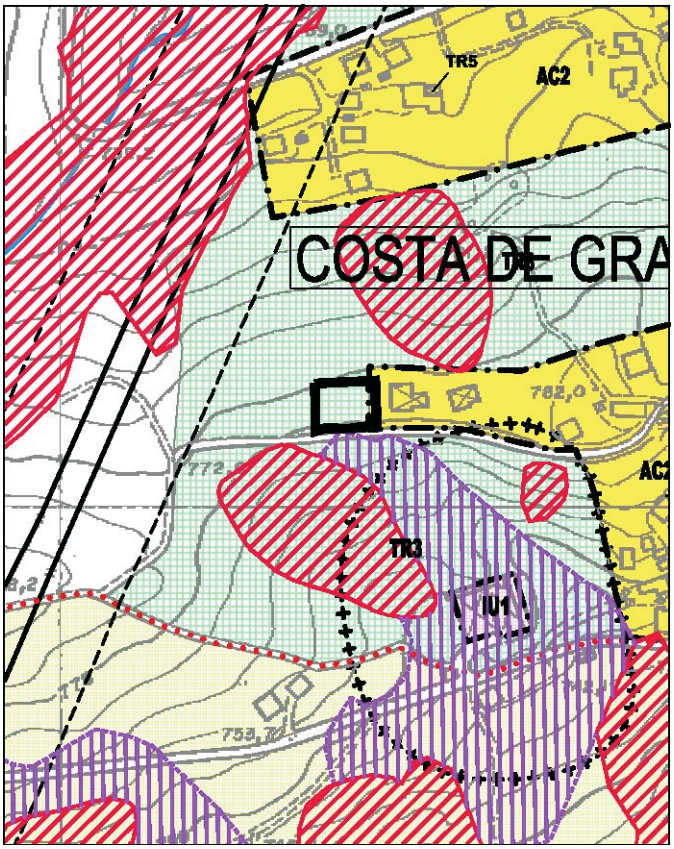
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 5
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Ielli Danilo
Mappali di proprietà interessati	Fg. 70 mapp. 626 **parte**
Superficie catastale di proprietà interessata	mq. ~~1.870~~ **1.200** (misurazione grafica)

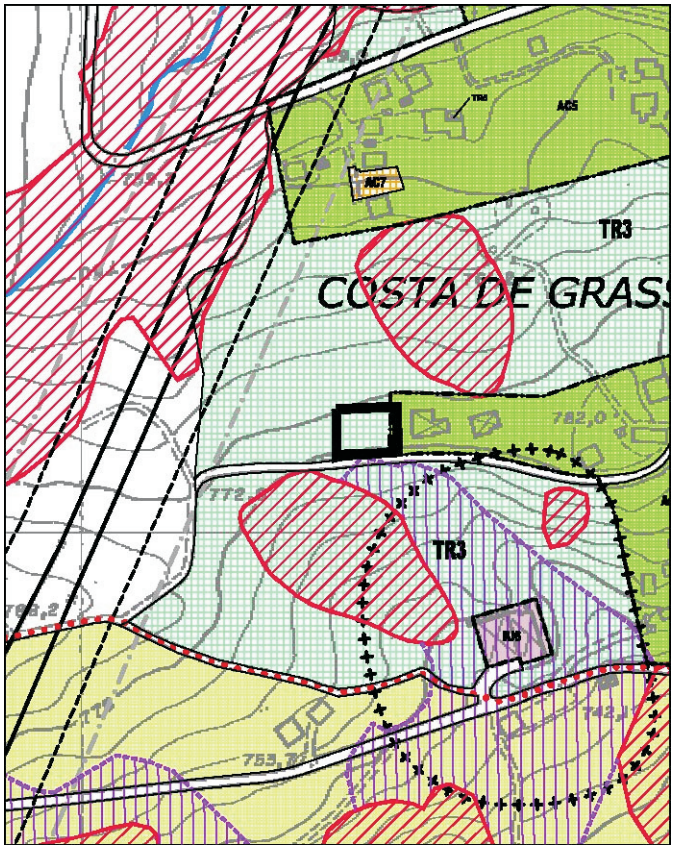
Inserimento in POC	Edificazione di fabbricato residenziale per la famiglia sul mappale 626 **parte**

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = ~~1.870~~ **1.200** mq
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~200~~ **174** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	2 alloggi
RQ max	30%	30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	30% della SF al netto della SQ	30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa	
Obblighi convenzionali	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto	

Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica e sismica redatta dal Geologo Amos Vincenzo Merlini **e Relazione Integrativa per la verifica della adeguata distanza di rispetto del lotto dalle frane attive** Osservazioni e prescrizioni specifiche: In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale**: - Realizzazione di Fossa Imhoff e allacciamento alla pubblica fognatura o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

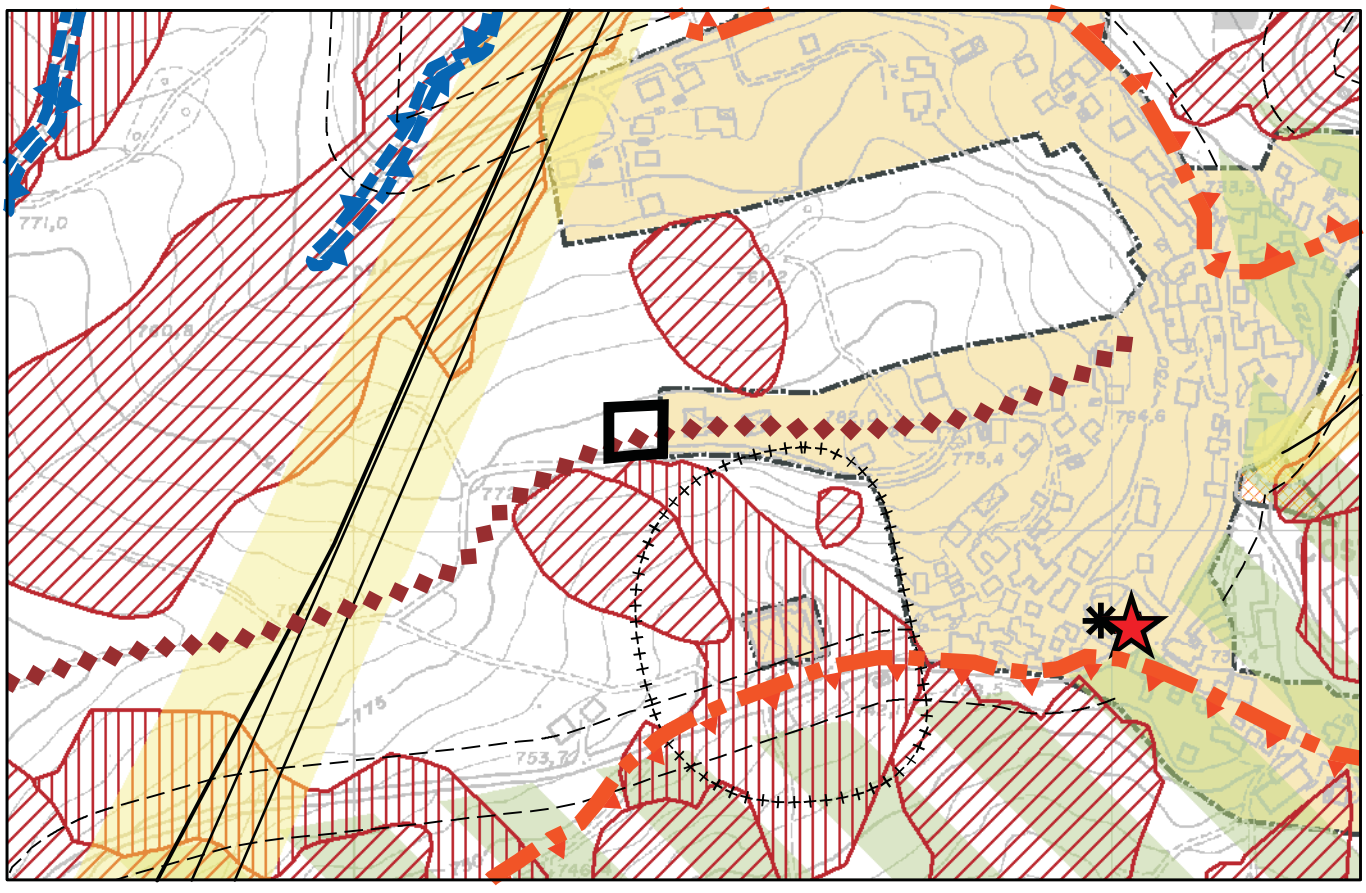


Estratto PSC - Tav. PSC P1.F - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

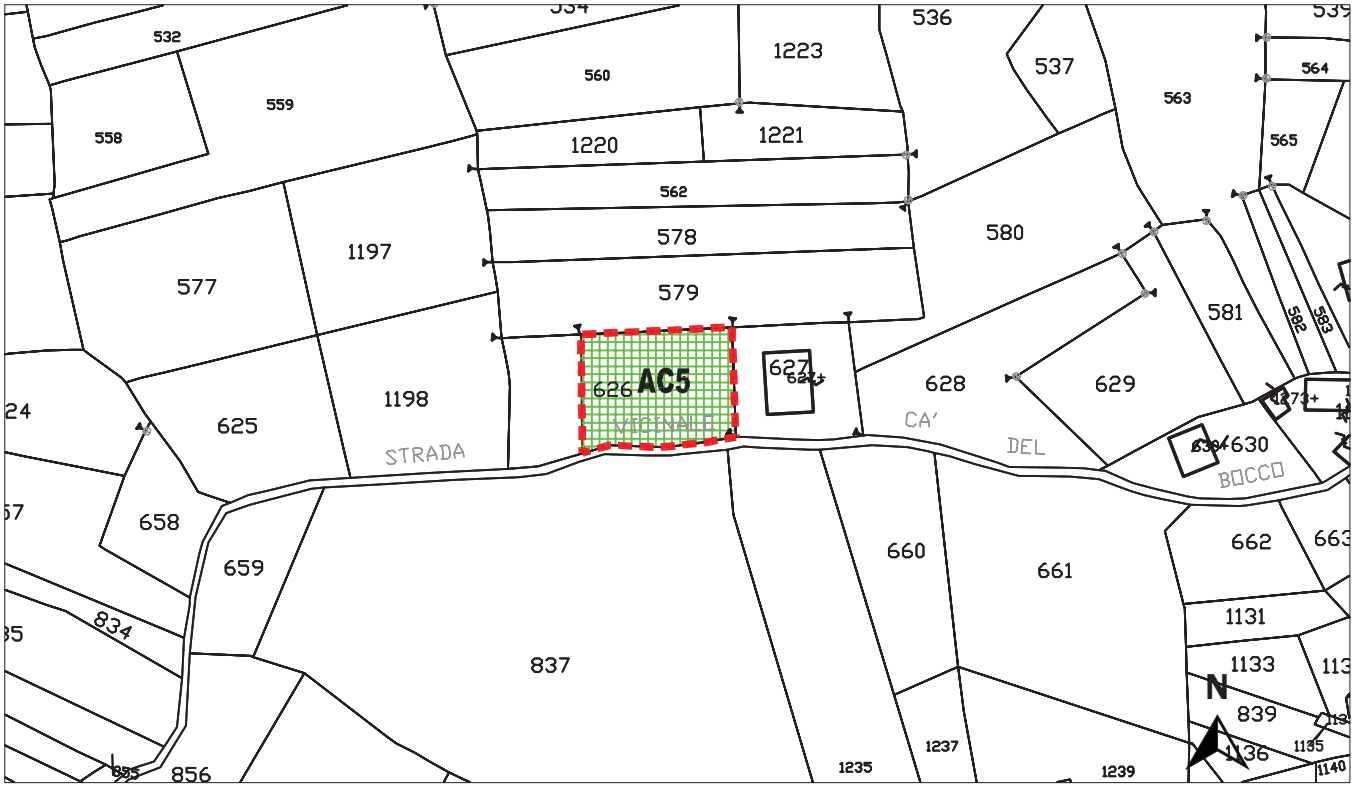


Estratto RUE - Tav. RUE P5.11 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

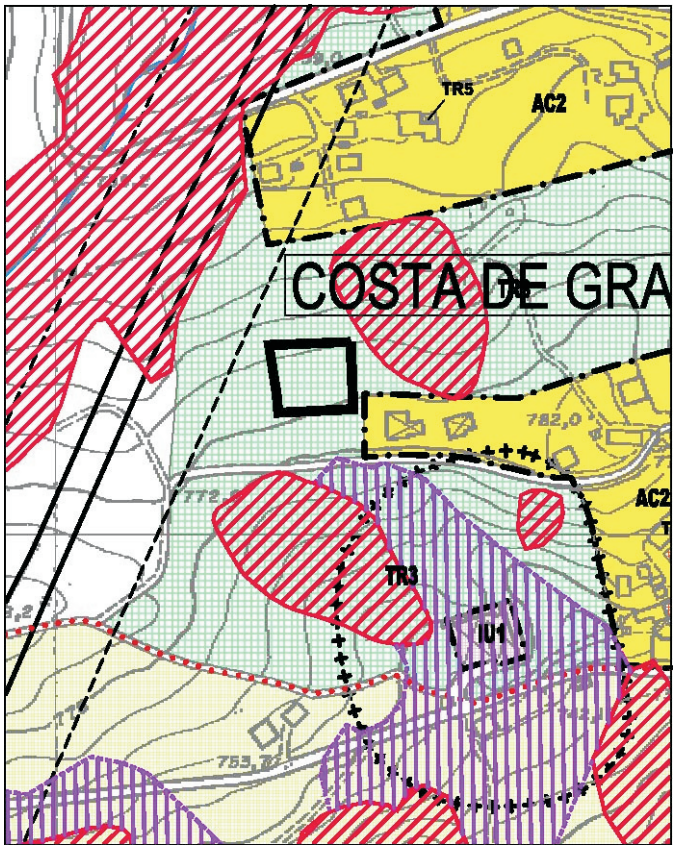
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 6
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Ielli Alfredo
Mappali di proprietà interessati	Fg. 70 mapp. 562 parte; 578 parte; 579 parte
Superficie catastale di proprietà interessata	mq. ~~2.770~~ **2.300** (misurazione grafica)

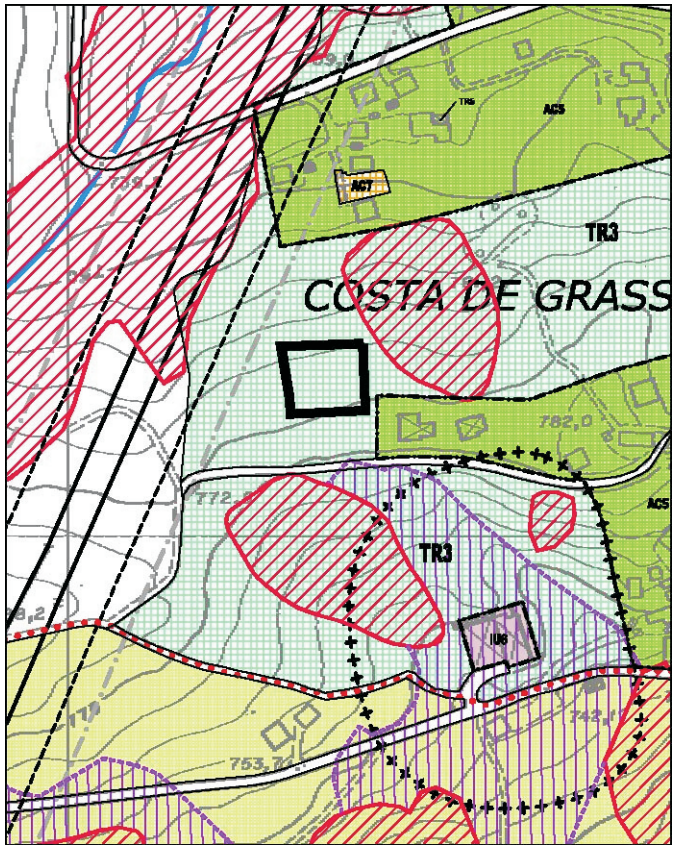
Inserimento in POC	Edificazione di fabbricato residenziale per la famiglia sui mappal1 562 parte; 578 parte; 579 parte

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = ~~2.770~~ **2.300** mq
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~200~~ **174** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	2 alloggi
RQ max	30%	30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	30% della SF al netto della SQ	30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa	
Obblighi convenzionali	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto	

Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica e sismica redatta dal Geologo Amos Vincenzo Merlini Osservazioni e prescrizioni specifiche: In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale**: - Realizzazione di Fossa Imhoff e allacciamento alla pubblica fognatura o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

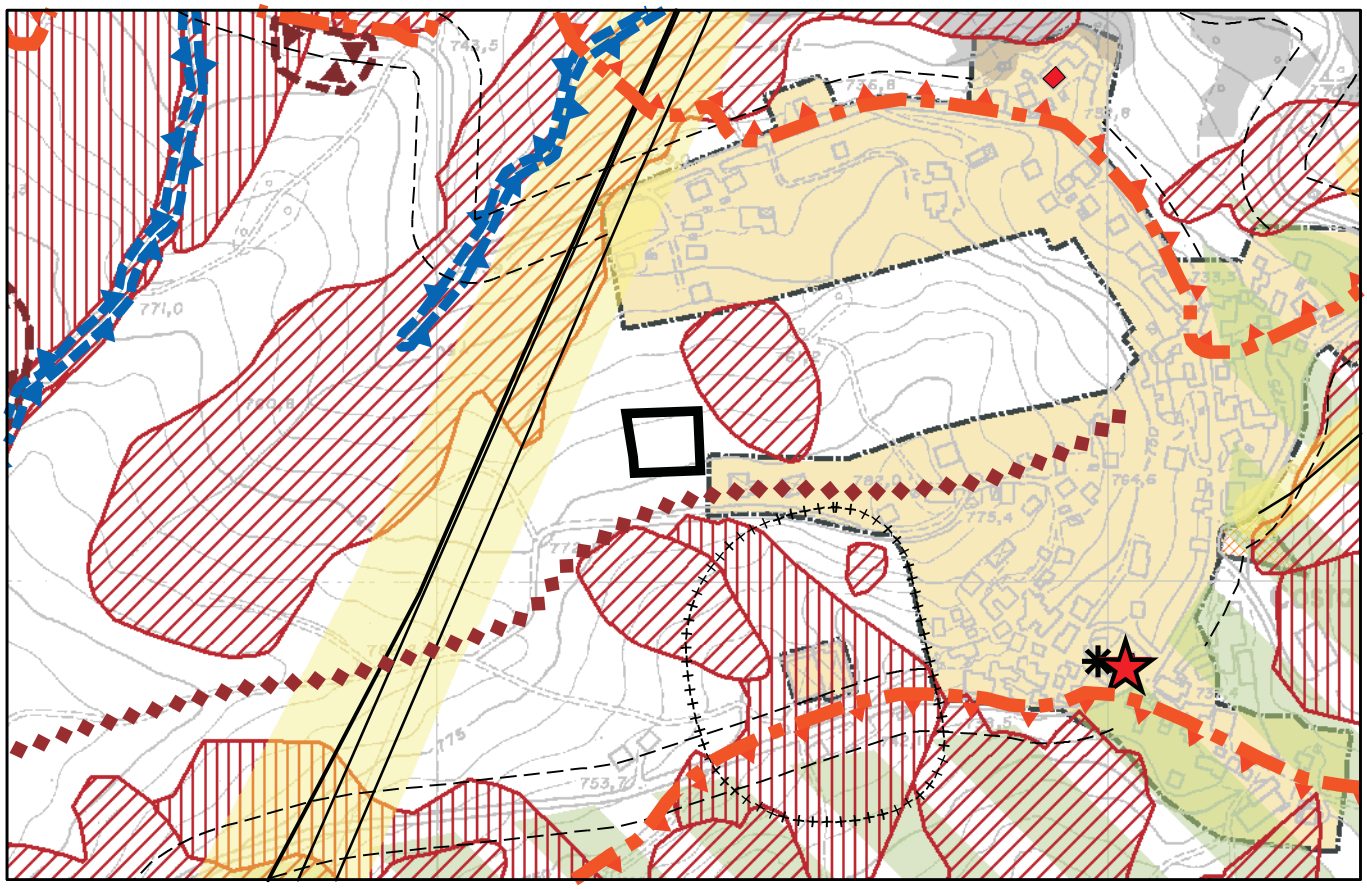


Estratto PSC - Tav. PSC P1.F - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

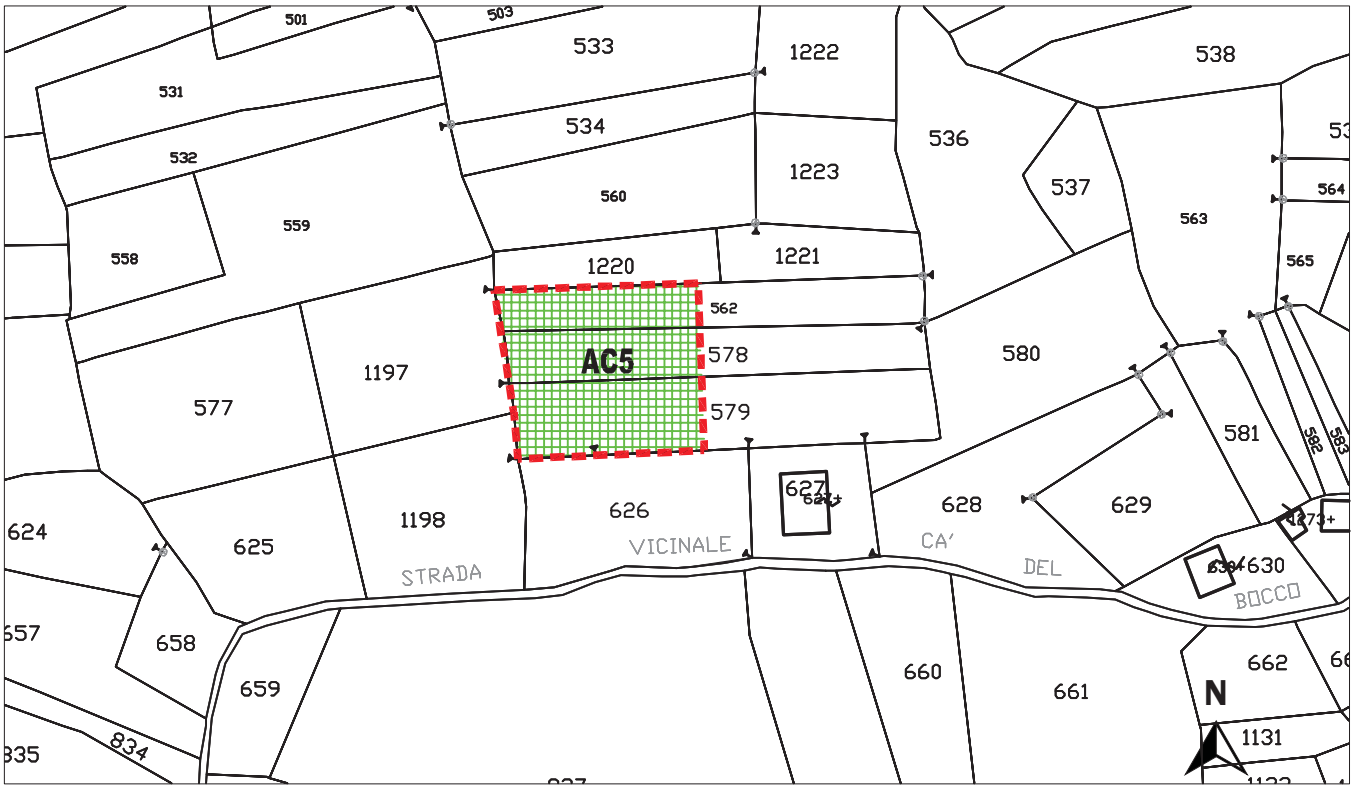


Estratto RUE - Tav. RUE P5.11 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

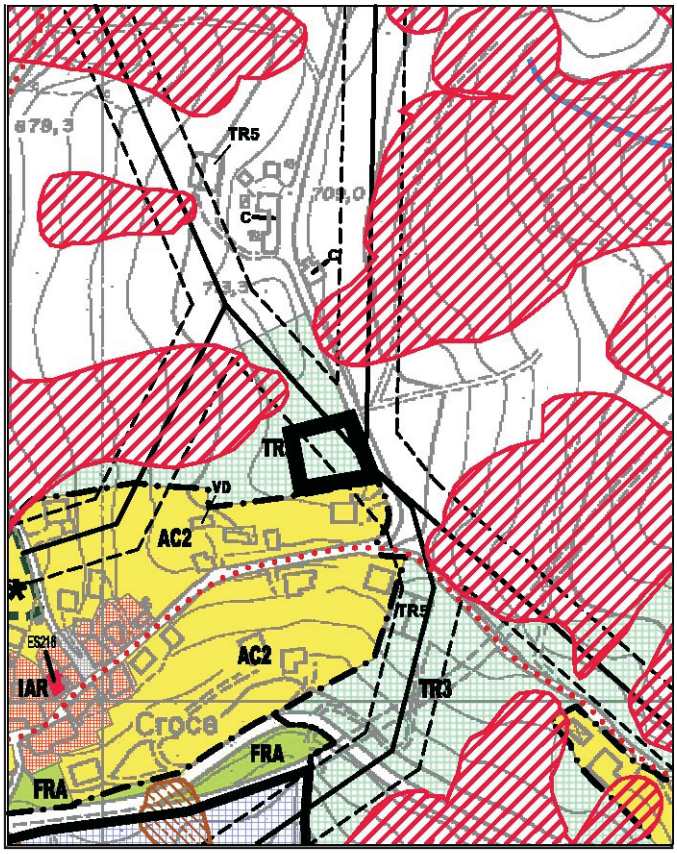
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 7
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Romei Guido
Mappali di proprietà interessati	Fg. 42 mapp. 250 **parte e 498 parte**
Superficie catastale di proprietà interessata	mq. **1.700 (misura grafica)**

Inserimento in POC	Edificazione di fabbricato residenziale per la famiglia sul mappale 250 **parte e 498 parte**

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = ~~1.715~~ **1.700** mq
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~200~~ **174** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	2 alloggi
RQ max	30%	30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	30% della SF al netto della SQ	30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa	
Obblighi convenzionali	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto	

Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica e sismica redatta dal Geologo Pignedoli Duilio **e Relazione Integrativa per la verifica della adeguata distanza di rispetto del lotto dalle frane attive** Osservazioni e prescrizioni specifiche: In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale**: - Realizzazione di Fossa Imhoff e allacciamento alla pubblica fognatura o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia - **Richiesta preventiva della verifica della DPA per le linee elettriche all'ente gestore** La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

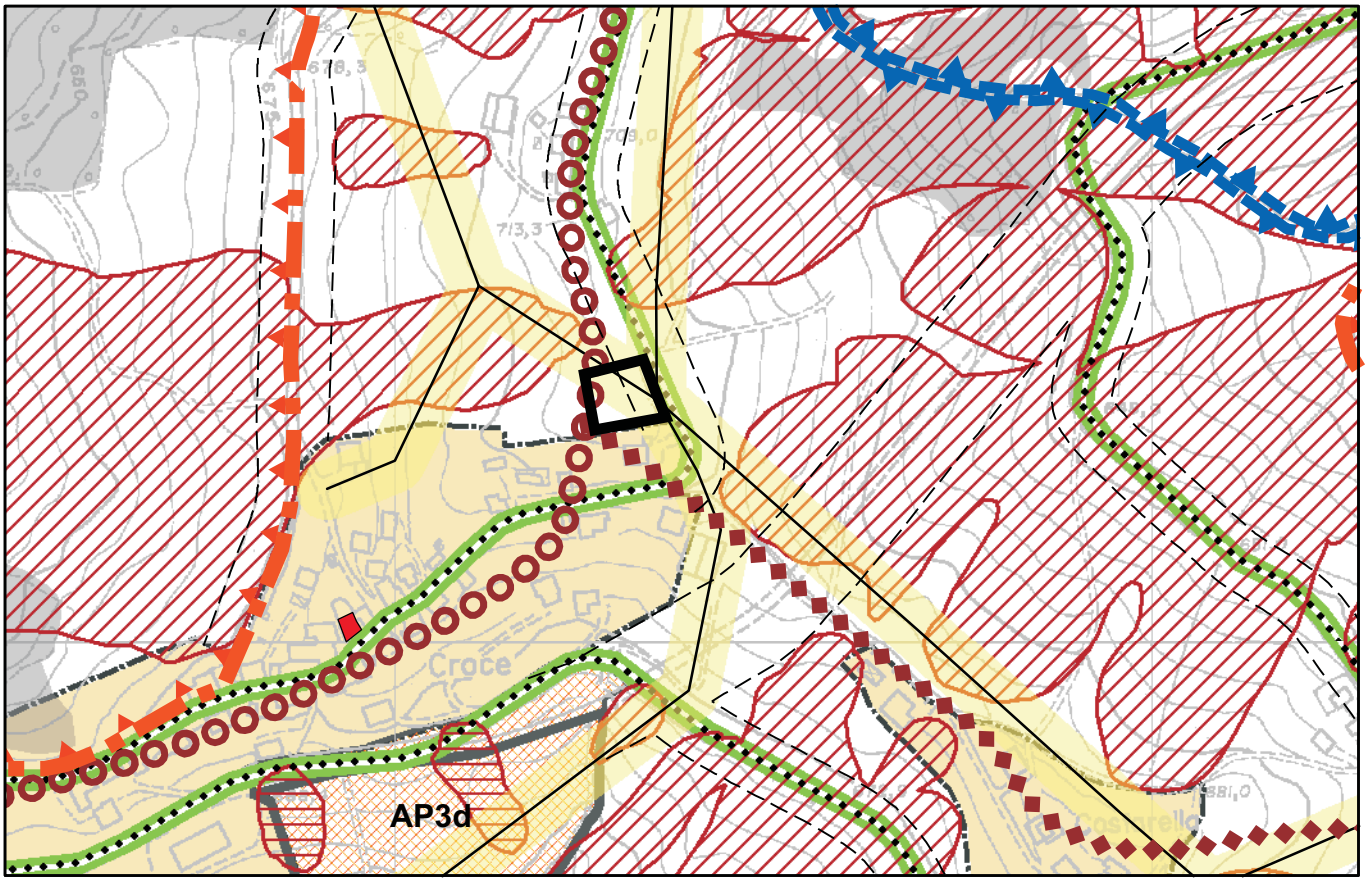


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

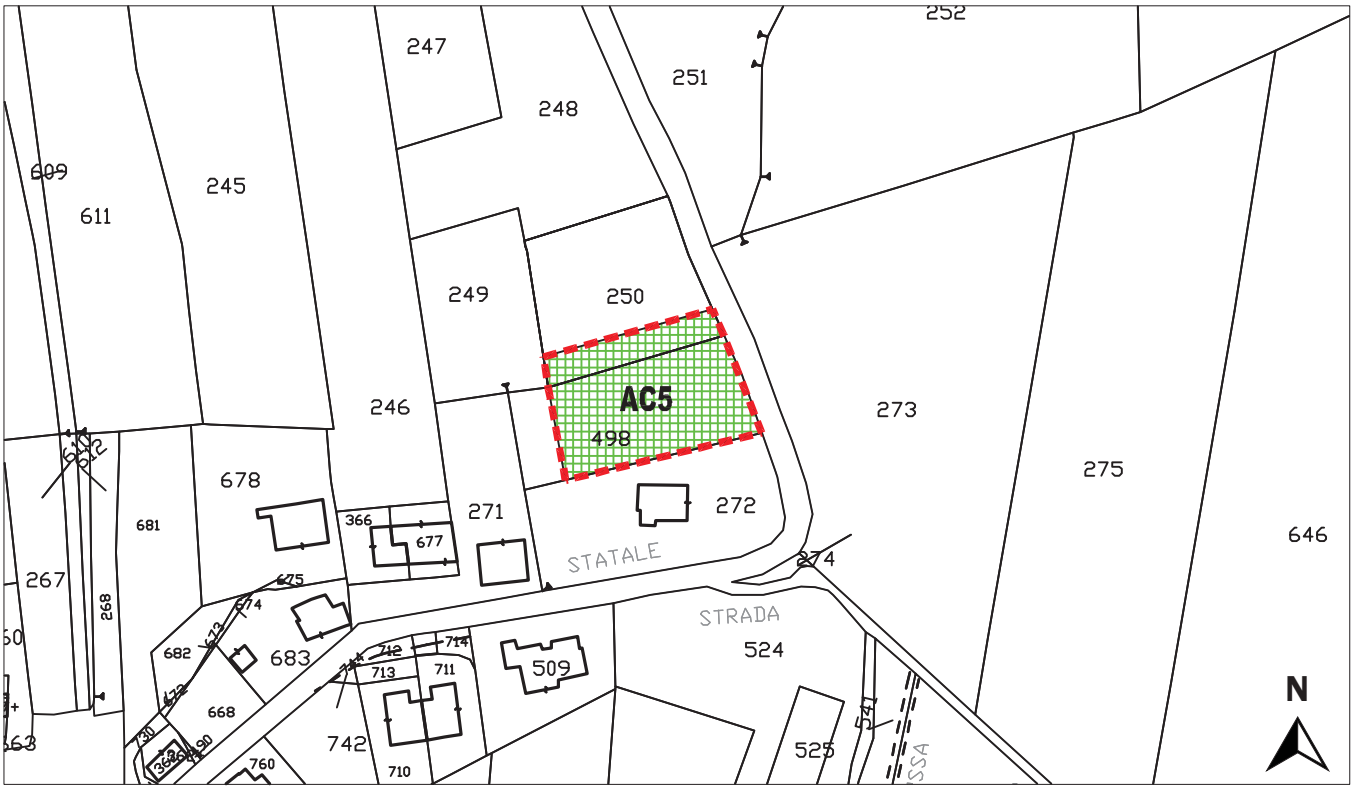


Estratto RUE - Tav. RUE P5.17 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

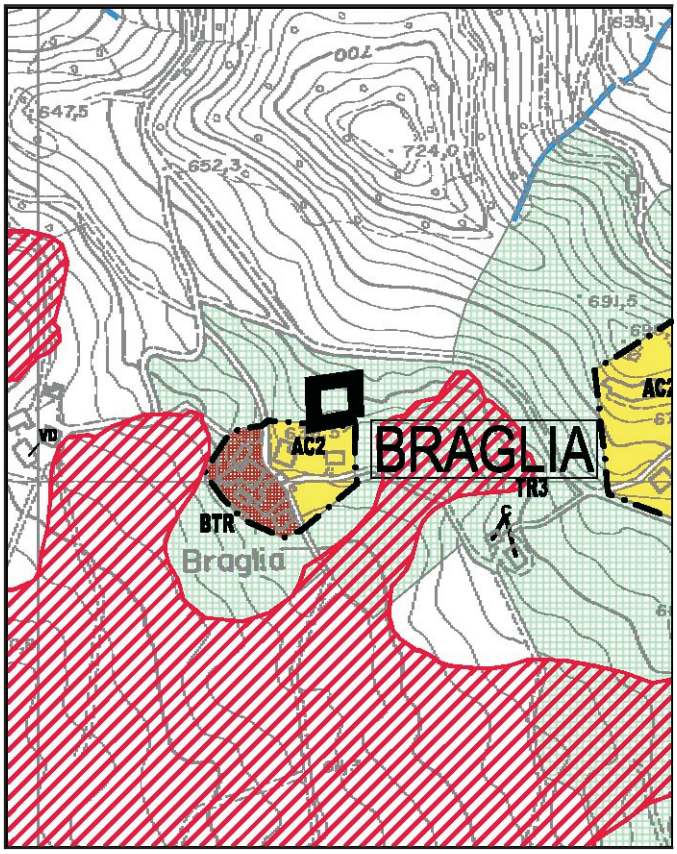
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 8
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Maria Orlanda Sironi
Mappali di proprietà interessati	Fg. 28 mapp. ~~242~~ 243 **parte**
Superficie catastale di proprietà interessata	~~1.200~~ **800** mq. (misura grafica)

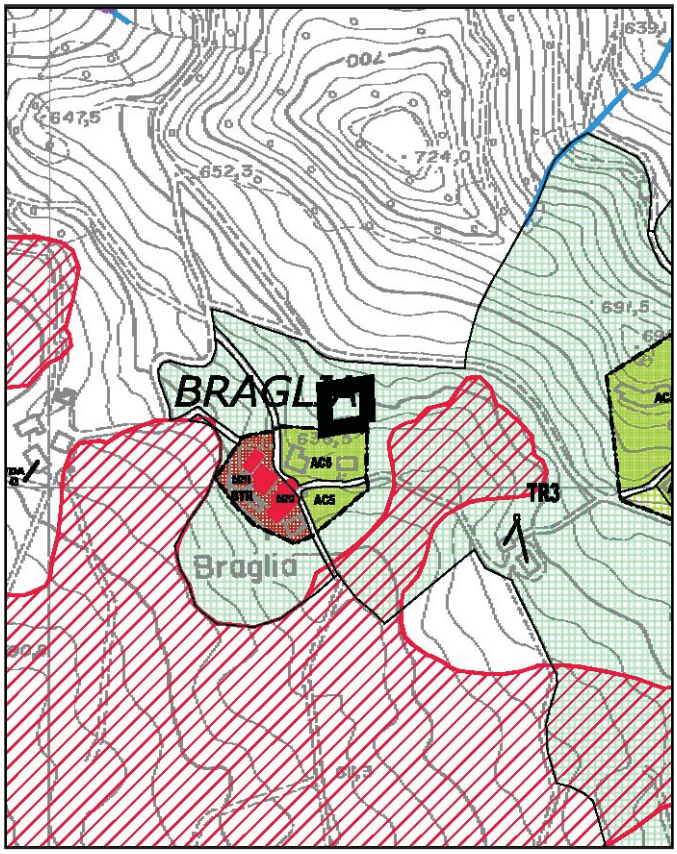
Inserimento in POC	Realizzazione di fabbricato residenziale per la propria famiglia sui mappali ~~242~~ 243 **parte**

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = ~~2.340~~ **800** mq
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~200~~ **174** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	1 unità
RQ max	Max 30%	Max 30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	Min 30% della SF al netto della SQ	Min 30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2036 del 19/05/2007**	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto	

Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazioni di fattibilità geologica e sismica redatte dal Geologo Arrigo Giusti e dal Geologo Duilio Pignedoli **e Relazione Integrativa redatta dal Dott Geol Duilio Pignedoli per la verifica della adeguata distanza di rispetto del lotto dalle frane attive** Osservazioni e prescrizioni specifiche: Adozione di criteri e sistemi di raccolta e regimazione delle acque per evitare l'afflusso al movimento franoso sottostante. Ubicazione del previsto edificio nella zona più sicura, a Ovest, nella zona più alta del lotto. Utilizzo di fondazioni uniformi e continue, approfondite sino al raggiungimento del terreno inalterato. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** - Realizzazione di Fossa Imhoff da allacciare alla fognatura esistente a servizio del borgo di Braglia o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia. La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

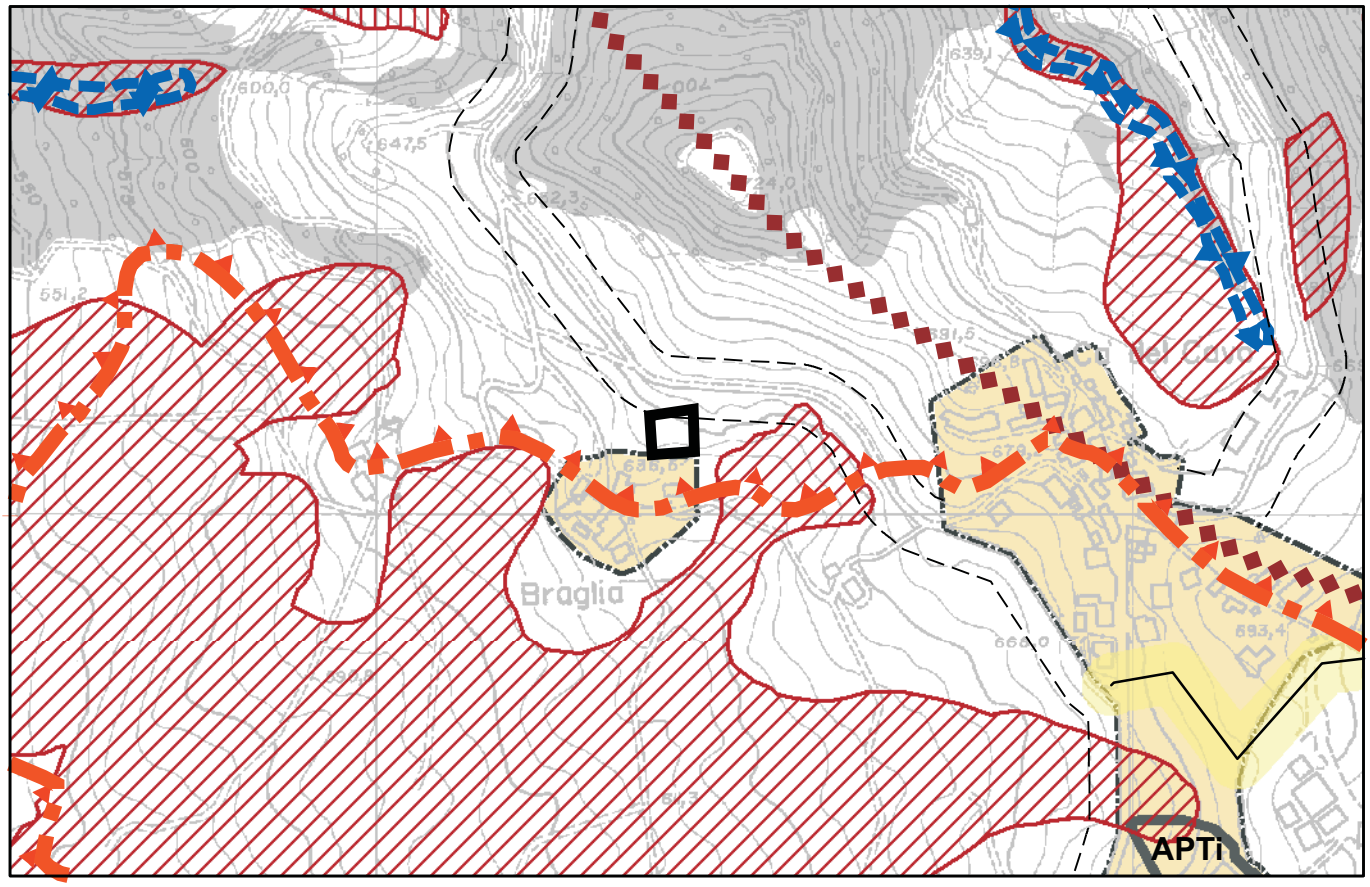


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

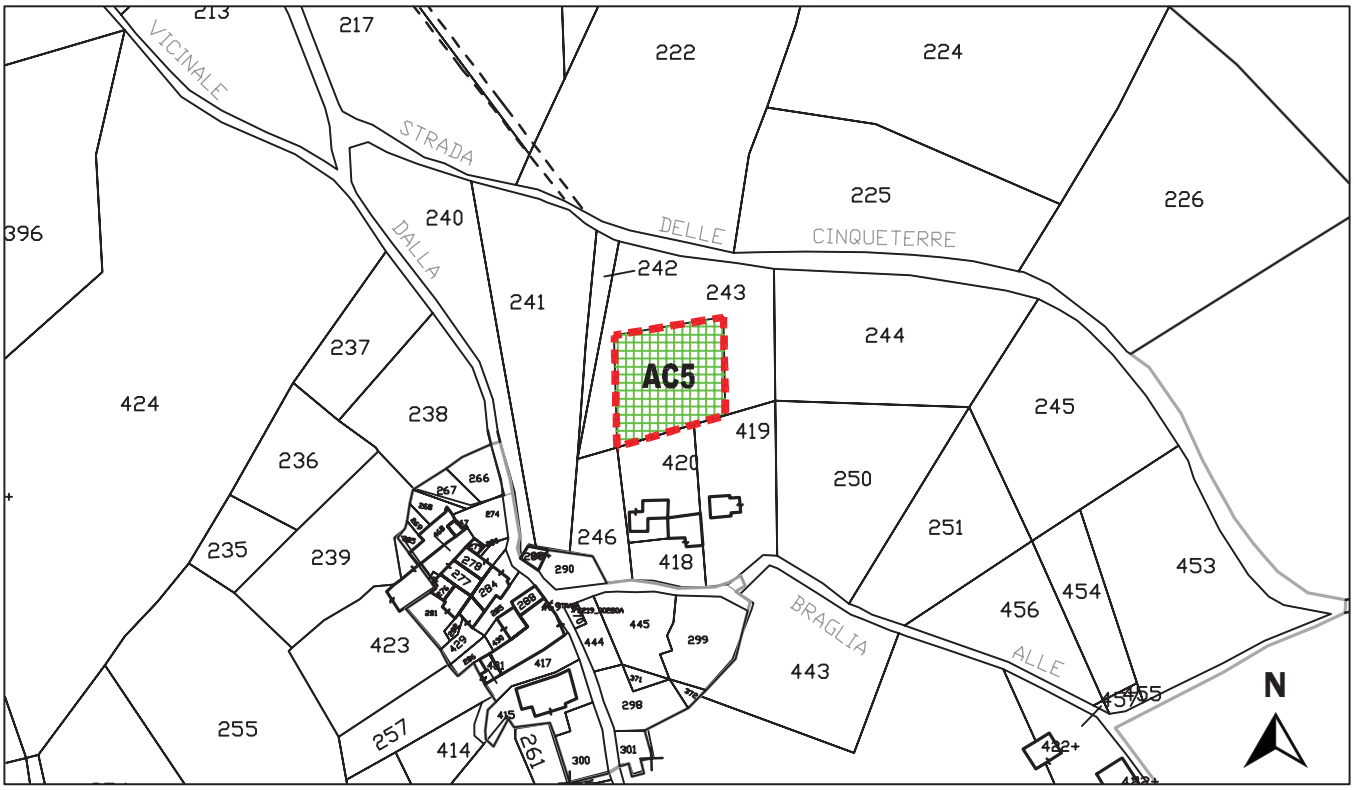


Estratto RUE - Tav. RUE P5.16 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

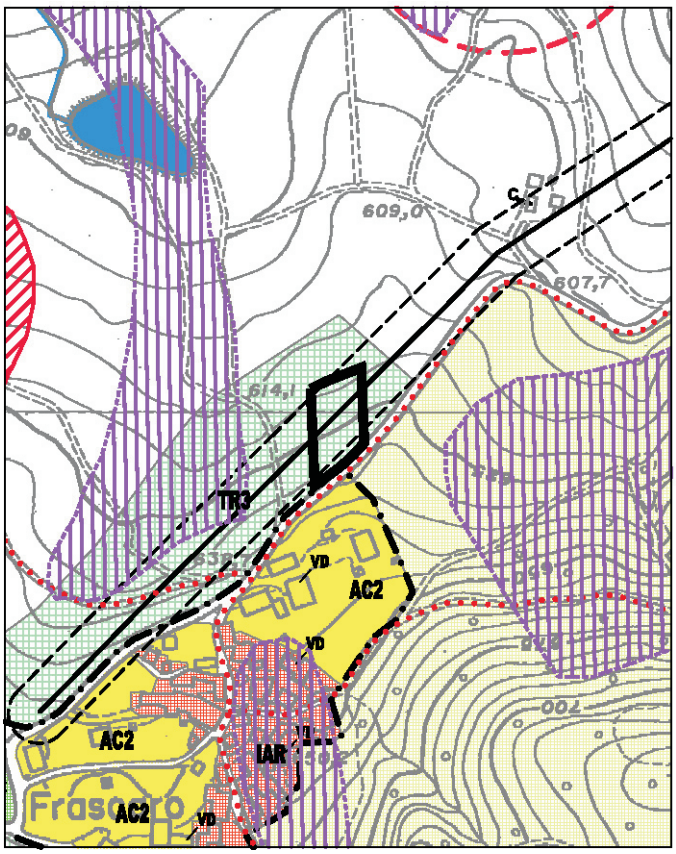
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 9
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Cavalieri Giovanni
Mappali di proprietà interessati	Fg. 25 mapp. 135 parte – 159 parte
Superficie catastale di proprietà interessata	1.462 mq. (misurazione grafica)

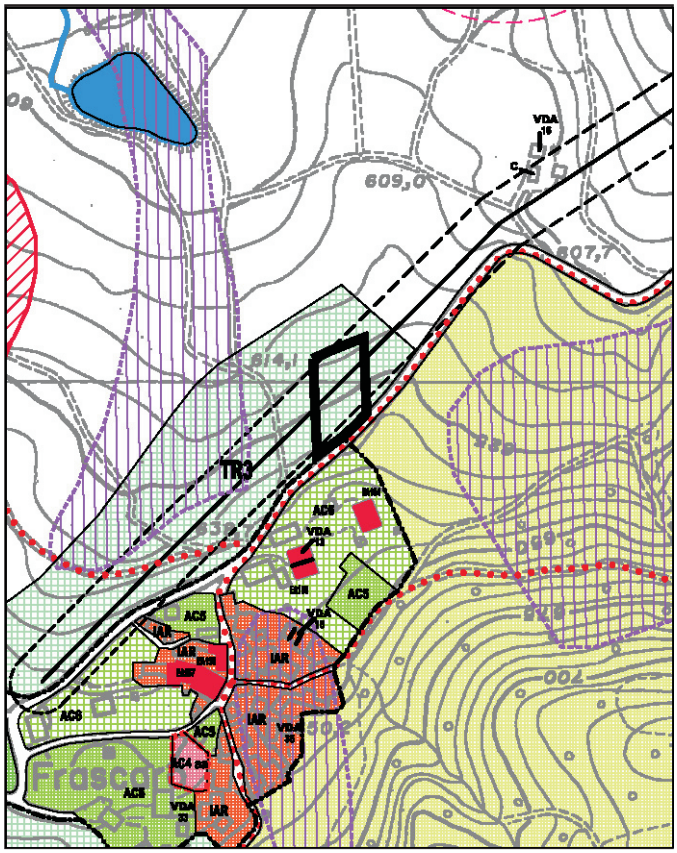
Inserimento in POC	Edificazione di fabbricato residenziale per la figlia sui mappali 135 parte – 159 parte

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = 1.462 mq
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~200~~ **174** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	Max 2 unità
RQ max	Max 30%	Max 30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	Min 30% della SF al netto della SQ	Min 30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Case singole o abbinate
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2015 del 03/05/2007**	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto	

Prescrizioni specifiche	**Prescrizioni geologiche e sismiche**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. Osservazioni e prescrizioni specifiche: Utilizzo di fondazioni profonde (pali trivellati). In nessun caso utilizzo di piano di appoggio misto su depositi di versante e substrato, a causa dei cedimenti differenziali attesi. Allontanamento acque meteoriche e di scolo dagli scavi. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Prescrizioni di sostenibilità ambientale:** - Interramento o spostamento del tratto di linea elettrica a media tensione che attraversa il lotto. - Allacciamento alla rete fognaria passante nel lotto di proprietà e recapito finale al depuratore esistente localizzato nei pressi del borgo di Burano. - **Richiesta preventiva della verifica della DPA per le linee elettriche all'ente gestore** La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

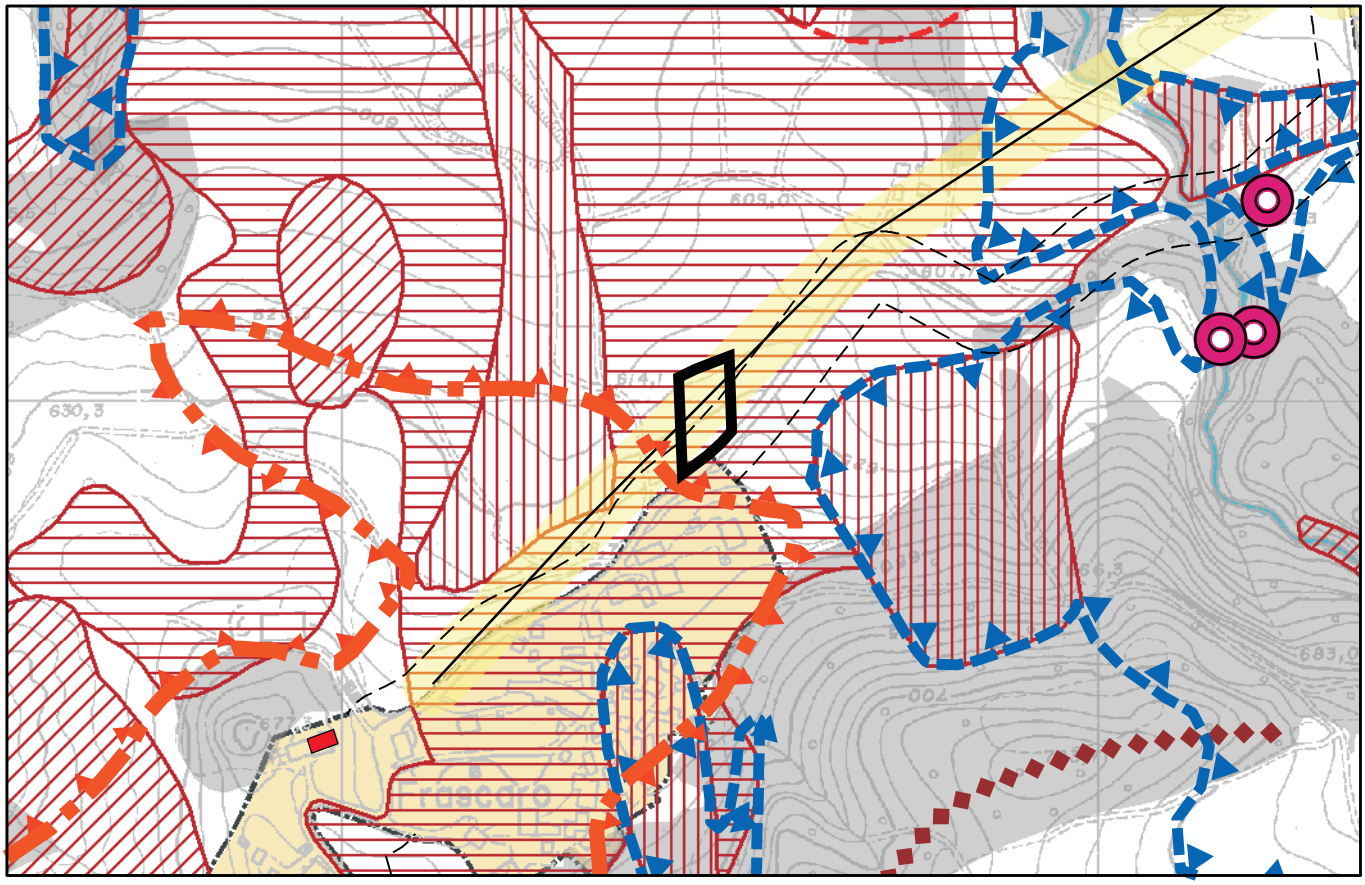


Estratto PSC - Tav. PSC P1.D - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

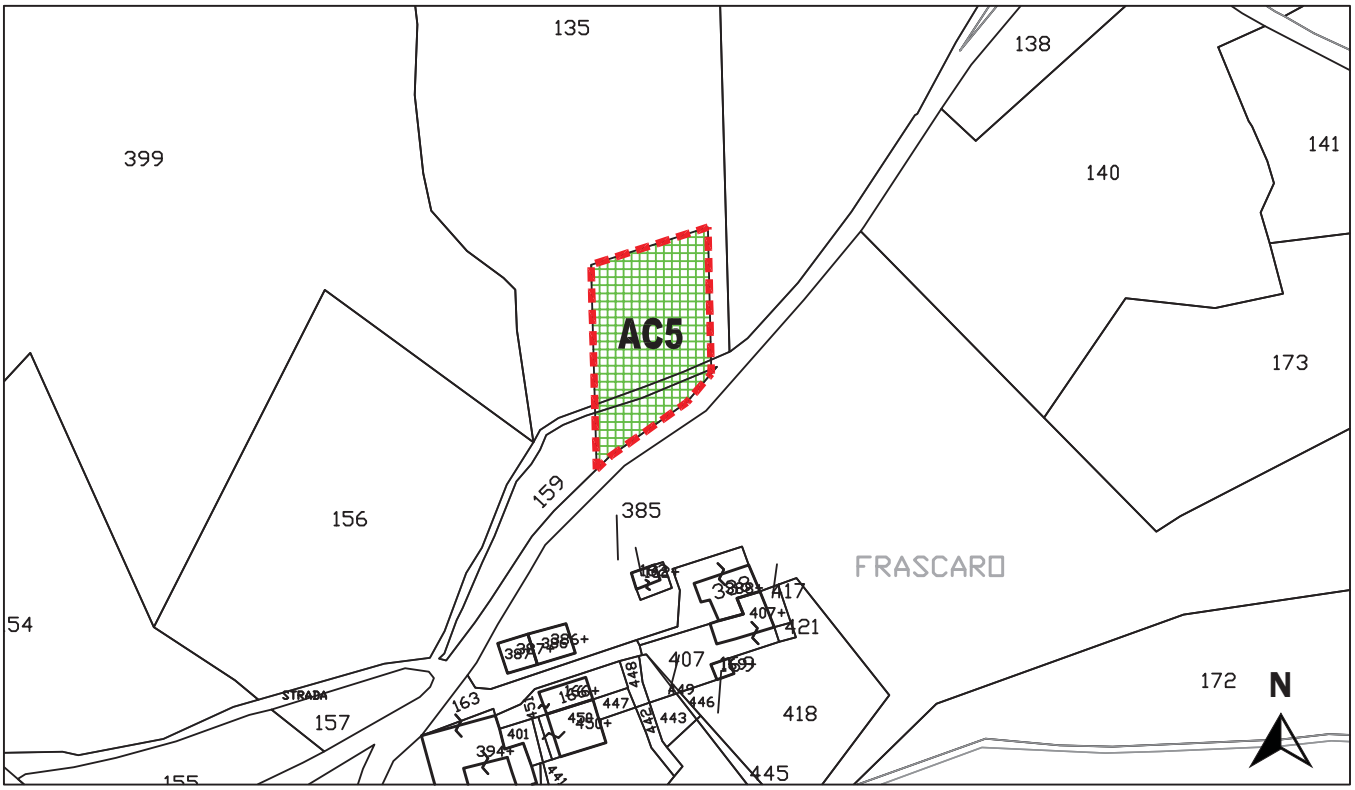


Estratto RUE - Tav. RUE P5.20 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

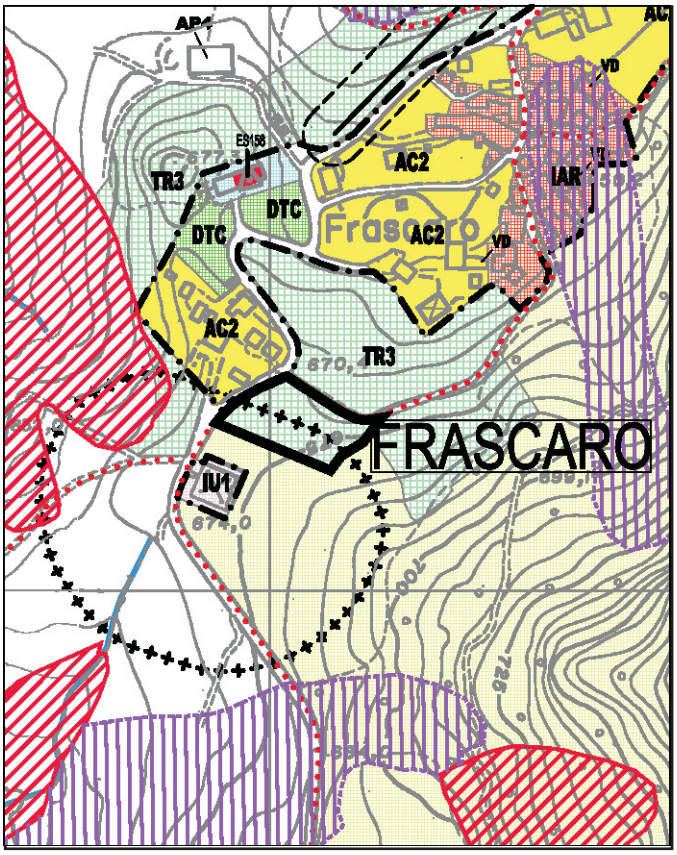
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 10
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Severi Rosanna
Mappali di proprietà interessati	Fg. 36 map. 52
Superficie catastale di proprietà interessata	3.499 mq.

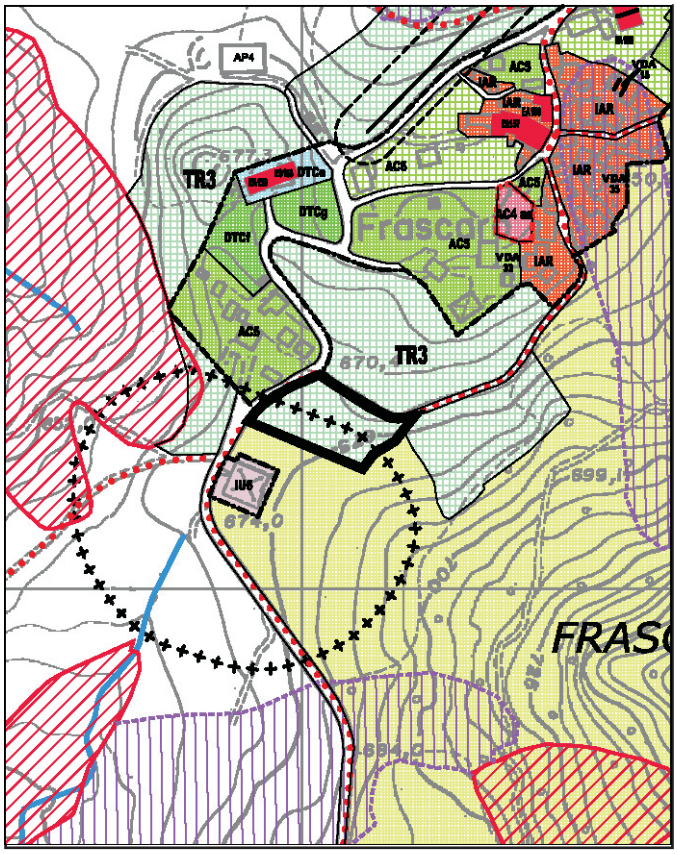
Inserimento in POC	Edificazione di fabbricato residenziale per la famiglia di Severi Rosanna sul mappale 52

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = 3.499 mq
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~160~~ **139** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	Max 2 unità
RQ max	Max 30%	Max 30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	Min 30% della SF al netto della SQ	Min 30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2012 del 03/05/2007**	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00; - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto	

Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. Osservazioni e prescrizioni specifiche: Adozione del piano di fondazione su substrato (Complesso indifferenziato). Prof. media -2,0 m. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** - Realizzazione di rete fognaria mista da allacciare alla fognatura esistente localizzata lungo la strada comunale o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia. La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale. Si prescrive il rispetto del limite di inedificabilità di 50 metri dal cimitero.
Prescrizioni per la tutela della potenzialità archeologica	**La parte di lotto in cui si prevedono interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo è sottoposta ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) sino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale, secondo le modalità da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, o ad "assistenza archeologica" in corso d'opera durante i lavori di movimentazione terra del cantiere edile.**

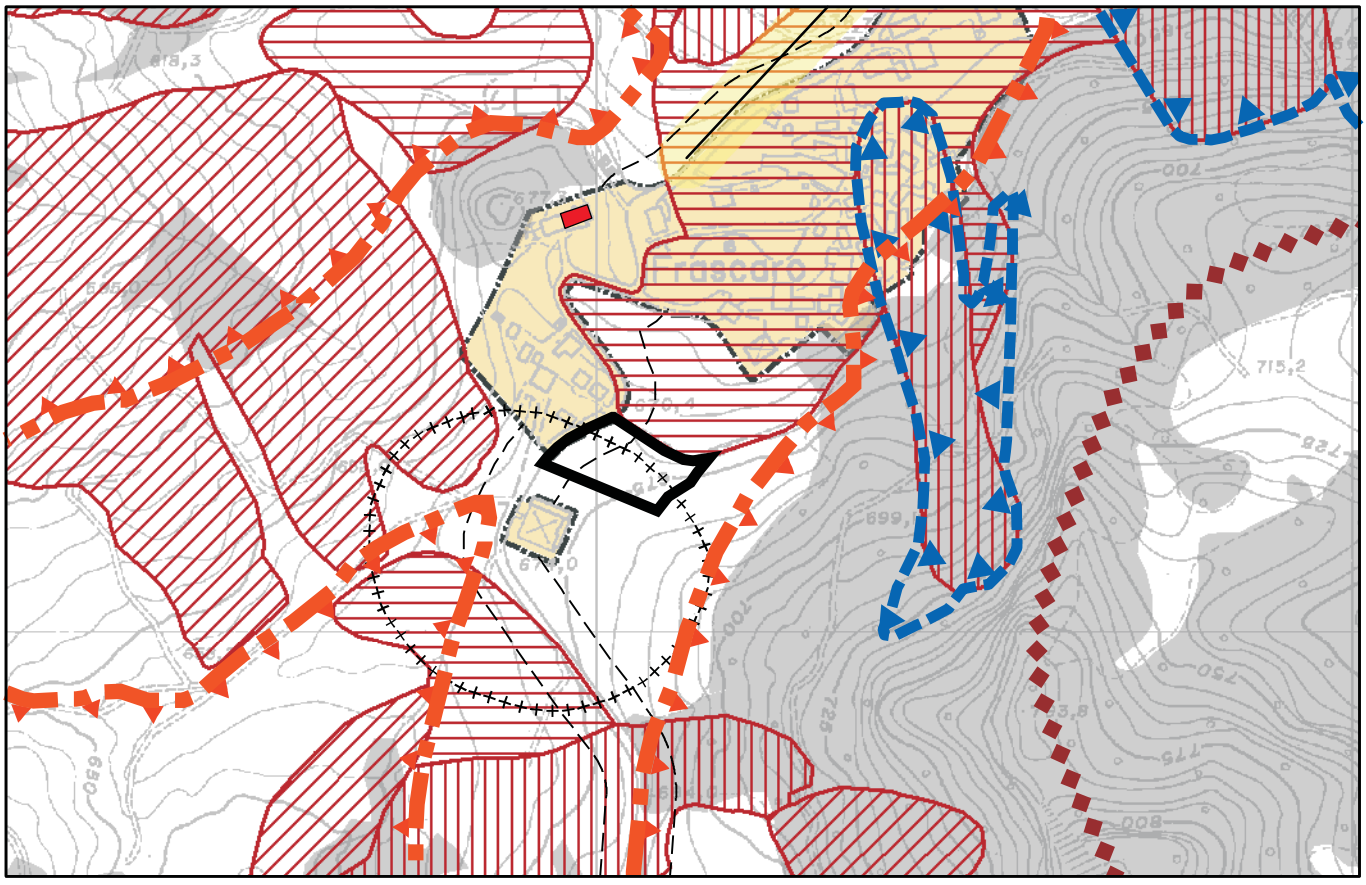


Estratto PSC - Tav. PSC P1.D - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

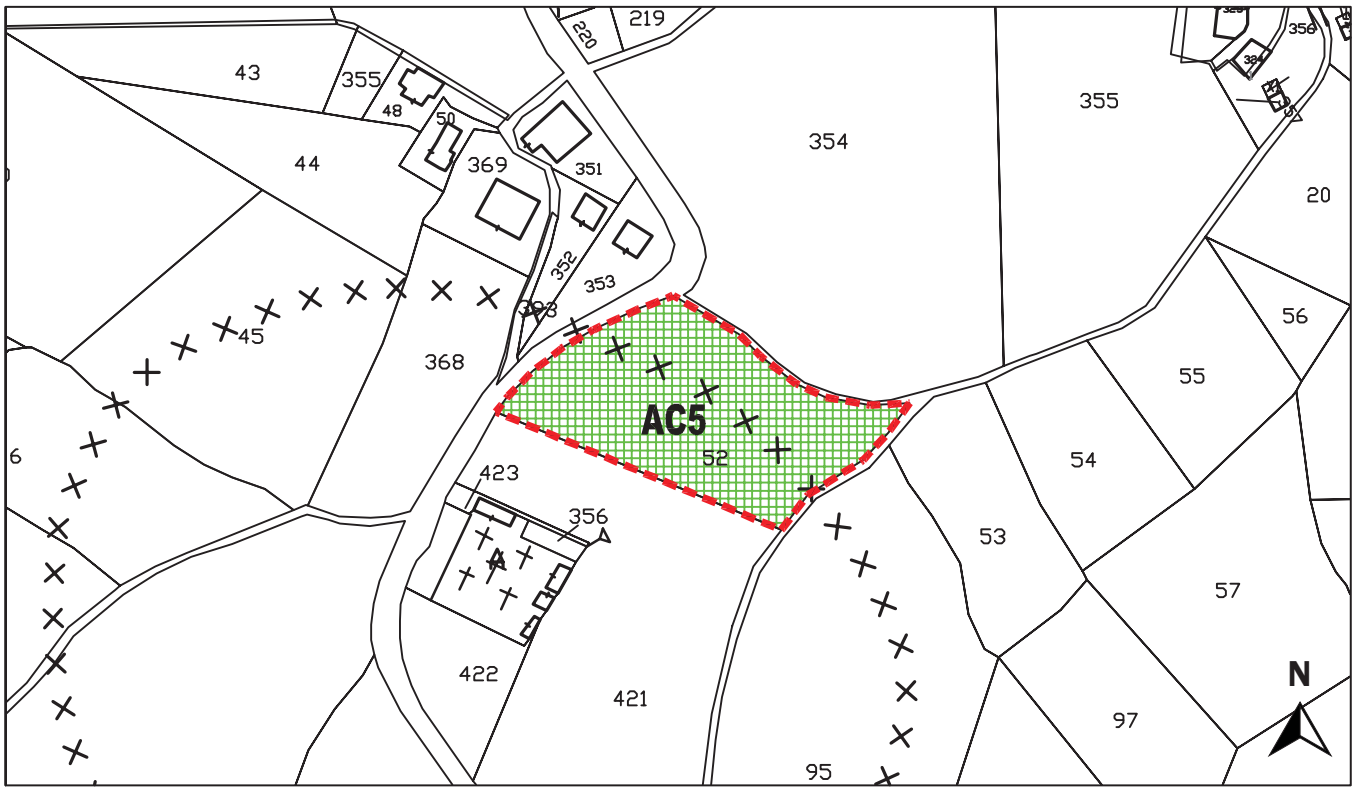


Estratto RUE - Tav. RUE P5.20 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

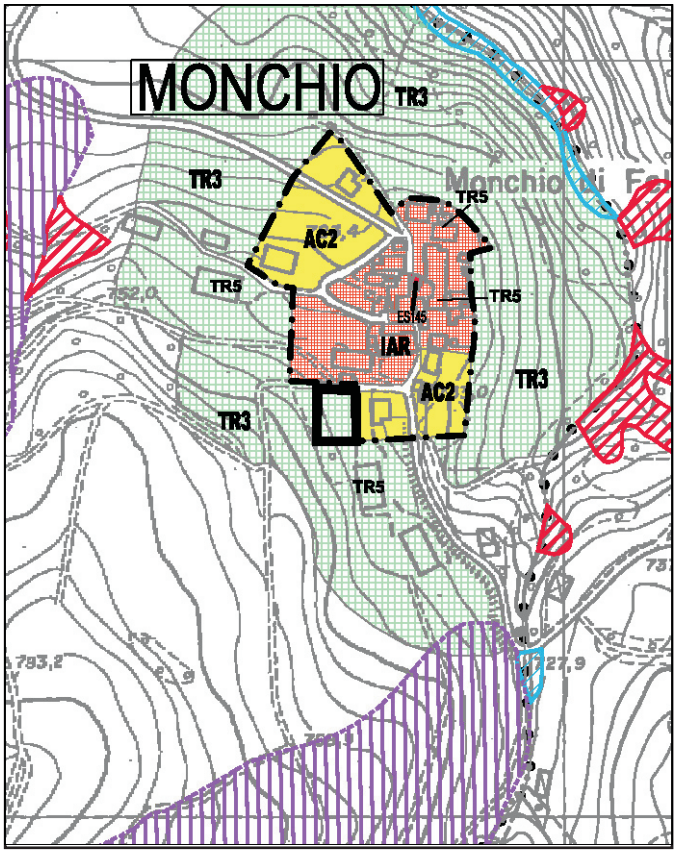
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 11
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Ferrarini Nardo e Castellari Albertina Ivana
Mappali di proprietà interessati	Fg. 44 mapp. 22 parte – 334 parte
Superficie catastale di proprietà interessata	1.000 mq.

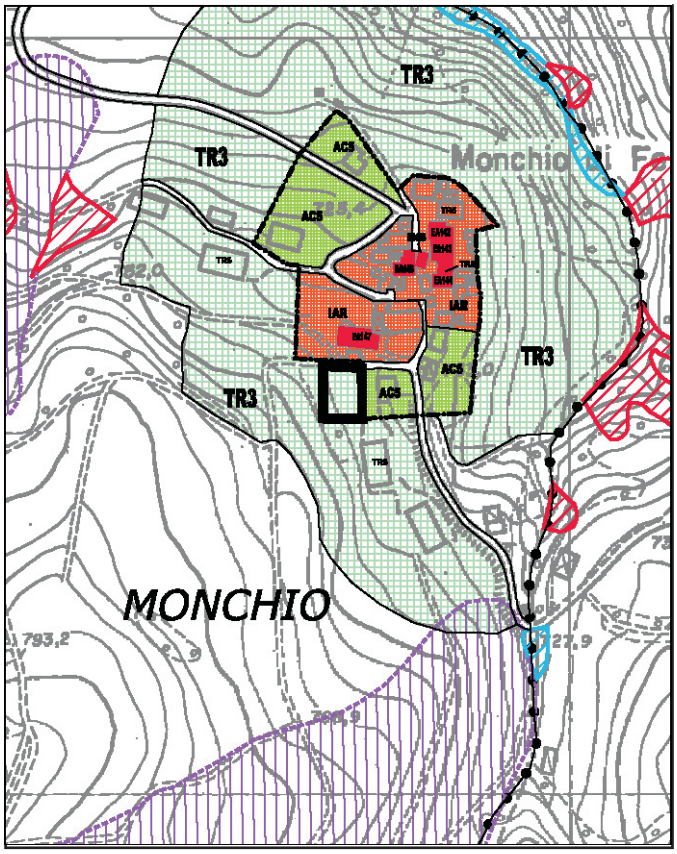
Inserimento in POC	Realizzazione di fabbricato residenziale per i figli sui mappali 22 parte – 334 parte

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = 1.000 mq.
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~150~~ **130** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	Max 2 unità
RQ max	Max 30%	Max 30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	Min 30% della SF al netto della SQ	Min 30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2011 del 03/05/2007**	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto	

Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. Osservazioni e prescrizioni specifiche: Posa del piano fondale su substrato marnoso. In nessun caso utilizzo di piano di appoggio misto su limi e marne, a causa dei cedimenti differenziali attesi. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** - Realizzazione di idoneo sistema di depurazione da allacciare alla pubblica fognatura esistente o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia. La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

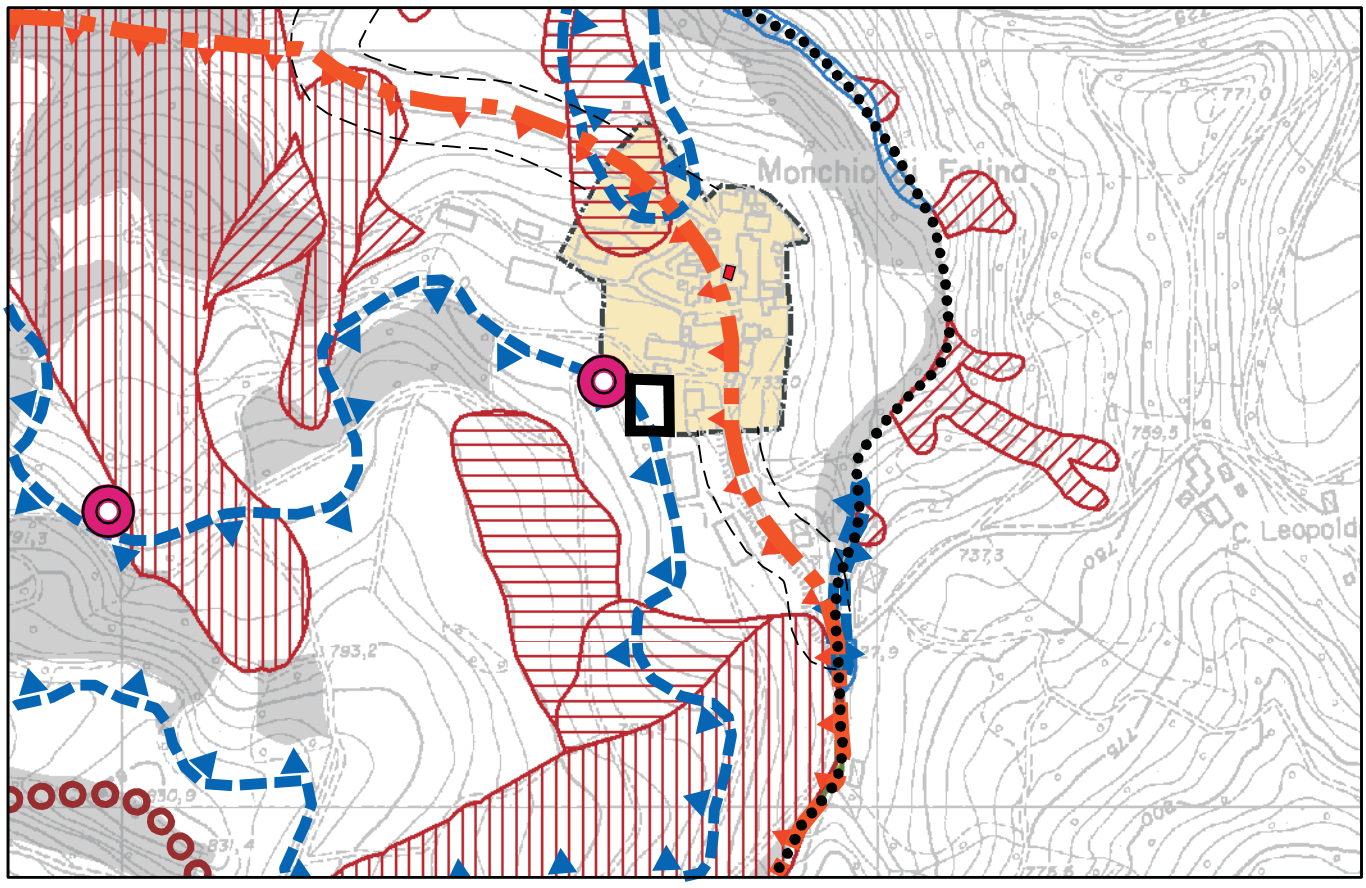


Estratto PSC - Tav. PSC P1.C - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

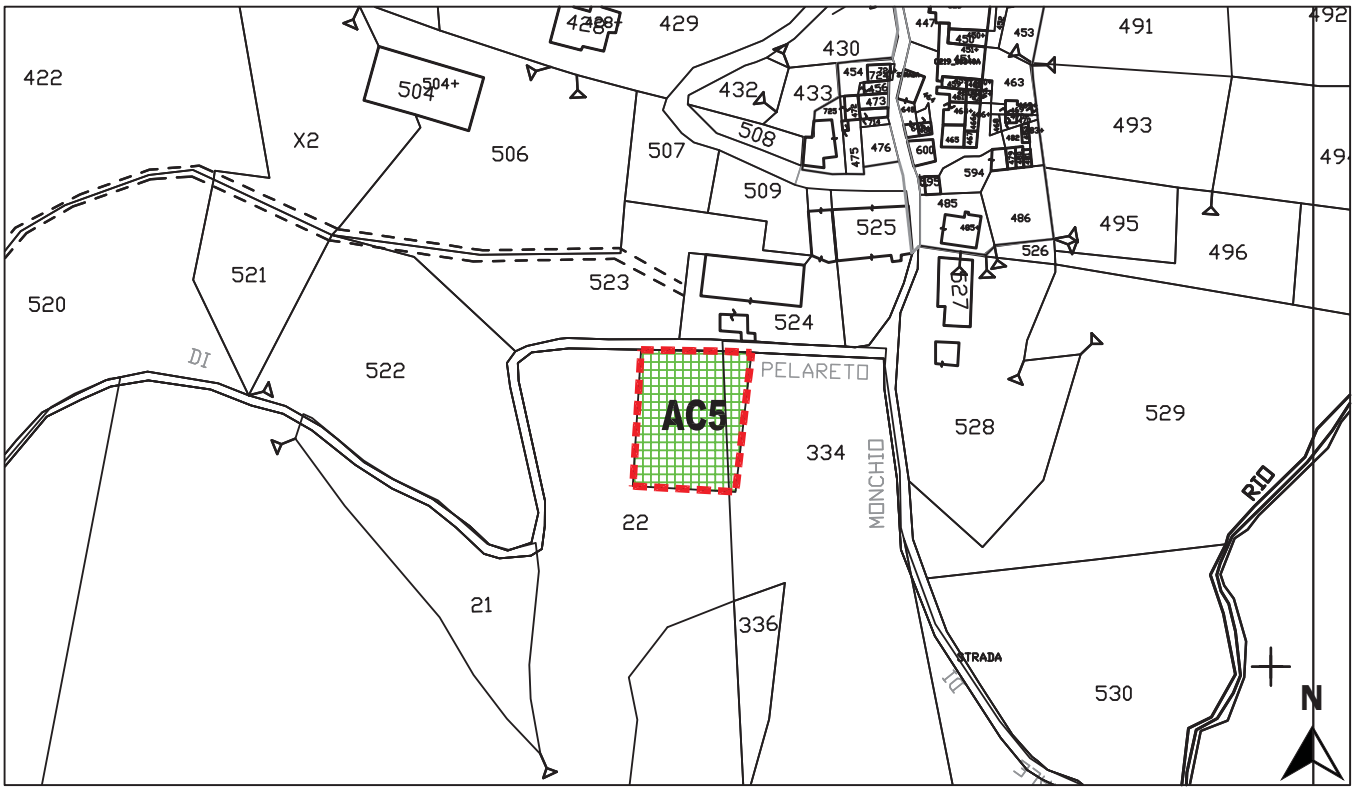


Estratto RUE - Tav. RUE P5.28 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

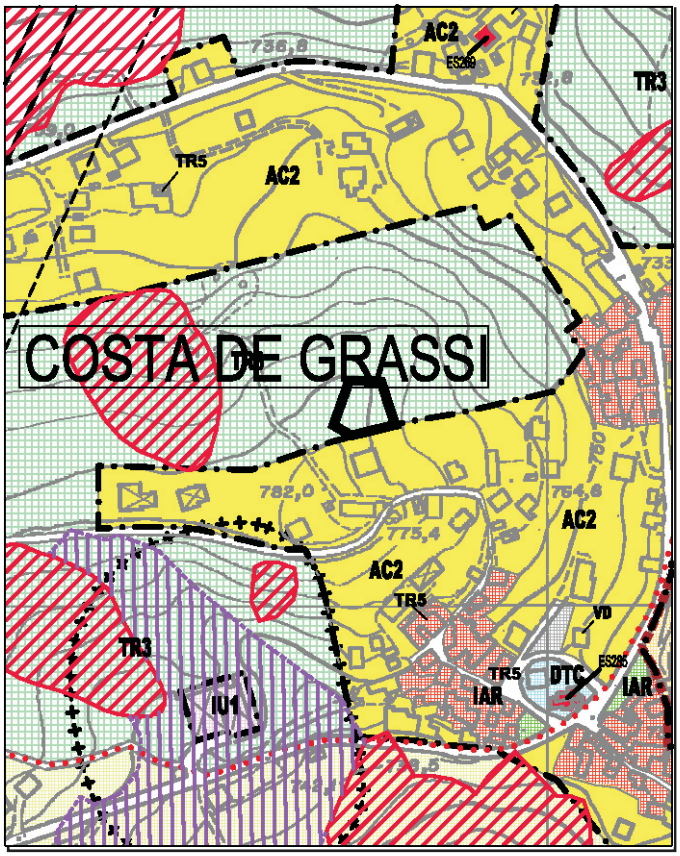
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 12
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Ielli Nino – Erduni Patrizia
Mappali di proprietà interessati	Fg. 70 map. 1175
Superficie catastale di proprietà interessata	1.070 mq.

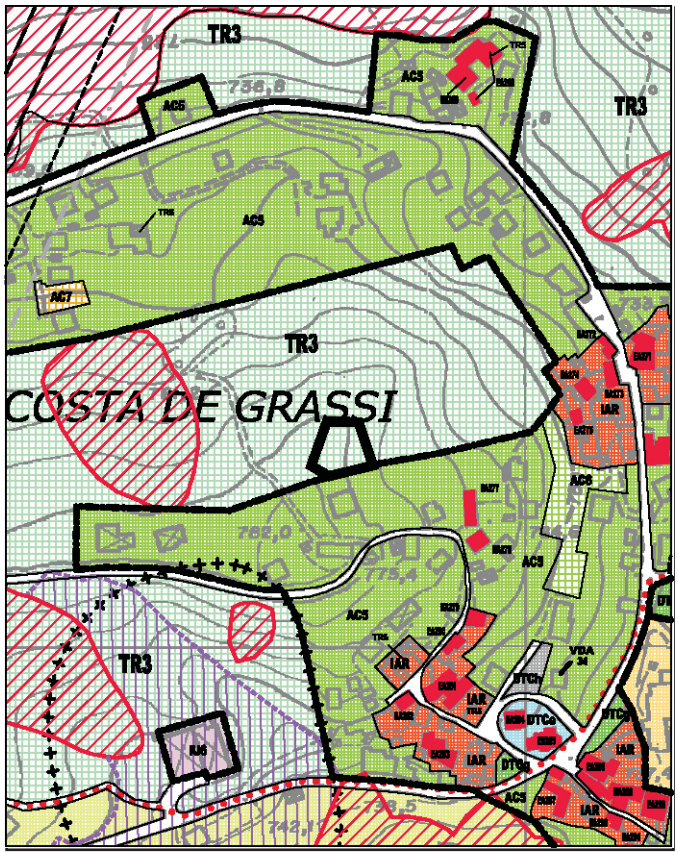
Inserimento in POC	Realizzazione di fabbricato residenziale per i figli sul mappale 1175

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = 1.070 mq.
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~200~~ **174** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	Max 2 unità
RQ max	Max 30%	Max 30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	Min 30% della SF al netto della SQ	Min 30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola o abbinata
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2014 del 03/05/2007**	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione dei parcheggi PU1 all'interno del lotto 586 appartenente alla medesima proprietà per una dimensione di 82 mq. - Cessione di parte del mapp.1272 e del map.586 per circa 34 mq e realizzazione dell'allargamento della sede stradale della comunale Ca' del Bocco.	

Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Arrigo Giusti. Osservazioni e prescrizioni specifiche: adozione del piano di fondazione a quota maggiore di 1 metro. Scavi eseguiti per settori Lmax= di 3-4 m, con immediata esecuzione dei muri controterra. Esecuzione di dreno di guardia contrapposto al fronte di sbanco. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** - Realizzazione di idoneo sistema di depurazione da allacciare alla pubblica fognatura esistente o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia. La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

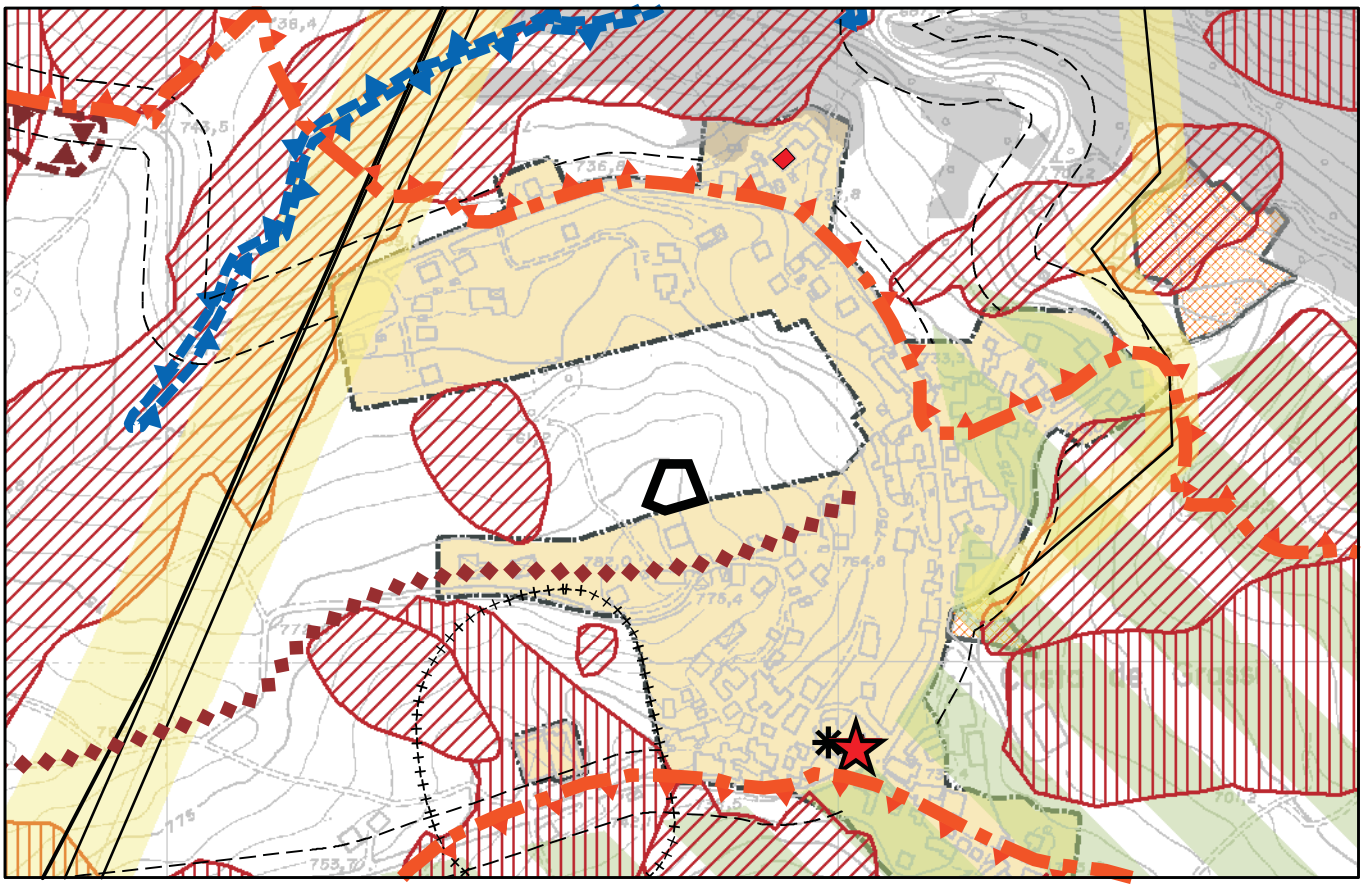


Estratto PSC - Tav. PSC P1.F1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

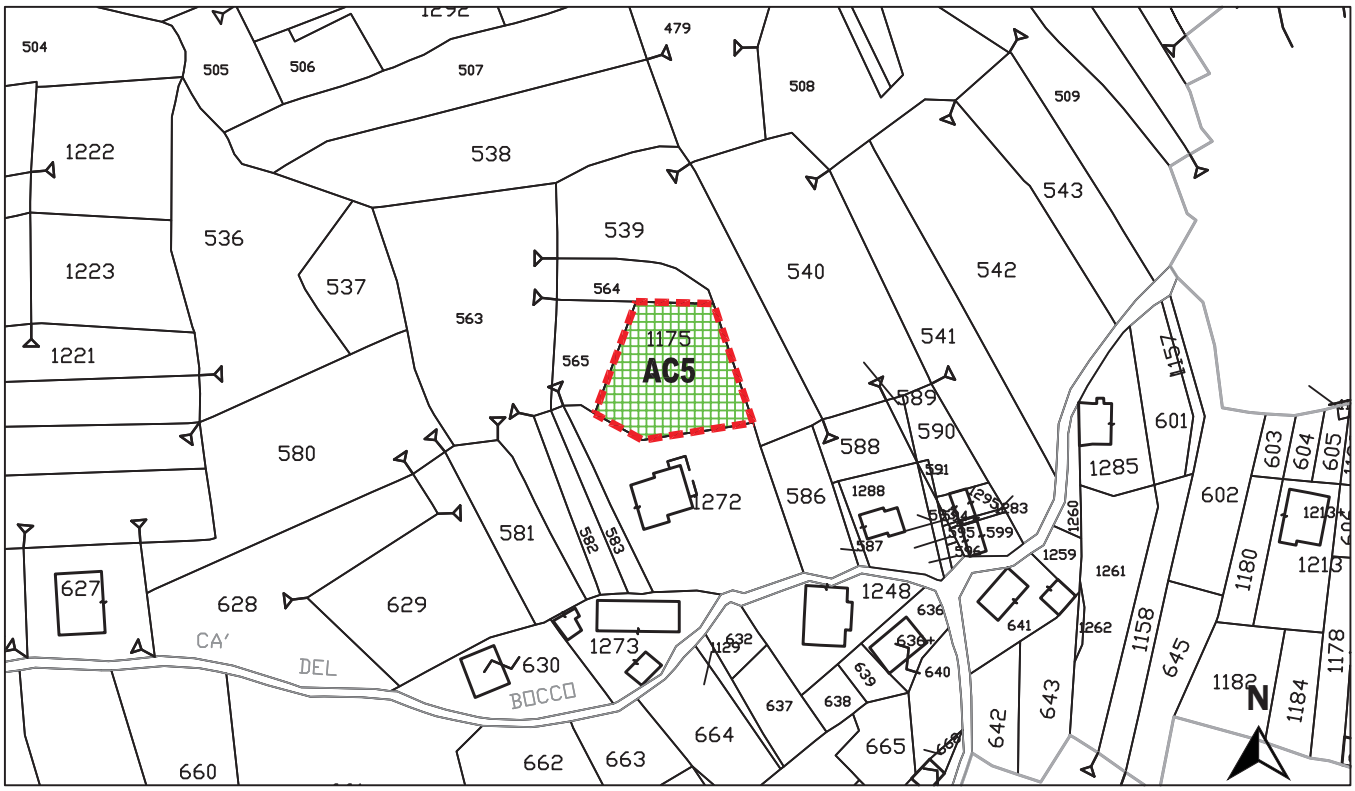


Estratto RUE - Tav. RUE P5.11 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 14
ESTENDIMENTO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE DEI CENTRI MINORI – AC2 DEL PSC (SUB–AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEI TESSUTI ESTENSIVI - AC5 DEL RUE)
NEI SUB-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI - TR3

Proprietari / proponenti	Francia Debora
Mappali di proprietà interessati	Fg. 61 mapp. ~~370 parte~~ **636 – 638 parte – 639 parte – 637 - 544**
Superficie catastale di proprietà interessata	mq. ~~1.000~~ **1.200** (misurazione grafica)

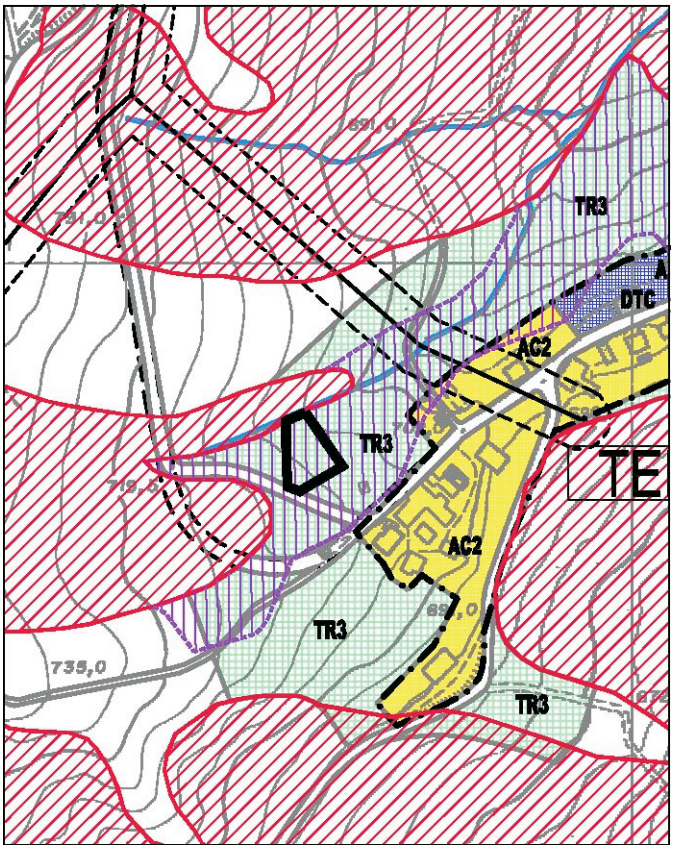
Inserimento in POC	Edificazione di fabbricato residenziale per la propria famiglia, su parte del mappale ~~370 parte~~ **636 – 638 parte – 639 parte – 637 - 544**

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima del lotto	SF = > 1.000 mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE	SF = ~~1.000~~ **1.200** mq
SU costruibile max	200 mq. di SU	~~200~~ **174** mq. di SU
N° Alloggi	Max 2 unità	2 alloggi
RQ max	30%	30%
H max	ml. 7,50	ml. 7,50
SP min	30% della SF al netto della SQ	30% della SF al netto della SQ
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate	Casa singola
Usi ammessi	Residenza e servizi residenziali: Uso 1.1	Uso 1.1 - Abitazioni private e relativi servizi residenziali
PU1	Min 15 mq/37 mq di SU	Min 15 mq/37 mq di SU
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio come previsto all'Art. 94.3 comma 12 del RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2013 del 03/05/2007**	- Corresponsione di contributo di compensazione ambientale per euro 2.000,00 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto; - Realizzazione dei PU1 di competenza sui mappali 544 e 543 - Sottoscrizione di accordo congiunto con Coli Dino e Francia Maria Rosa	

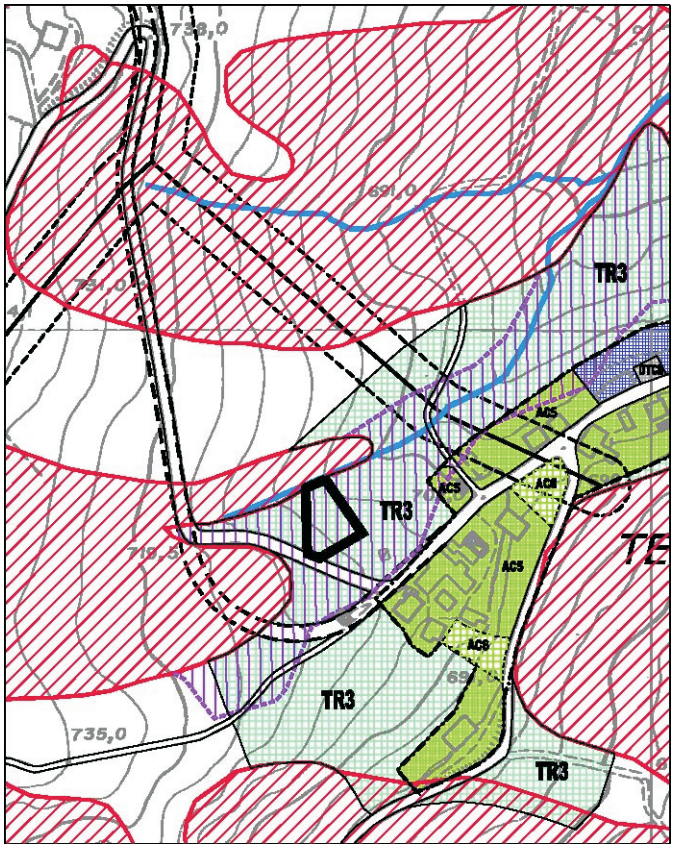
Prescrizioni specifiche	**Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Stefano Gilli. Osservazioni e prescrizioni specifiche: Le verifiche di stabilità hanno evidenziato che attualmente il versante si presenta in condizione di sicurezza, ad eccezione di qualche punto in cui non si ottengono valori adeguati. La simulazione effettuata in presenza di DRENAGGIO, sollecitazione sismica e fabbricati mostra condizioni di stabilità per tutte le superfici. Da ciò nasce la necessità di eseguire un SISTEMA DI TRINCEE DRENANTI profonde 2,5-3,0 m, ubicate come da progetto, regimentate tramite semicanale adeguato. Dal punto di vista PROCEDURALE, l'intervento potrà essere attuato a seguito della modifica della perimetrazione del dissesto attivo del PSC, con le modalità di cui all'art.18 , co.4-5 delle NTA del PAI. Per quanto concerne la perimetrazione di Frana quiescente della carta Inventario Dissesto 2003, tale intervento risulta ricompreso tra quelli consentiti dall'art.9, co. 3[1], secondo le modalità del co.12[2], che risultano soddisfatte. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **In sede di presentazione del permesso di costruire, sarà necessario produrre una nuova RG che abbia verificato nel dettaglio l'edificabilità riguardo alla pericolosità della frana. L'edificabilità sarà vincolata all'assenza attuale di movimenti del sottosuolo e al responso positivo delle verifiche di stabilità. Per questo la RG dovrà determinare la natura, la profondità, il perimetro e lo stato di attività dell'eventuale frana e, se possibile, accertarne la non pericolosità in relazione all'intervento.** **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale**: - Realizzazione di Fossa Imhoff e allacciamento alla pubblica fognatura o altro sistema di smaltimento conforme alla vigente legislazione in materia. La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le aree libere del lotto dovranno essere sistemate a verde alberato profondo almeno nella misura del 30% al netto della SQ (si veda in particolare l'Art. 98.7 comma 6 del RUE). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.

[1] Nelle aree Fq, (…), sono consentiti gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano (…). ai sensi dell'art. 18;

[2] Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.

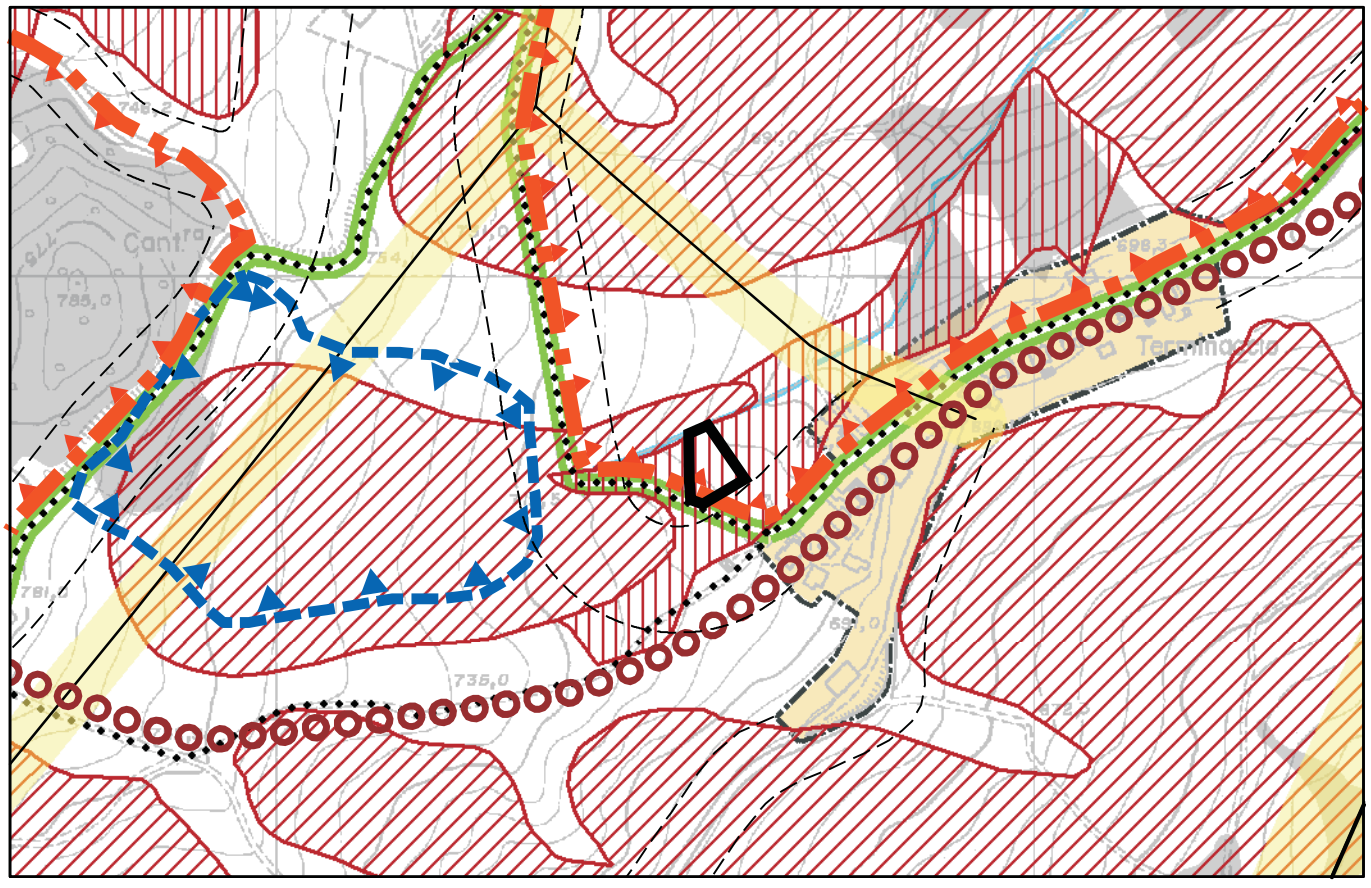


Estratto PSC - Tav. PSC P1.D - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

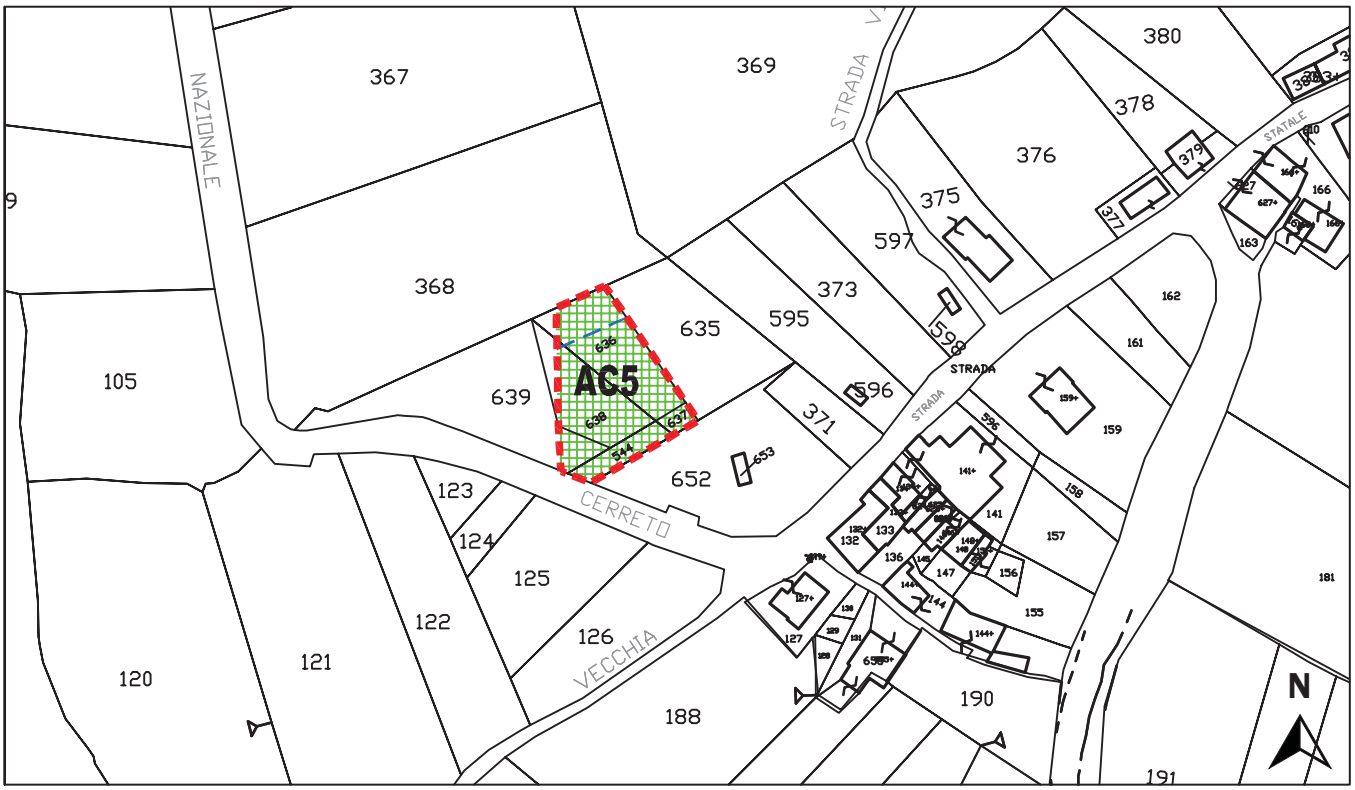


Estratto RUE - Tav. RUE P5.14 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 16

ARRc - AMBITO RESIDENZIALE DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

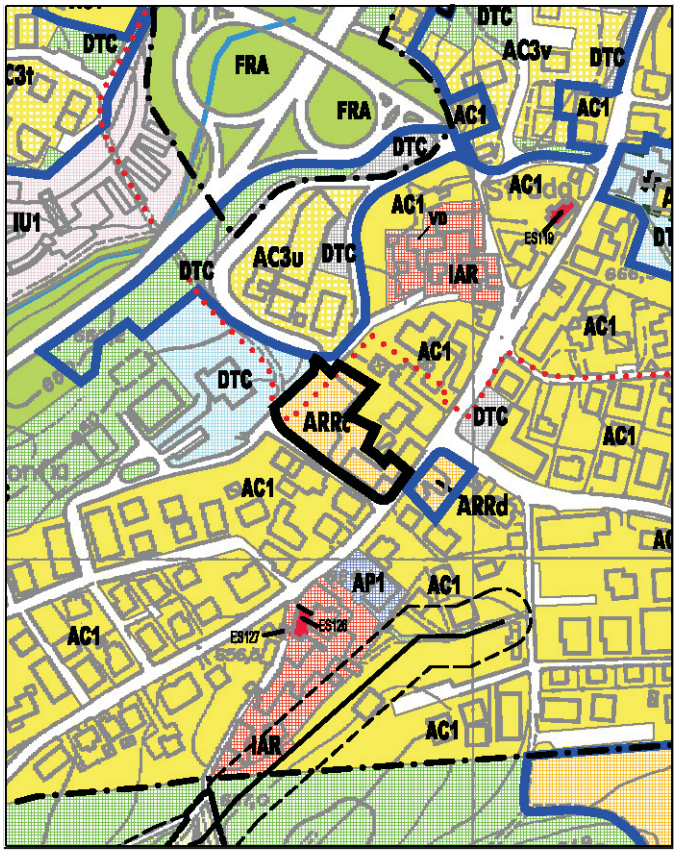
Proprietari / proponenti	Virgilli Gino legale rappresentante della Ditta CO.GE.SA. srl - Amministrazione Comunale
Mappali di proprietà interessati	Fg. 32 mapp. 275 – 276 – 277 – 281 – 488 – 273 –489 –490 -247 parte- 850 - 852-588 parte
Superficie catastale di proprietà interessata	Circa 3.740 mq di cui 3.320 mq nel 2° POC

Inserimento in POC all' 80% della potenzialità edificatoria totale

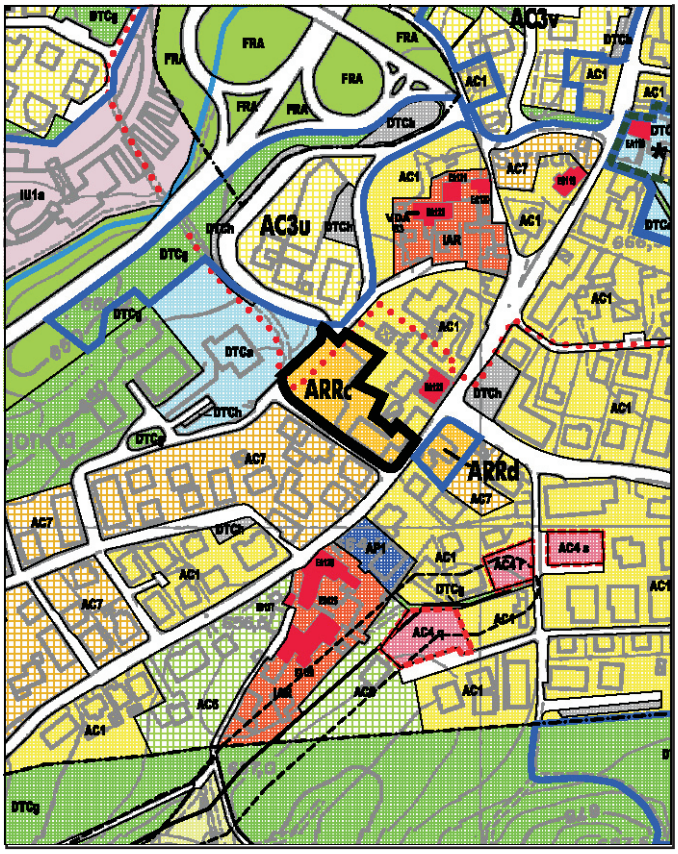
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 3.740 mq.	ST = circa 3.740 mq da precisare in sede di PUA di cui: stralcio A = 3.320 mq inserito nel secondo POC stralcio B = mq 420 corrispondente al mappale 247 parte, non inserito nel secondo POC
UT max	UT = 0,54 mq/mq	UT massimo del comparto = ~~0,54~~ **0,47** mq/mq
IF max	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
SU costruibile max	SU costruibile max = 2.000 mq a destinazione mista residenziale – direzionale comprendente i 400 mq di SU derivanti dal trasferimento all'interno dell'ambito ARR.c di capacità edificatoria presente su aree già oggetto di PP convenzionato e trasformate in aree DTC per attrezzature scolastiche; detta SU, per 400 mq, potrà essere realizzata o su terreno trasferito in permuta dal Comune o su diverso terreno, attualmente già edificato, interno al perimetro dell'ambito ARR.c. SU residenziale = 1.000 mq SU commerciali – direzionali o di servizio compatibili con la funzione residenziale = 1.000 mq	SU costruibile max = ~~2.000~~ **1.739** mq a destinazione mista residenziale – direzionale comprendente i ~~400~~ **340** mq di SU derivanti dal trasferimento all'interno dell'ambito ARR.c di capacità edificatoria presente su aree già oggetto di PP convenzionato e trasformate in aree DTC per attrezzature scolastiche; detta SU, per ~~400~~ **348** mq, potrà essere realizzata o su terreno trasferito in permuta dal Comune o su diverso terreno, attualmente già edificato, interno al perimetro dell'ambito ARR.c. Di cui nel 2° POC: SU residenziale = ~~1.000~~ **870** mq SU commerciali – direzionali o di servizio compatibili con la funzione residenziale = ~~600~~ **522** mq
N° Alloggi	10 - 12 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	10 -12 alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.)~~
N° Abitanti teorici	27 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	27 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Funzioni ammesse	Usi residenziali Usi commerciali – direzionali o di servizio compatibili con la funzione residenziale	Usi residenziali Usi commerciali – direzionali o di servizio compatibili con la funzione residenziale

Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE
PU2 e Aree di U2	Da precisare eventualmente in sede di POC in rapporto allo spazio fisico disponibile	Da definire in sede di PUA
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE
Rapporto di copertura max	RQ max = come da PUA avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili	RQ max = come da PUA avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili
Spazi permeabili	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo allo scopo di riqualificare l'ambiente urbano, sia in termini edilizi, che in termini ambientali con eventuale riconversione del cinema teatro ARISTON; ampliamento degli spazi a piazza – parcheggio e miglioramento dell'arredo urbano. Dovrà essere assicurata la realizzazione della capacità edificatoria già di competenza di aree oggetto di PP convenzionato e trasferita all'interno dell'ambito, in applicazione di quanto previsto dall'accordo ai sensi della L.R.20/2000. All'uopo e con esclusivo riferimento alla realizzazione di detta capacità edificatoria trasferita all'interno dell'ambito, sarà consentito, in sede di progettazione unitaria, derogare alla distanza dal confine di zona urbanistica (D2) di cui all'atr.95.21 del RUE, con possibilità di costruire sino al confine di zona, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 95.20; 95.22 e 95.23 del RUE. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica adeguata alla sismica redatta dallo studio di Geologia GeoLog. <u>Osservazioni e prescrizioni particolari</u>: Valutazione e monitoraggio, durante e a seguito dei lavori, dell'assetto geostatico cosi' da predisporre le eventuali tecniche atte a conservare la naturale stabilità del comparto ed a salvaguardare le strutture esistenti; si consiglia di sfalsare i piani di posa delle fondazioni (soluzione "a gradoni") per attestarsi al substrato costituito da marne; visto il progetto di massima di realizzazione di profondi vani interrati, si reputa opportuno la verifica di stabilità dei fronti di scavo e la valutazione dei riflessi indotti sui manufatti circostanti. In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.	

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa pubblica - per la realizzazione di spazi urbani qualificati al centro della frazione, integrati con il sistema delle piazze e dei servizi esistenti, nel rispetto degli obblighi da assumere tramite Accordo con i privati ai sensi dell'Art. 11 della Lg. 241/90 e dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL previa autorizzazione di IREN del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; di spazi a piazza e di parcheggi pubblici in conformità a quanto previsto dal Comune in sede di elaborazione del PUA e comunque non inferiori ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto. Riqualificazione dell'arredo urbano Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di salvaguardare le alberature di pregio esistenti. Andranno in ogni caso garantite le quantità di aree a verde previste nelle schede di sostenibilità ambientale da reperire anche su aree esterne al comparto come opere di compensazione ambientale da concordare con il comune in sede di convenzione attuativa.
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Obblighi convenzionali da assumere con l'atto di Accordo	- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi. - Opere di compensazione ambientale da reperire su aree esterne al comparto da concordare con il comune in sede di convenzione attuativa per la quantità di aree a verde previste nelle schede di sostenibilità ambientale - Qualificazione della piazza, del verde e della viabilità
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti; manutenzione dei parcheggi esistenti. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, parcheggi e viabilità per pubblica utilità.

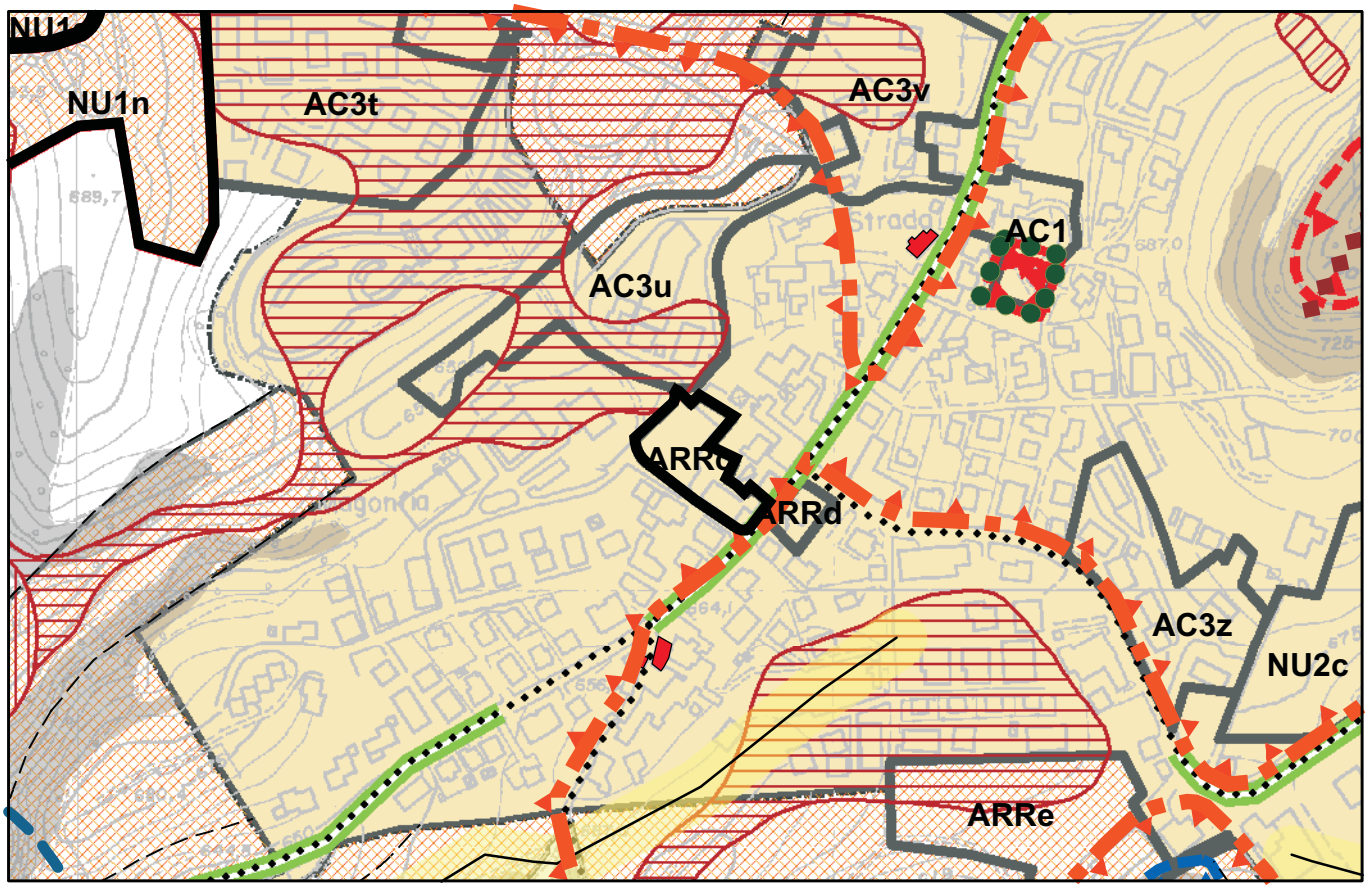


Estratto PSC - Tav. PSC P1.C - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

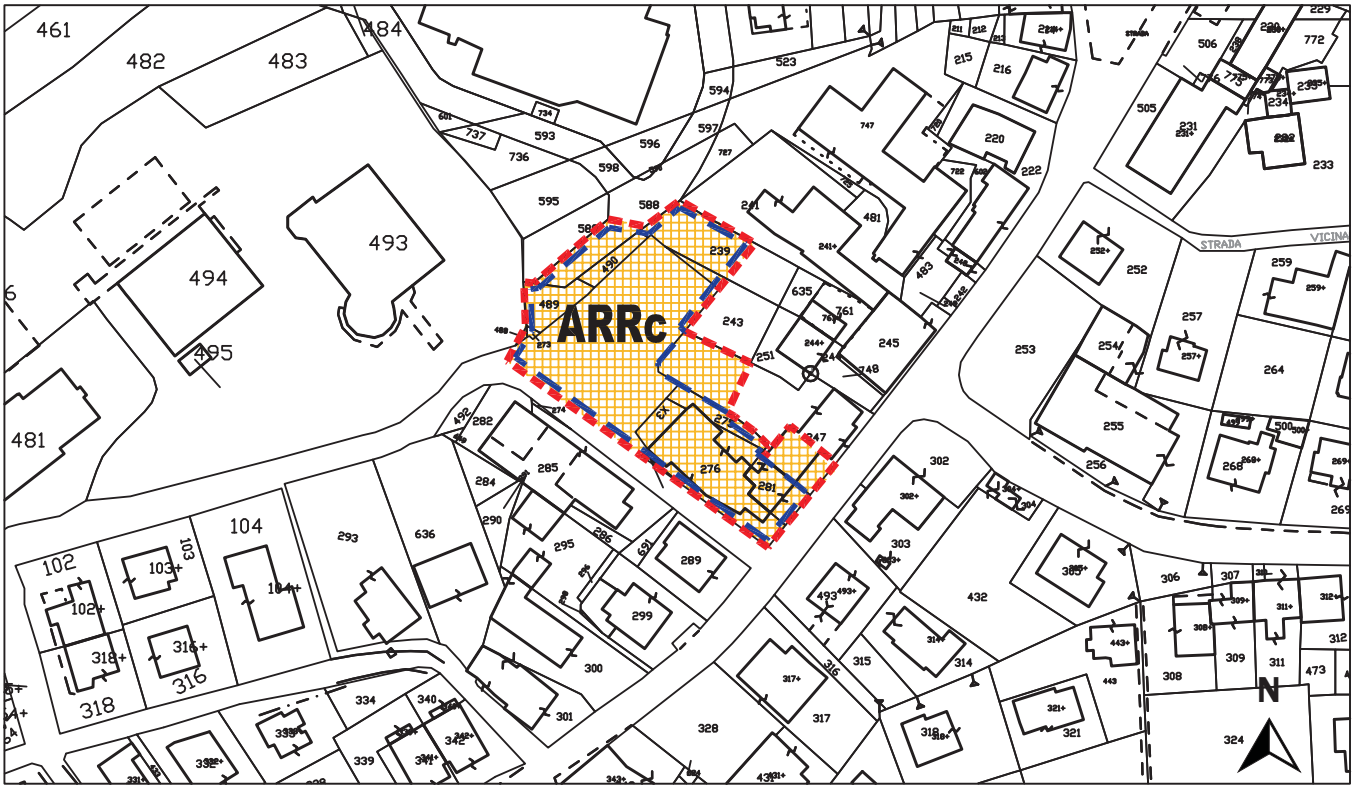


Estratto RUE - Tav. RUE P5.2 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 17

ARRe - AMBITO RESIDENZIALE DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

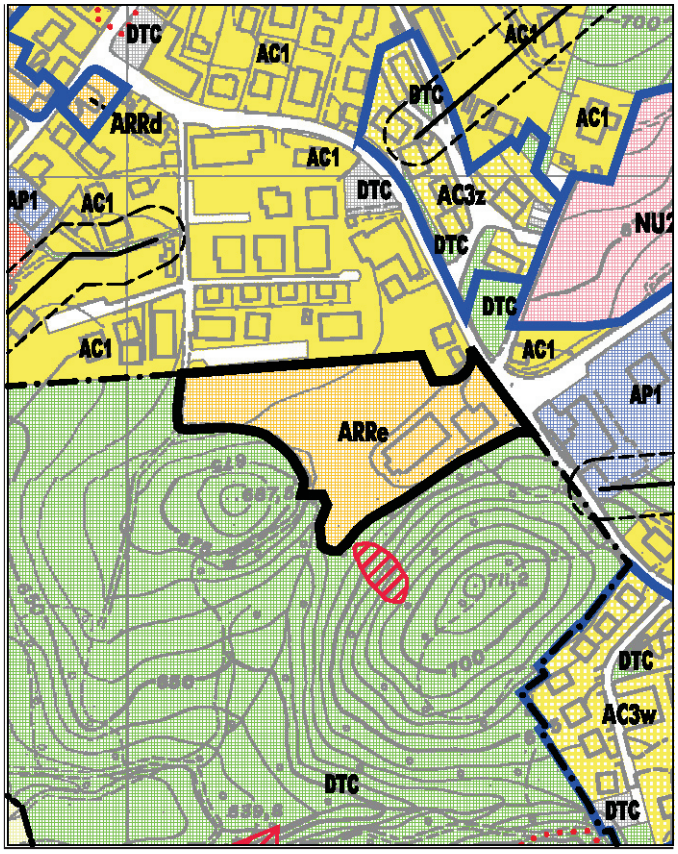
Proprietari / proponenti	Manfredi Iole, Laura, Antonio, Zobbi Luciana, Zanelli Giovanni, Laura e Francesco, Pignedoli Lorena
Mappali di proprietà interessati	Fg. 43 mapp. 14 – 16 – 15 – 56 parte – 10 – 11
Superficie catastale di proprietà interessata	14.705 mq (misurazione grafica)

Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

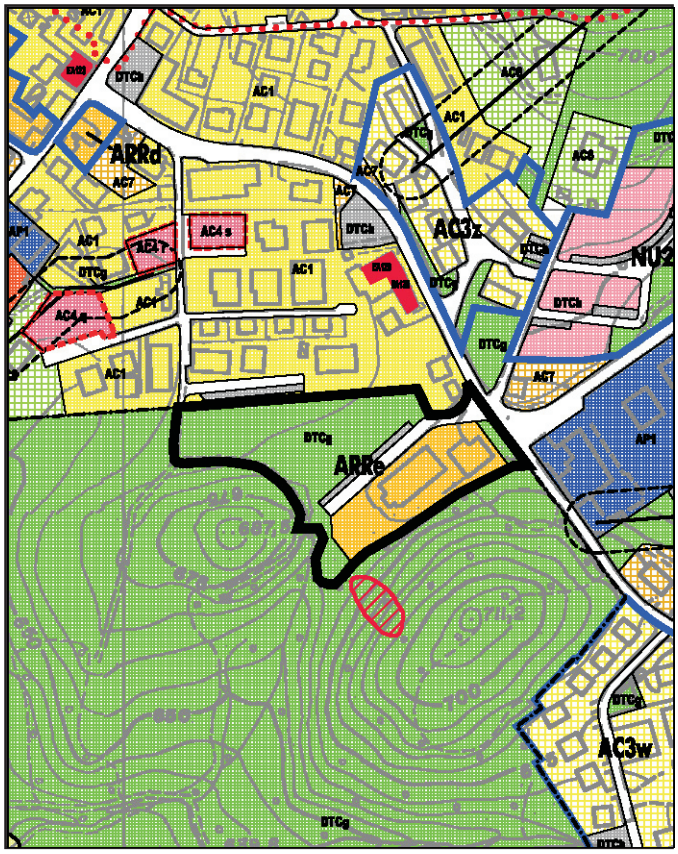
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie territoriale	ST = circa 15.100 mq.	ST = 14.705 mq
UT max	UT = 0,10 mq/mq	UT massimo del comparto = ~~0,10~~ **0,087** mq/mq + ~~300~~ **261** mq di SU derivanti da delocalizzazione
IF max	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
UF max	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 1,65 mq/mq	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 1,65 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.510 mq a usi residenziali	SU costruibile max = ~~1.470 + 300 = 1.770~~ **1.278 + 261 = 1.539** mq a usi residenziali dei quali mq ~~910~~ **791** di pertinenza dell'edificio esistente sul mappale 14 (~~230~~ **200** mq di SU ad uso Abitazioni Private e ~~680~~ **591** mq ad uso Pubblici Esercizi).
N° Alloggi	15 - 19 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	9 -11 alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.)~~ di progetto + 2 alloggi esistenti
N° Abitanti teorici	41 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	48 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini	Case singole o abbinate
H max	3 piani utili fuori terra a valle	8,50 m a valle
Funzioni ammesse	Prevalentemente usi residenziali	Uso 1.1 Abitazioni Private Uso 4.2 Pubblici Esercizi (limitatamente all'edificio esistente sul mappale 14).
Aree di U1 a verde pubblico o di uso collettivo	In quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile	Realizzazione di minimo 2.400 mq.
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	Min. 441 mq per la residenza con un minimo di un posto auto per alloggio + 408 mq per i pubblici esercizi e quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE

Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE con un minimo di un posto auto per alloggio	27 mq/100mq di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio; secondo le prescrizioni dell'articolo 94.3 del RUE per gli altri usi.
Spazi permeabili	> 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Min 7.353 mq da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato.
Rapporto di copertura max	RQ max = come da PUA avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili	RQ max = 30% della SF avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se operata con tipologie edilizie a non più di 8,50 m. fuori terra a valle ben inserite nel contesto ambientale e naturale. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** si veda relazione di fattibilità geologica adeguata alla sismica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio. **Limiti e condizioni di sostenibilità ecologico – ambientale:** Vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.	
Prescrizioni per la tutela della potenzialità archeologica	**La parte di ambito in cui si prevedono interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo, che non sia già edificata o interessata da altri interventi che possono avere distrutto eventuali depositi archeologici, è sottoposta ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) sino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale, secondo le modalità da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna**	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali di altezza contenuta, verde pubblico e parcheggi pubblici per aumentare le dotazioni esistenti anche a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi del tessuto urbano consolidato, da assumere tramite Accordo con i privati ai sensi dell'Art. 11 della Lg. 241/90 e dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.	
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL previa autorizzazione di IREN del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; di parcheggi pubblici in conformità a quanto previsto dal Comune in sede di elaborazione del PUA e comunque non inferiori ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto. di una fascia di verde alberato di larghezza pari ad almeno 10 ml, a lato del collegamento pedonale sul lato sud-ovest. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di salvaguardare le alberature di pregio esistenti. Andranno in ogni caso garantite le quantità di aree a verde previste nelle schede di sostenibilità ambientale da reperire anche su aree esterne al comparto come opere di compensazione ambientale da concordare con il comune in sede di convenzione attuativa.	
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa privata, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo	- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi.	

n° …… del ……..	- Realizzazione e cessione gratuita al Comune di collegamento stradale e pedonale dei nuovi parcheggi di urbanizzazione con la Via W. Manfredi, a gravare sui terreni identificati al catasto al foglio 32 mappale 422 e foglio 43 mappale 9, per i quali i proponenti hanno la disponibilità; - Sistemazione della strada vicinale Monte Ghiso con ampliamento della stessa sul comparto; - Sistemazione e cessione gratuita al Comune dell'area verde identificata catastalmente al foglio 43 Mapp. 56, anche per la parte fuori comparto - Contribuito al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali fuori comparto o comunque di opere pubbliche, anche a titolo di compensazione ambientale, ovvero della progettazione di atti di pianificazione, mediante la corresponsione al Comune della complessiva somma di euro 10.000,00;
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato esistente. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, parcheggi e viabilità per pubblica utilità.

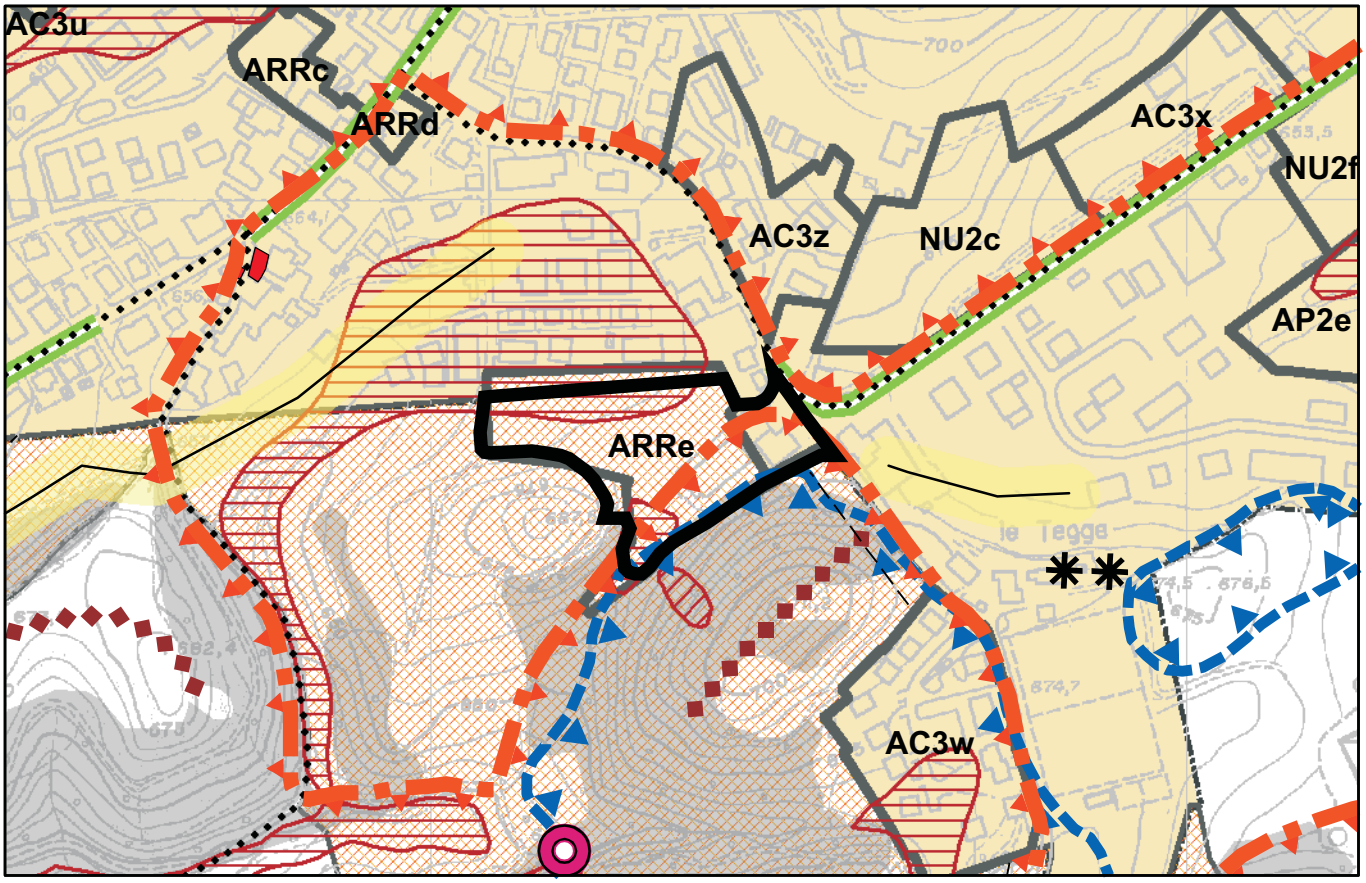


Estratto PSC - Tav. PSC P1.C - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

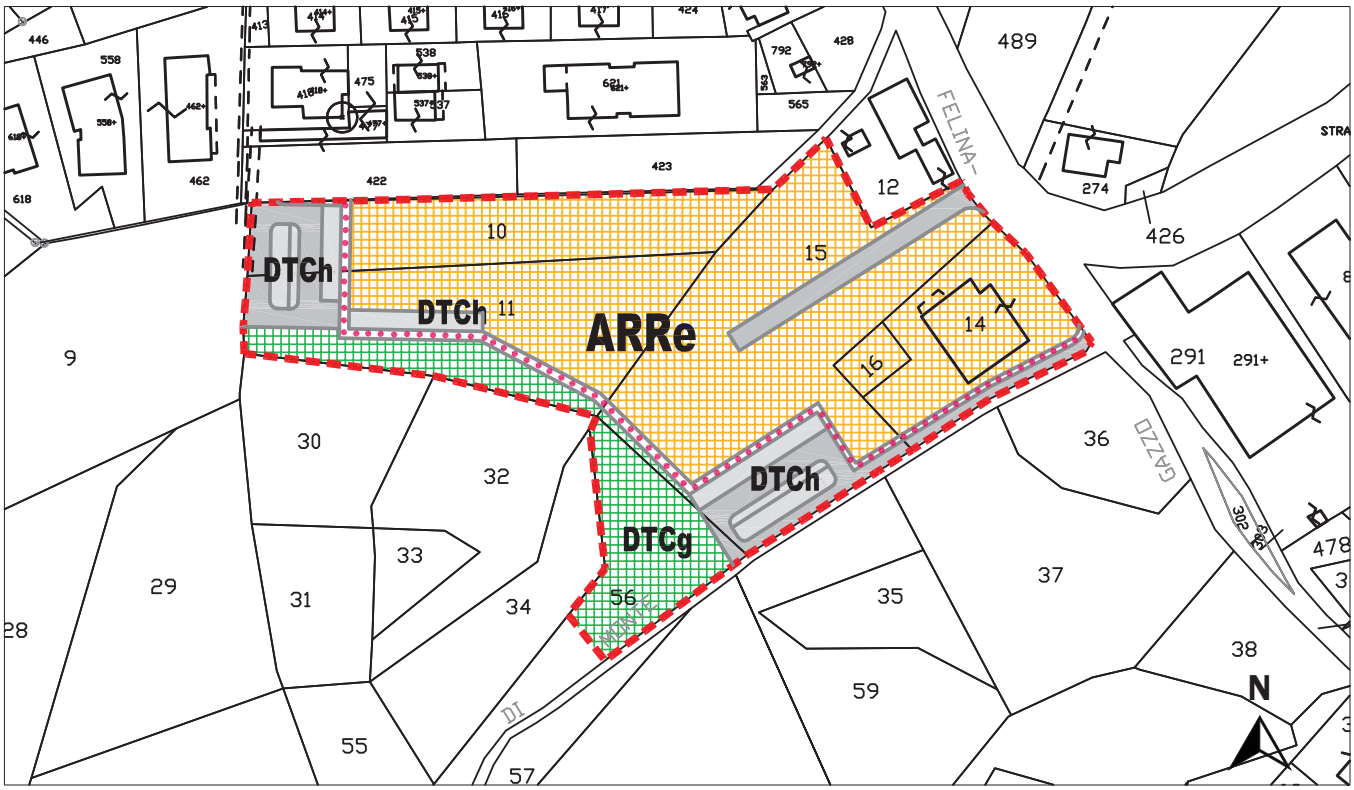


Estratto RUE - Tav. RUE P5.2 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 19

APTb - AMBITO PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

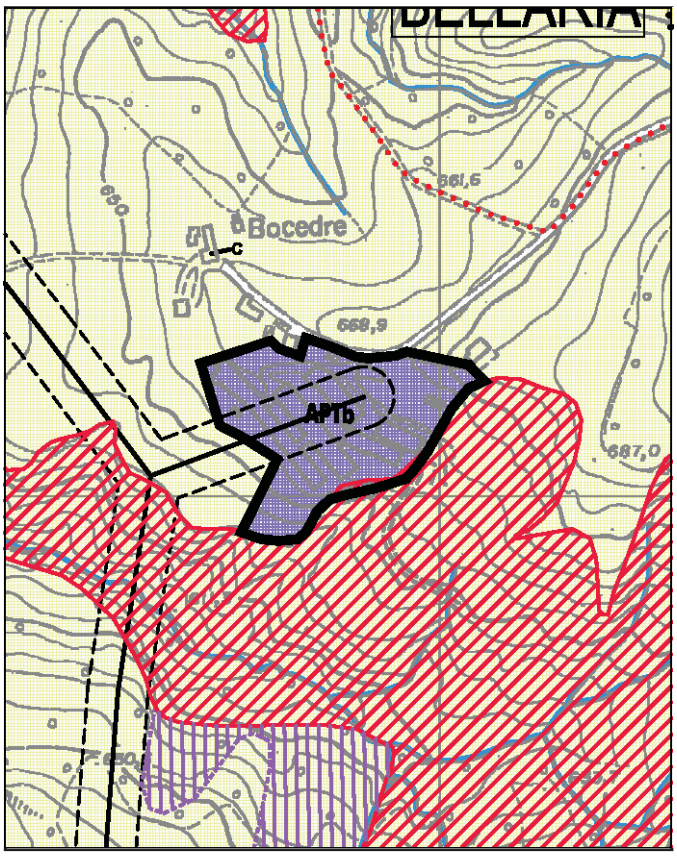
Proprietari / proponenti	Caprari Giulio per Caprari S.r.l.
Mappali di proprietà interessati	Fg. 64 mapp. 88 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 parte – 95 – 96 - 137 parte – 138 parte
Superficie catastale di proprietà interessata	13.300 mq. (misurazione grafica)

Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

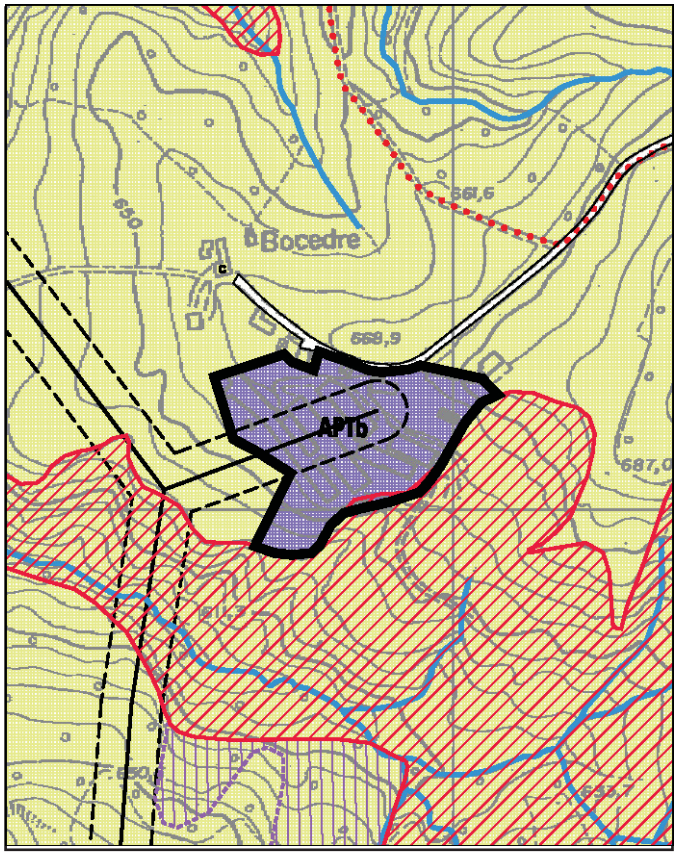
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 14.000 mq.	ST = 13.300 mq.
IF max	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
SU costruibile max	Definita in mq 5.000 dei quali 4.200 mq ad usi residenziali e 800 mq. minimo ad usi turistico - ricettivi	mq ~~5.000~~ **4.347** dei quali: mq ~~4.000~~ **3.478** ad usi residenziali mq ~~1.000~~ **870** ad usi turistico – ricettivi
N° Alloggi	42 - 53 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	Da definire in sede di PUA
N° Abitanti teorici	114 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	114 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini e strutture ricettive	Case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini e strutture ricettive
H max	3 piani utili fuori terra a valle	3 piani utili fuori terra a valle
Funzioni ammesse	Usi residenziali; Usi turistico - ricettivi	Usi residenziali; Usi turistico - ricettivi
Aree di verde pubblico o di uso collettivo	In quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile	Realizzazione di circa 2.600 mq. L'Amministrazione Comunale può ricorrere alla monetizzazione della restante parte di verde pubblico, stante la difficoltà della localizzazione all'interno del comparto.
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/ 37 mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio + quote di competenza in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.1 del RUE	Min 15 mq/ 37 mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio + quote di competenza in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.1 del RUE
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE con un minimo di un posto auto per alloggio	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE con un minimo di un posto auto per alloggio

Spazi permeabili	> 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Min 6.650 mq.
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se operata con tipologie edilizie a non più di tre piani utili fuori terra a valle ben inserite nel contesto ambientale e naturale e se preventivamente bonificata. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica adeguata alla sismica redatta dal Geologo Stefano Gilli. Osservazioni e Prescrizioni particolari: Vicino al settore Est del comparto è presente una estesa FRANA ATTIVA (CARTA DISSESTO e PSC). Nella parte Sud e Sud - Ovest sono individuati altri fenomeni attivi. Le verifiche di stabilità confermano che la parte superiore del versante, area in cui è ubicato il comparto, è stabile anche in condizioni sismiche. La parte inferiore del versante non risulta in sicurezza in nessun caso. Qualora si intendesse procedere, avendo già prodotto adeguata verifica di compatibilità ad esito favorevole, occorrerebbe rispettare le seguenti prescrizioni vincolanti per evitare che l'area sia oggetto di coinvolgimento da parte del movimento gravitativo: - adozione di fondazioni profonde su pali, nel settore occidentali, a prof. di circa- 12-14 m da p.c.; - messa in opera di sistemi di monitoraggio del versante, al limite dell'area di intervento per verificare l'assenza di influenza nel tempo dei movimenti limitrofi; - ad Est e a Sud del comparto, opere di drenaggio e consolidamento dei dissesti . In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio. **In sede di presentazione del PUA, sarà necessario produrre una nuova RG che definisca adeguate distanze di rispetto dalle aree interessate da frane attive e che quindi di conseguenza determini la riduzione dell'estensione dell'ambito. Inoltre, l'eventuale utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere attentamente valutato da una nuova ed esauriente relazione geologica, suffragata da sondaggi a carotaggio continuo e monitoraggio inclinometrico, con almeno due inclinometri posti lungo il perimetro SE. Il monitoraggio dovrà protrarsi per almeno due cicli stagionali. In linea di massima si ritiene che l'eventuale edificabilità dovrà limitarsi alla parte settentrionale dell'area, stabilendo una fascia di salvaguardia che dovrà essere perimetrata dalla nuova RG.** **Limiti e condizioni di sostenibilità ecologico – ambientale:** - Realizzazione di impianto antincendio attraverso il recupero dei lagoni esistenti - Bonifica dell'area d'intervento, **relativamente anche a tutti i manufatti adibiti a contenimento liquami** - Inserimento di pannelli fotovoltaici per soddisfare il fabbisogno dell'insediamento e per l'illuminazione pubblica - **Le formazioni boschive ricadenti nell'ambito sono classificate dotazioni ecologico-ambientali finalizzate al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano che risultano inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere fruite quale verde pubblico, per cui non sono da quantificare come aree per verde pubblico di comparto** - **Per procedere all'edificazione dell'area, è richiesta la verifica della DPA per le linee elettriche all'ente gestore**	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini e strutture ricettive, possibilmente articolate in forma di borgo e di limitato impatto, con particolare riferimento a quelli visivi verso il profilo della Pietra di Bismantova	

Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL (Sistema di trattamento dei reflui tramite impianto di depurazione biologica a filtro percolatore) del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; di aree di verde pubblico o di uso collettivo secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa; dei parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto; Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa privata, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2024 del 07/05/2007**	- Cessione gratuita al comune delle aree a destinazione pubblica del comparto. - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi. - Sistemazione della viabilità di accesso esterna al comparto (Via Matilde di Canossa) per una somma di Euro 600.000,00. - Monetizzazione di parte delle aree di verde pubblico di U1. - Cessazione dell'attività di allevamento suinicolo entro 1 mese dalla data di sottoscrizione dell'Accordo. - Bonifica dell'intera area da liquami e deiezioni zootecniche entro 4 mesi dalla data di cessazione dell'attività di allevamento suinicolo.
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, coltivazione del terreno e opere di regimazione idraulica. Eliminazione delle condizioni di degrado ed opere necessarie a rientrare nel rispetto della legge sulla tutela dall'inquinamento delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

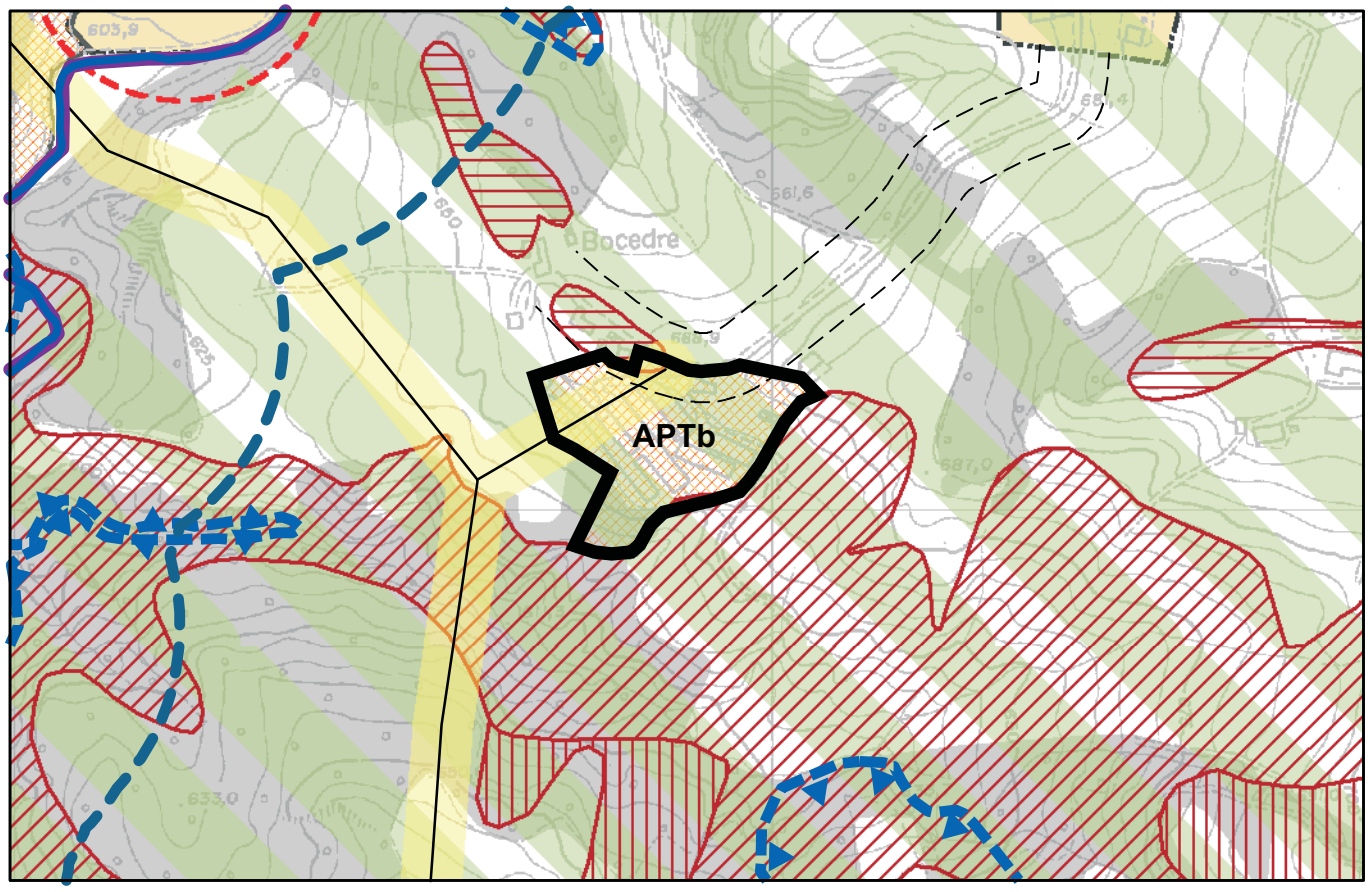


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

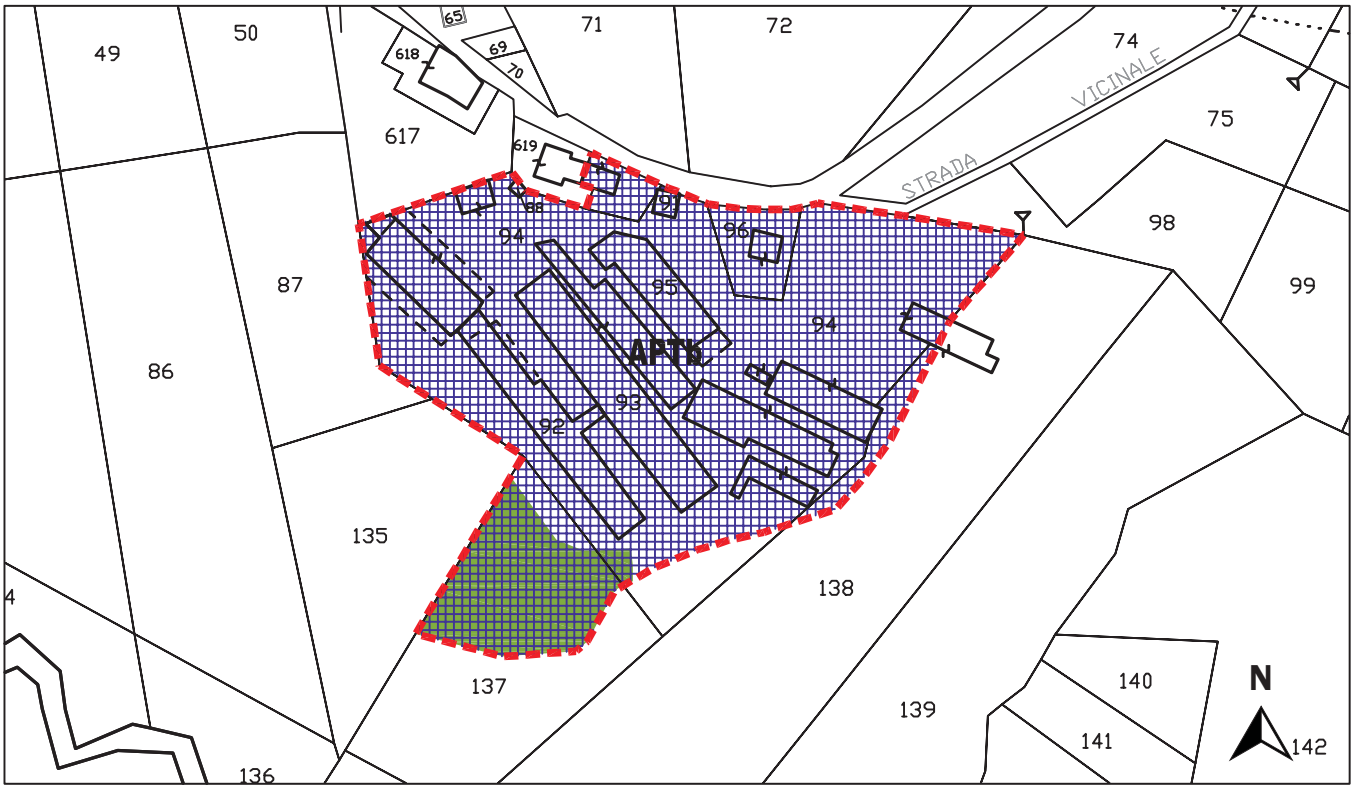


Estratto RUE - Tav. RUE P5.22 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 20

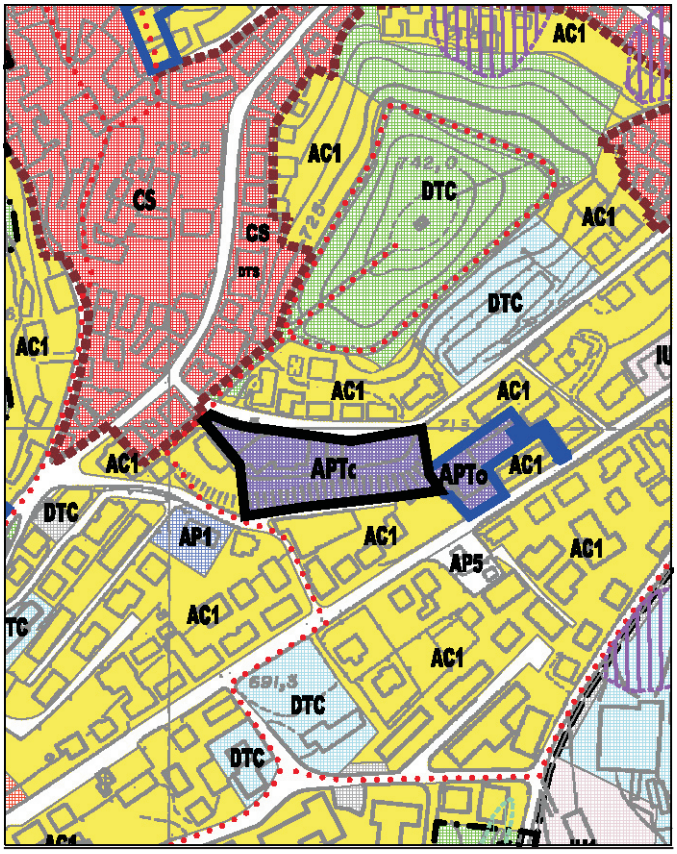
APTc - AMBITO PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

Proprietari / proponenti	Amministrazione Comunale di Castelnovo ne' Monti
Mappali di proprietà interessati	Fg. 39 mapp. 434 – 435 – 436 – 432 + strada
Superficie catastale di proprietà interessata	6.850 mq. (misurazione grafica)

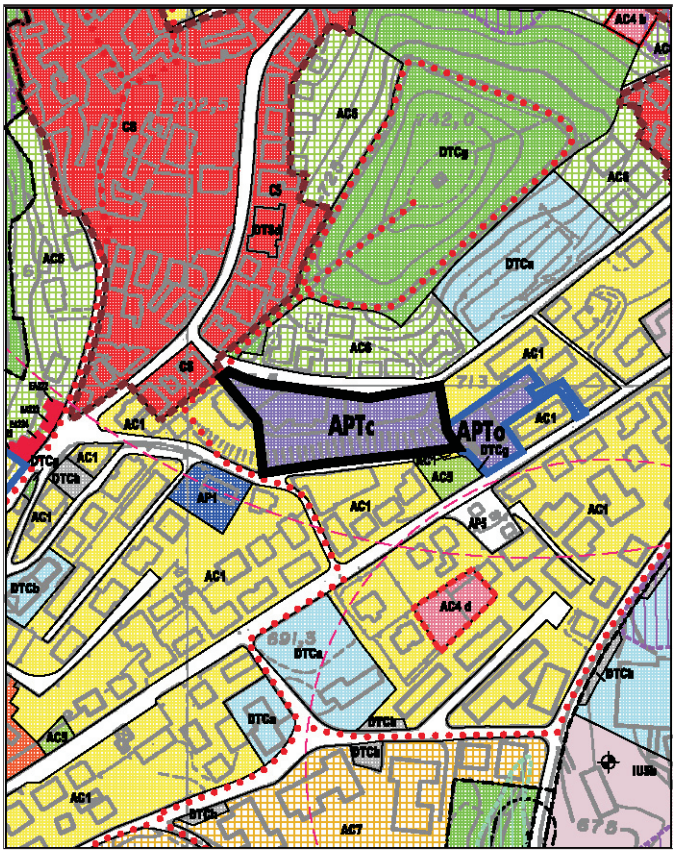
Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 6.950 mq.	ST = 6.850 mq.
UT max	UT = 0,50 mq/mq	UT = ~~0,50~~ ***0,435*** mq/mq
IF max	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
SU costruibile max	6.950 x 0,50 = mq 3.475 di cui 975 mq ad usi pubblici e 2.500 mq ad usi terziari con possibilità di articolare diversamente gli usi in sede di POC	6.850 x ~~0,50~~ ***0,435*** = mq ~~3.425~~ ***2.980*** di cui: ~~975~~ ***848*** mq ad usi pubblici ~~1.950~~ ***1.696*** mq ad usi terziari ~~500~~ ***436*** mq ad usi residenziali
Funzioni ammesse	Usi pubblici Usi terziari	Usi pubblici Usi terziari Usi residenziali
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	> 5 mq/ab. insediabile > 40 mq/100mq di superfici utili ad usi commerciali – direzionali e per servizi collettivi	> 5 mq/ab. insediabile > 40 mq/100mq di superfici utili ad usi commerciali – direzionali e per servizi collettivi
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE
Spazi permeabili	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Min 2.055 mq. (30% St)

Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intera area. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica:** vedi relazione di fattibilità geologica adeguata alla sismica redatta dallo studio di Geologia GeoLog. Osservazioni e Prescrizioni particolari: Ambito riconosciuto come storica "ex discarica" del paese, presso la quale sono stati conferiti, per decenni, materiali di risulta/ rifiuti di varia natura. Dall'analisi del progetto di massima, si deduce che le fondazioni dell'edificio, a meno che non si prevedano improbabili (in questo caso) appoggi "a gradoni", finiranno per gravare in parte sulla roccia del substrato, in parte sulla vecchia copertura, ma in parte anche sul riporto. Il quadro dei cedimenti e movimenti attesi è complesso per l'indeformabilità della roccia, la compressibilità variabile delle argille naturali e la difficile classificazione geomeccanica del riporto. Pertanto, volendo mantenere le sezioni del progetto, occorrerà prevedere "berlinesi" per il sostegno dei fronti di scavo e fondazioni su pali. In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio. **Limiti e condizioni di sostenibilità ecologico – ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa pubblica - finalizzato alla riqualificazione urbanistico – edilizia dell'area precisando che gli spazi inedificati dovranno essere sistemati a verde pubblico e piazza parcheggio
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL e previa autorizzazione IREN del sistema di accessibilità carrabile di percorsi ciclo-pedonali di connessione con le aree e i servizi circostanti; dei parcheggi pubblici secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA e comunque in quantità non inferiore a 5 mq/ab. insediabile e a 40 mq/100 mq di SU ad usi commerciali – direzionali e per servizi collettivi Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde pubblico.
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e viabilità per pubblica utilità.

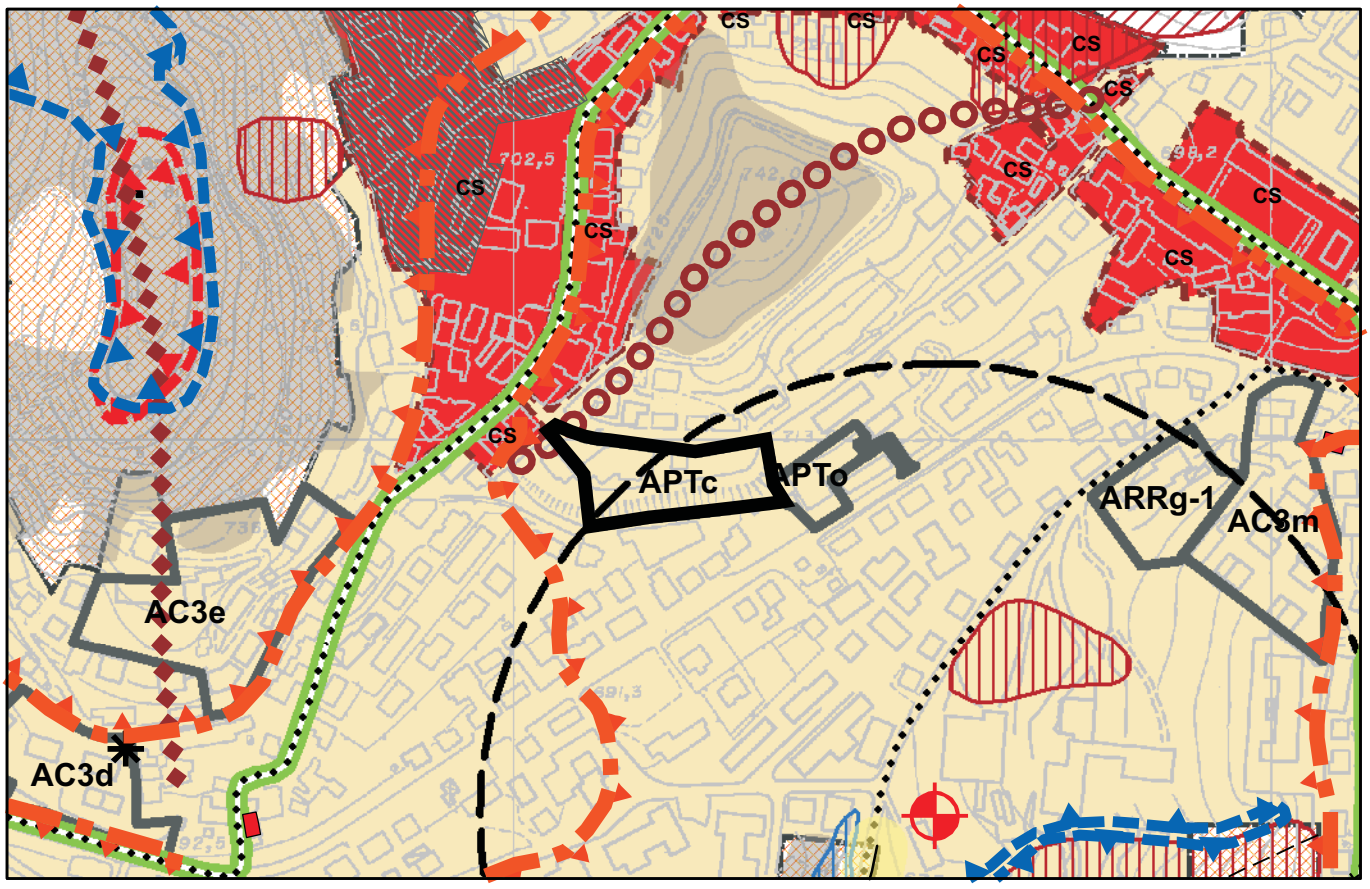


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

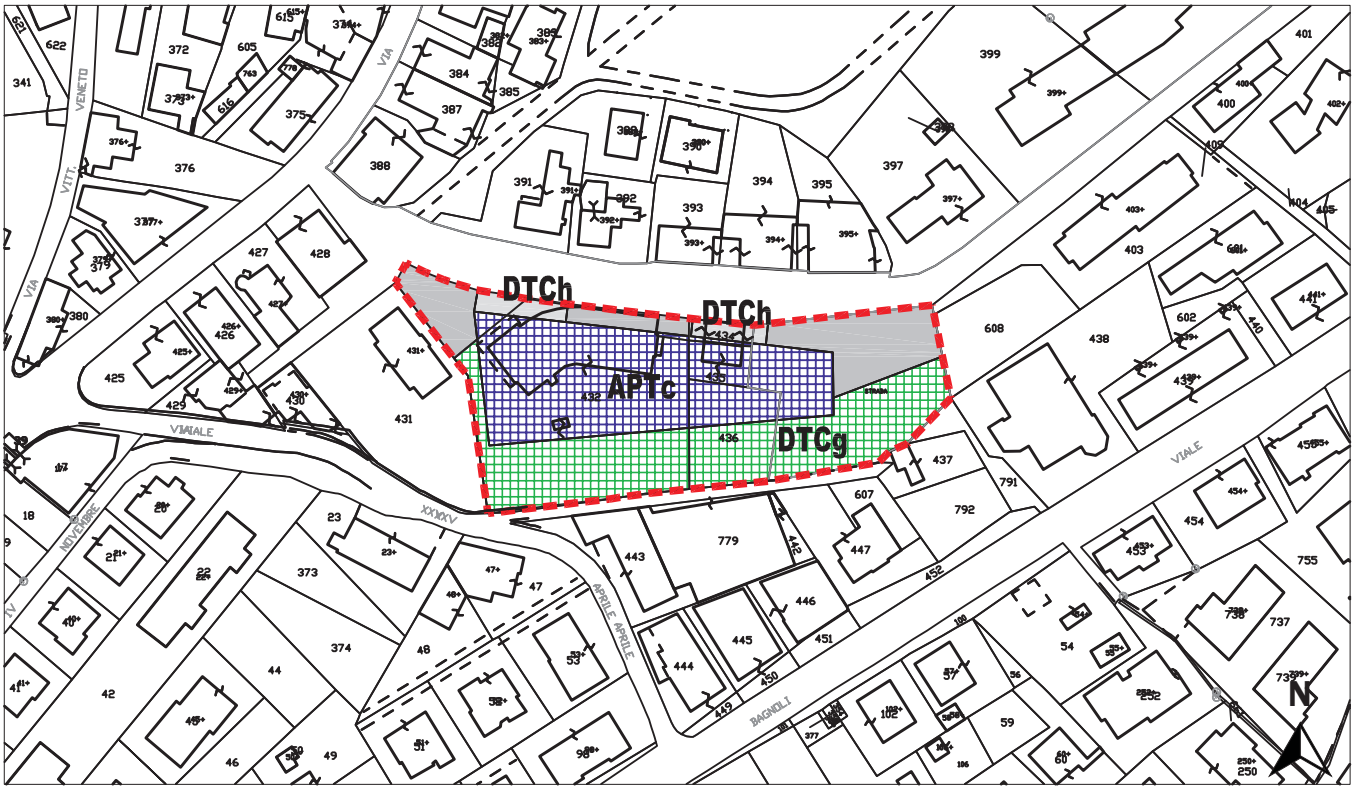


Estratto RUE - Tav. RUE P5.1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 23

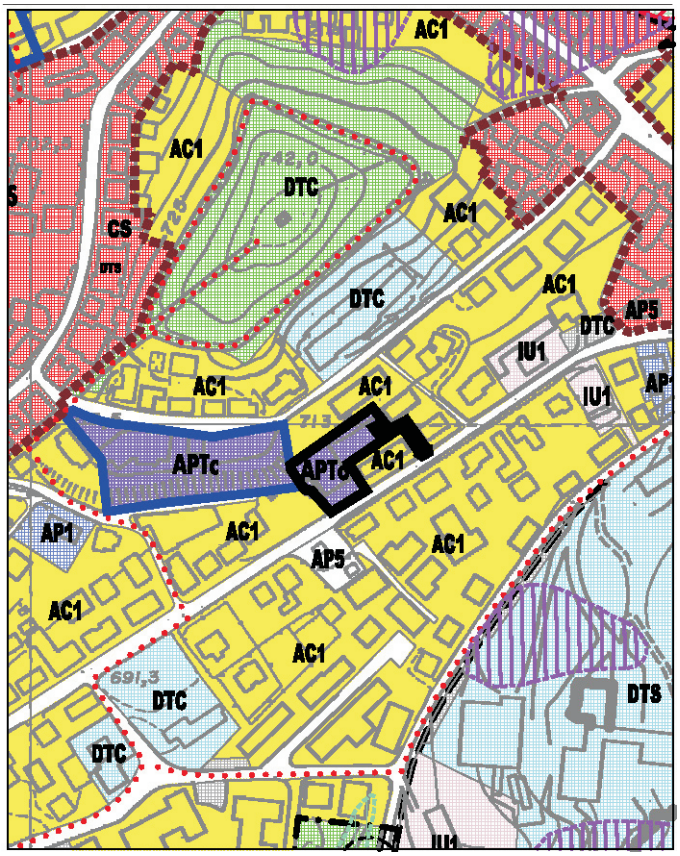
APTo - AMBITO PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

Proprietari / proponenti	Ganapini Ido in qualità di legale rappresentante della "Società Immobiliare Danze e Costruzioni – SIDAC" s.r.l.
Mappali di proprietà interessati	Fg. 39 mapp. 438 – 440 – 602 - 791
Superficie catastale di proprietà interessata	2.250 mq.

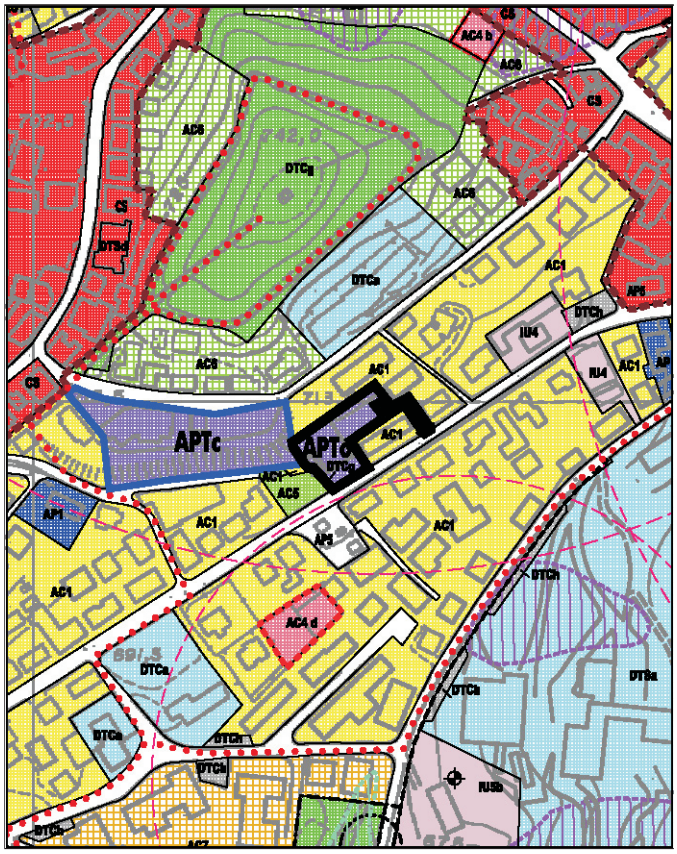
Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie territoriale	ST = circa 2.150 mq.	ST = 2.250 mq.
UT max	UT = 0,55 mq/mq	UT = ~~0,528~~ **0,46** mq/mq
IF max	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
SU costruibile max	2.150 x 0,55 = mq 1.190	SU max = ~~1.190~~ **1.035** mq di cui ~~690~~ **600** mq per la residenza ~~250~~ **217** mq per negozi ~~250~~ **217** mq per uffici
N° Alloggi	12 - 15 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	~~12 – 15~~ **7 – 9** alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.~~)
N° Abitanti teorici	32 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	32 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Funzioni ammesse	Usi residenziali con possibilità di inserire usi complementari e compatibili con la residenza in sede di POC	Usi residenziali con possibilità di inserire usi complementari e compatibili con la residenza in sede di POC
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/ 37 mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio + quote di competenza in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.1 del RUE	Min 15 mq/ 37 mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio + quote di competenza in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.1 del RUE
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE con un minimo di un posto auto per alloggio	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE con un minimo di un posto auto per alloggio
Spazi permeabili	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Min 675 mq.

Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione del fabbricato esistente e finalizzata alla riqualificazione degli spazi inedificati. I soggetti attuatori sono obbligati a cedere le aree a viabilità e parcheggi pubblici esistenti sul confine est e di assicurare la dotazione di PU1 e PP necessaria per la nuova edificazione. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica adeguata alla sismica redatta dal Geologo Arrigo Giusti. Osservazioni e Prescrizioni particolari: Prima delle opere di sbancamento, occorre realizzare una paratia su pali trivellati diam. 50-60 cm spinta fino ad almeno 10 m di prof. dalla quota del pianoro a monte ex Edelweiss, quindi 3 m in più rispetto alla quota di fondo sbanco = quota strada statale. In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ecologico – ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata – per la riqualificazione architettonica e funzionale dell'ambito
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL, previa autorizzazione di IREN, e allacciamento alla rete fognaria esistente localizzata lungo Viale Bagnoli. del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; dei parcheggi pubblici e di pertinenza secondo le quantità congrue al carico urbanistico costruibile. Cessione delle aree a viabilità e parcheggi pubblici esistenti sul confine est Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa privata, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2040 del 22/05/2007**	- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi. - Inserimento all'interno dell'ambito del mappale 791, senza che questo dia luogo ad eccedenza di SU rispetto alla SU max (MQ. ~~1.190~~ **1.010**) ammessa dalla scheda di PSC. - Realizzazione di percorso pedonale pubblico o di uso pubblico, di collegamento tra l'ambito APTo e l'ambito APTc, in corrispondenza del mappale 791; - Cessione e urbanizzazione delle aree a viabilità e parcheggi pubblici esistenti sul confine nord - est per una superficie pari a 775 mq dei quali 480 mq di PU1; - L'edificio in progetto potrà essere collocato a minimo 5 m dal confine di proprietà sud-est
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato esistente, realizzazione di reti tecnologiche, strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi per pubblica utilità.

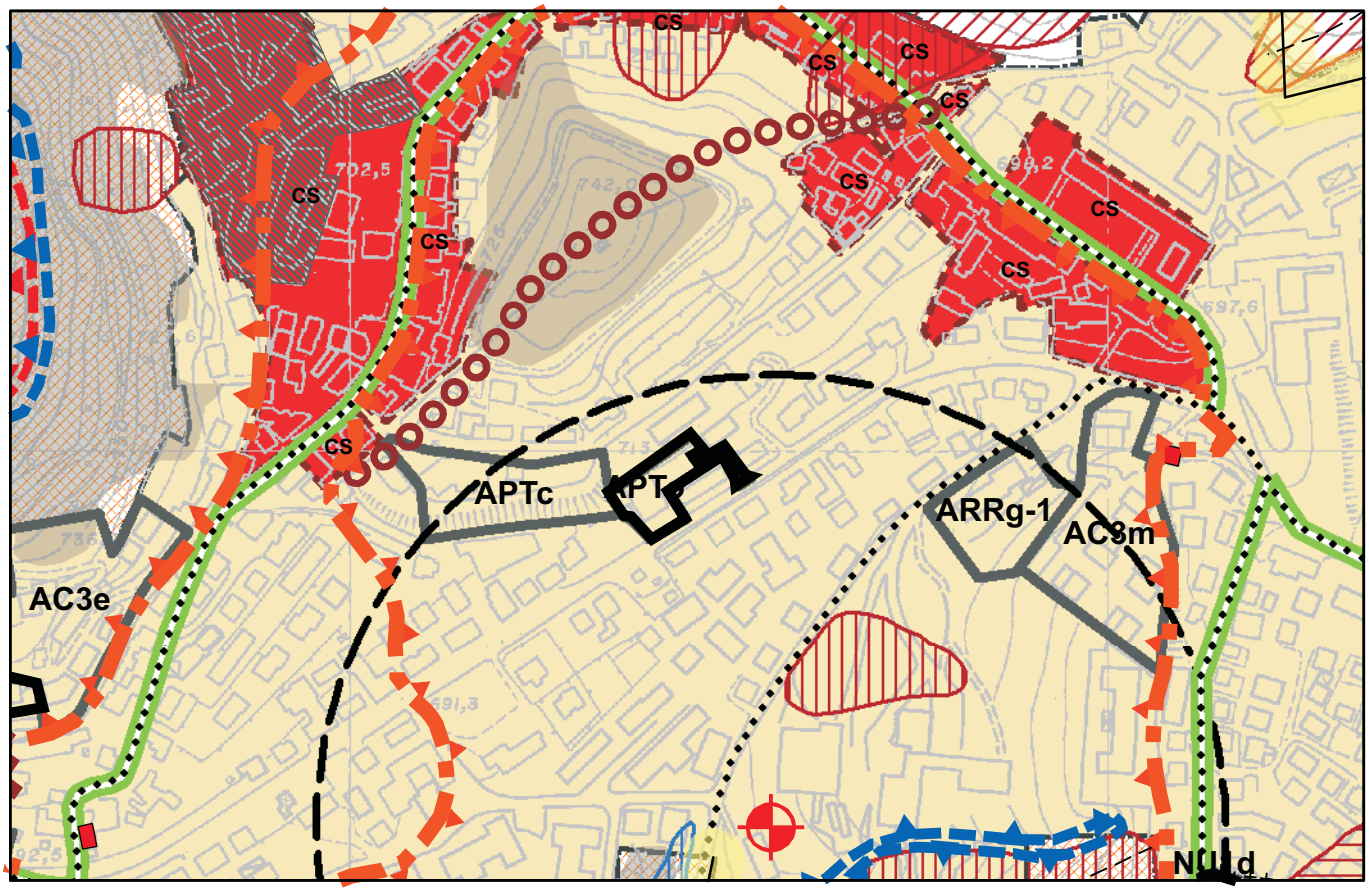


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

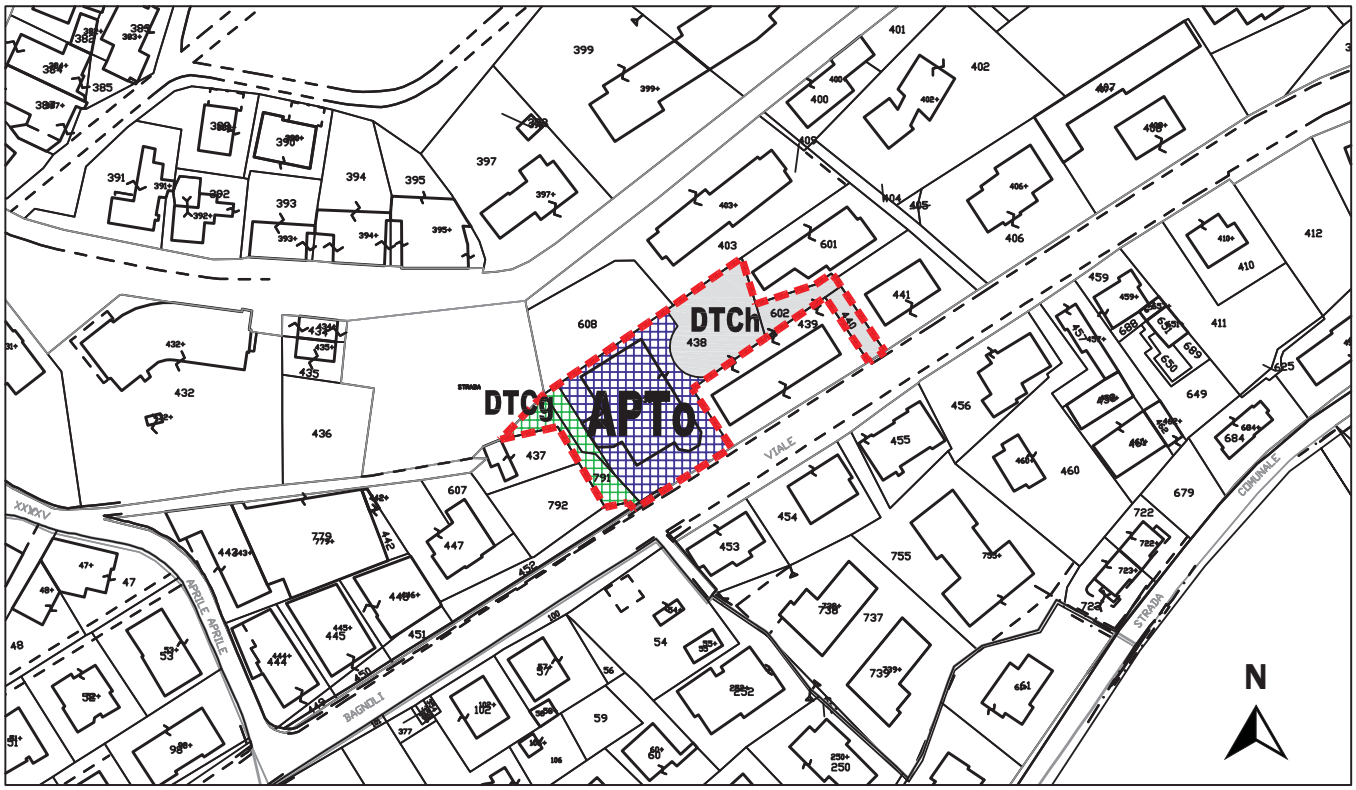


Estratto RUE - Tav. RUE P5.1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 24

NU1a - AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

Sospeso a seguito della Delibera di Giunta Comunale n°4 del 16/01/2014

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 25

NU1d - AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

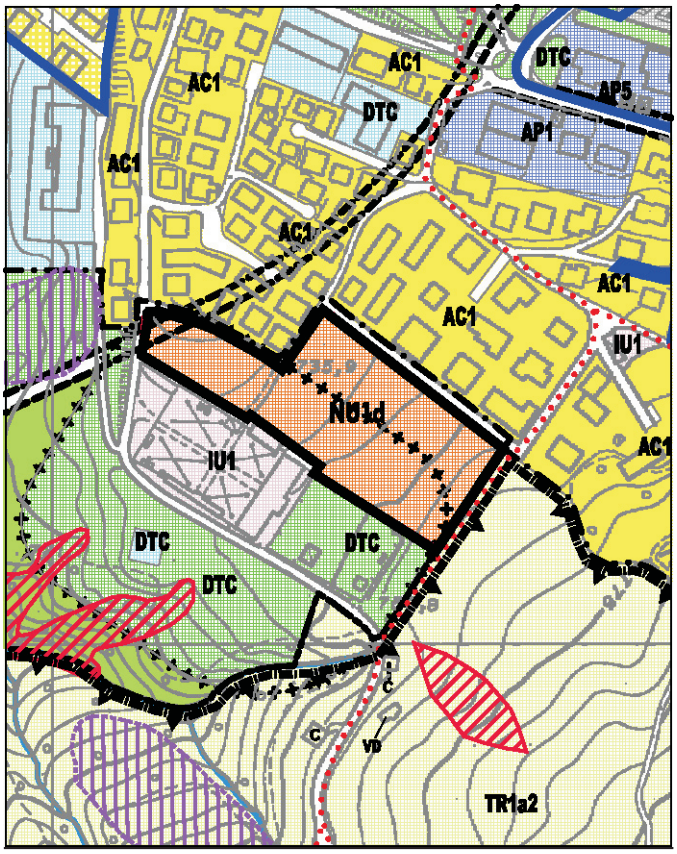
Proprietari / proponenti	Don Evangelista Margini in qualità di Parroco pro tempore della Parrocchia di Santa Maria Assunta
Mappali di proprietà interessati	Fg. 51 mappali 116 parte – 150 parte di proprietà di Parrocchia di Santa Maria Assunta relitto stradale di proprietà comunale
Superficie catastale di proprietà interessata	16.070 mq. (misurazione grafica)

Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria

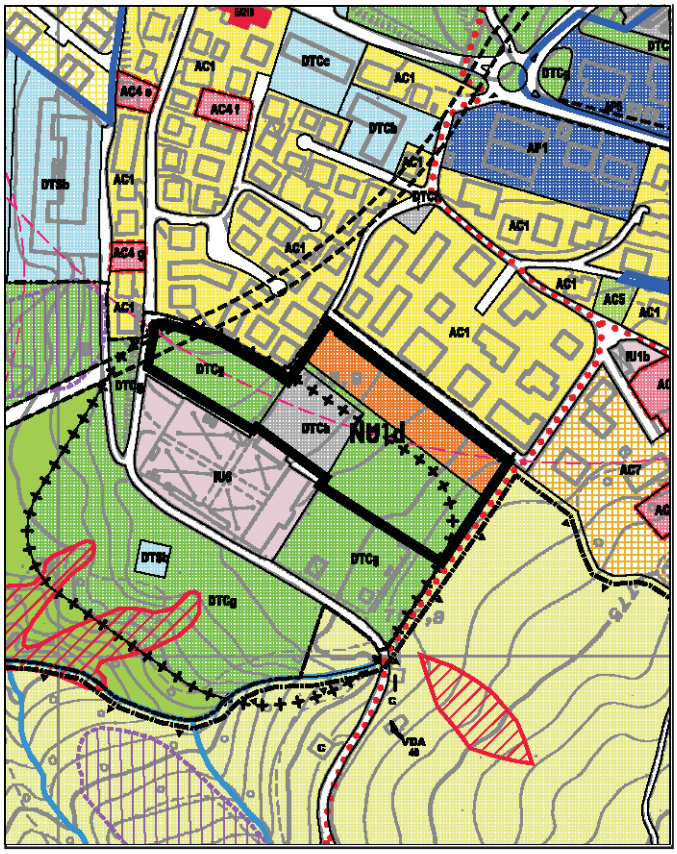
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie territoriale	ST = circa 16.100 mq.	ST = 16.070 mq.
UT max	UT = 0,124 mq/mq circa	~~UT = 0,124 mq/mq~~
UF max	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq
SU costruibile max	Definita in mq 2.000	Definita in mq ~~2.000~~ **1.739**
N° Alloggi	20 - 25 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	20 - 25 alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.~~)
N° Abitanti teorici	54 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	54 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes	Case singole, abbinate, maisonettes
H max	da precisare in sede di convenzione sulla base di verifica degli impatti visivi verso la Pietra di Bismantova e comunque con non più di 3 piani fuori terra a valle.	da precisare in sede di convenzione sulla base di verifica degli impatti visivi verso la Pietra di Bismantova e comunque con non più di 3 piani fuori terra a valle.
Funzioni ammesse	Usi residenziali	Usi residenziali
Aree di U1 a verde pubblico	Min 15 mq/27 mq di SU edificabile con possibilità di monetizzazione in conformità ai disposti dell'art.83 del RUE	2.700 mq maggiore di 1.112 mq
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio	833 mq per usi residenziali e comunque non meno di un posto auto per alloggio
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	> 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	8.050 mq. maggiore di 7.826,5 mq.

Limiti e condizioni di fattibilità	L'ambito è attuabile solo se relativo a ridotti carichi urbanistici e con tipologie edilizie di altezza contenuta da precisare in sede di convenzione sulla base di verifica degli impatti visivi verso la Pietra di Bismantova e comunque con non più di 3 piani fuori terra a valle. **Limiti e condizioni di fattibilità geologico - sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Arrigo Giusti. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Prescrizioni per la tutela della potenzialità archeologica	**La parte di ambito in cui si prevedono interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo è sottoposta ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) sino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale, secondo le modalità da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.**
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da un progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato; si dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Manfredi e a servizio del cimitero, nonché di aree verdi attrezzate e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: - del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; - dei parcheggi pubblici; - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL (da convogliare al depuratore Dorgola nuovo) previa autorizzazione di IREN; - di aree a verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile; il verde pubblico attrezzato è da prevedere in continuità fisica e funzionale con le aree di verde pubblico e con i servizi limitrofi al comparto; - di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo
Modalità di attuazione	Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario supportato da convenzione attuativa in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 38 del 10/05/2007 **Stipula:** **N. REP. 2034 del 17/05/2007 e D.G.C. n.106 del 29/11/2011** **Stipula:** **N. REP. 2123 del 15/10/2012**	- Cessione gratuita al Comune e attrezzatura delle aree a verde pubblico del mapp. 116 - fg. 51 per 2.700 mq; - Realizzazione e successiva cessione gratuita al Comune di area per parcheggio pubblico a servizio del cimitero, per una superficie di 98 mq, su terreno di proprietà identificato al fg. 51 mapp. 150; - Cessione gratuita al Comune di tutte le aree classificate quali DTC nonché per la viabilità, nello schema di assetto urbanistico, interne al comparto; - Cessione gratuita al Comune delle aree già utilizzate a strada, di proprietà dei proponenti ed esterne al comparto; - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi. - Realizzazione di marciapiedi per 299 mq lungo Via Manfredi e Via Verdi

Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.

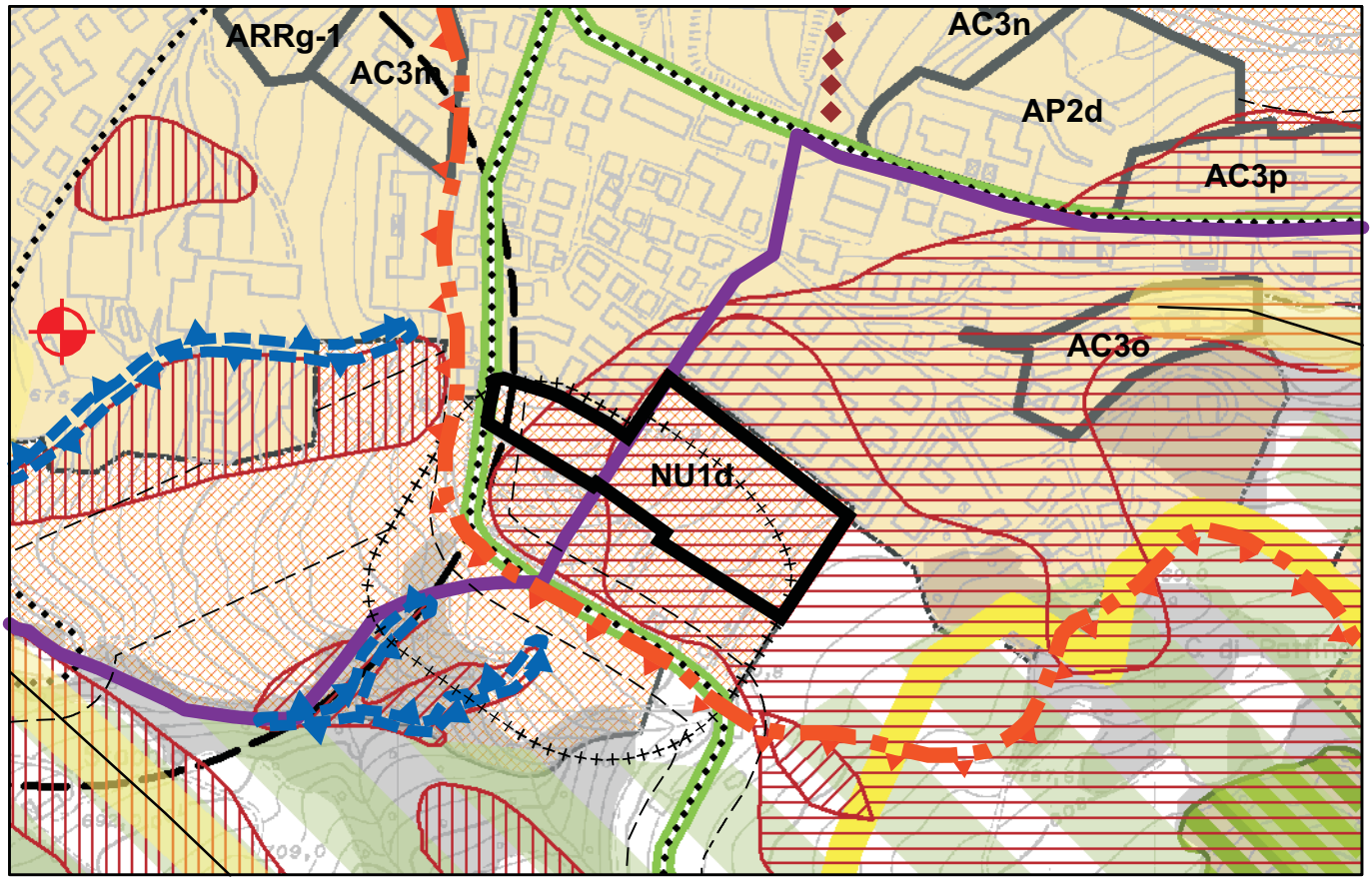


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

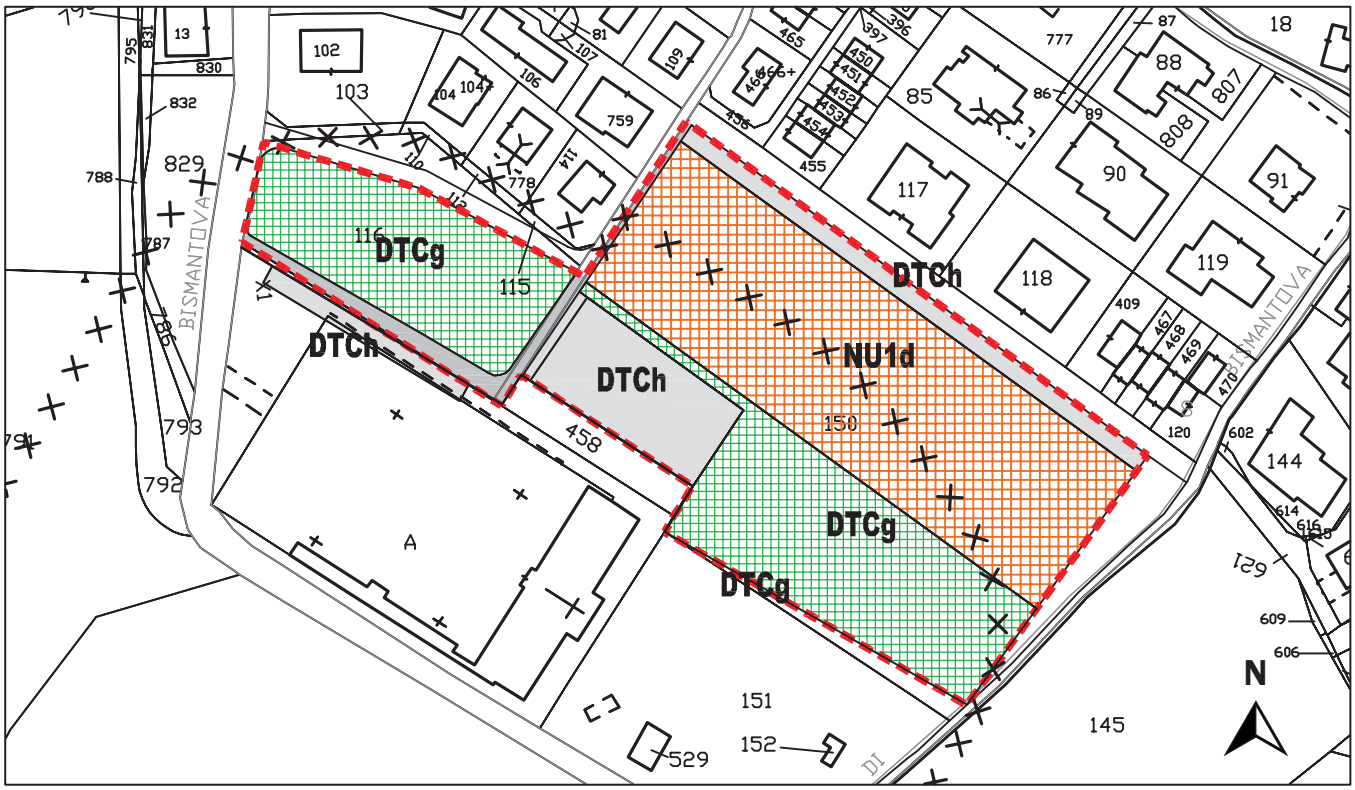


Estratto RUE - Tav. RUE P5.1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 26

NU1n - AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

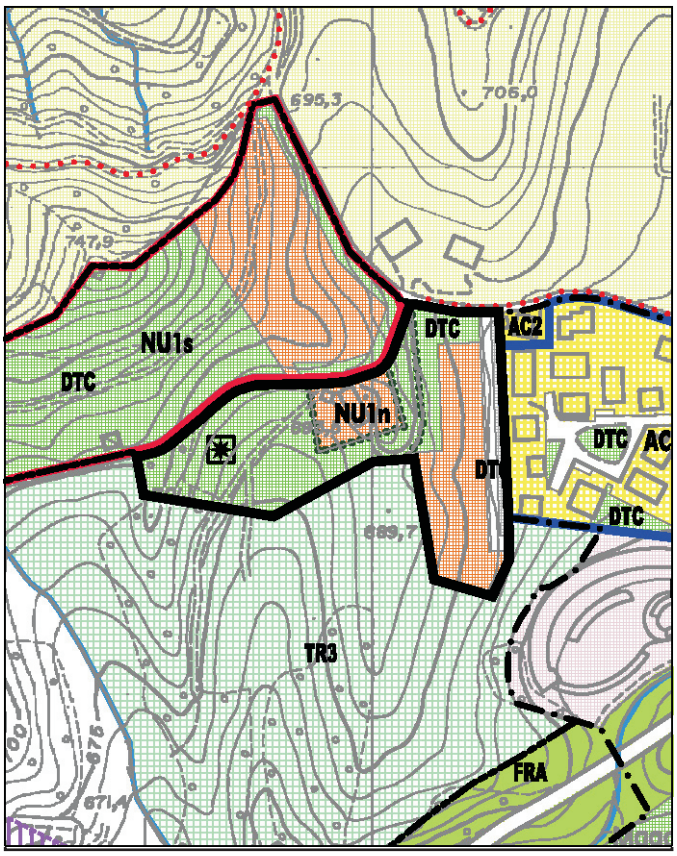
Proprietari / proponenti	Manfredo Manfredi - Pappagalli Tiziano e Pappagalli Daniele
Mappali di proprietà interessati	Fg. 31 mappali 26 – 27 – 30, e Fg. 30 mappali 1001, 1041, 1042, 1043, 1046 e 1051 di proprietà di Manfredo Manfredi Fg. 30 mappale 1058 parte di proprietà di Pappagalli Tiziano Fg. 30 mappale 1056 parte di proprietà di Pappagalli Daniele Fg. 30 mappale 1044 di proprietà di Manfredo Manfredi, Pappagalli Tiziano e Pappagalli Daniele
Superficie catastale di proprietà interessata	21.865 mq. (misurazione grafica)

Inserimento in POC solo della potenzialità edificatoria residenziale

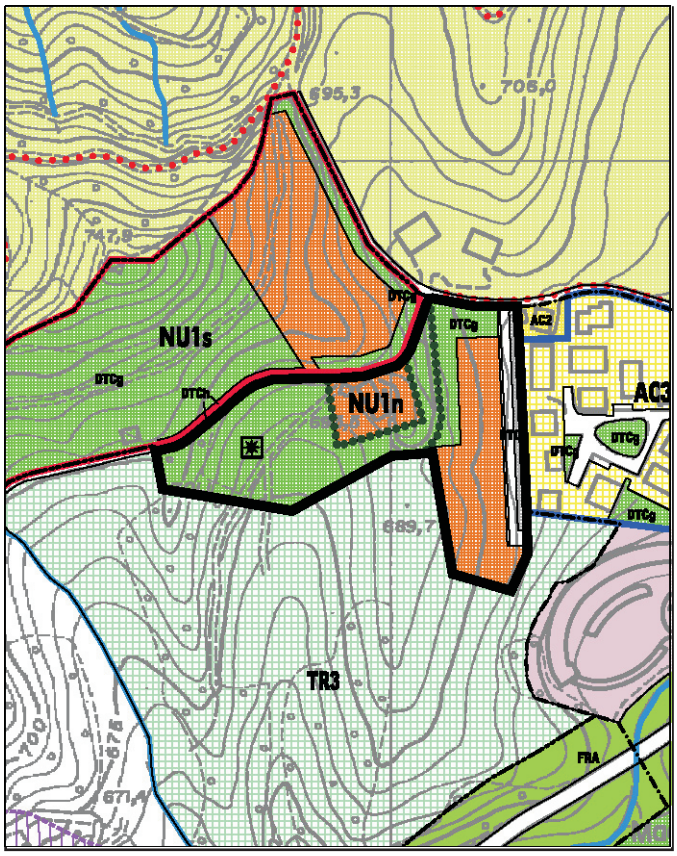
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie territoriale	ST = circa 21.515 mq.	ST = 21.865 mq. di cui 19.580 mq nel 1° stralcio
UF max	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq
SU costruibile max	mq 1.800 ad usi residenziali + recupero edificio esistente per attrezzature ricettive	mq ~~1.700~~ **1.478** ad usi residenziali
N° Alloggi	18 - 22 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	17 - 21 alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.~~)
N° Abitanti teorici	49 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	46 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes	Case singole, abbinate, maisonettes
H max	2,5 piani fuori terra a valle.	2,5 piani fuori terra a valle
Funzioni ammesse	Usi residenziali Usi terziari : Attrezzature ricettive all'interno del contenitore edilizio esistente	Usi residenziali
Aree di U1 a verde pubblico	Min 15 mq/27 mq di SU edificabile con possibilità di monetizzazione in conformità ai disposti dell'art.83 del RUE	1.676 mq maggiore di 944 mq.
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli usi per attrezzature ricettive, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	800 mq per la parte residenziale e comunque un minimo di un posto auto per alloggio. Monetizzazione di 214 mq di PU1
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio + quote per l'uso di attrezzature ricettive in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	> 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	10.933 mq di cui 9.790 mq nel 1° stralcio da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato

Limiti e condizioni di fattibilità	L'ambito è attuabile solo se relativo a ridotti carichi urbanistici e con tipologie edilizie a non più di 2,5 piani fuori terra a valle. **Limiti e condizioni di fattibilità geologico - sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Emilio Schenetti e relazione di fattibilità geologico – sismica redatta dai Geologi Giancarlo Bonini e Sergio Guidetti. Osservazioni e prescrizioni particolari: Dreni a monte a coronamento del comparto. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale. **Le formazioni boschive ricadenti nell'ambito sono classificate dotazioni ecologico-ambientali finalizzate al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano che risultano inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere fruite quale verde pubblico, per cui non sono da quantificare come aree per verde pubblico di comparto**
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da un progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti pertinenza esclusiva con giardino privato e per il recupero quale attrezzatura ricettiva dell'edificio esistente; si dovrà inoltre prevedere il rispetto degli obblighi assunti con l'Accordo con i privati ai sensi dell'Art. 11 della Lg. 241/90 e dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 approvato con D.G.C. n. 22 del 12/03/2005 e con Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 .
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: - del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; - dei parcheggi pubblici da definire in sede di convenzione attuativa; - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. e allacciamento alla fognatura pubblica esistente con recapito finale nel Depuratore, previa autorizzazione di IREN; - di aree a verde pubblico attrezzato secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa; Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo
Modalità di attuazione	Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario supportato da convenzione attuativa in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con con D.G.C. n. 22 del 12/03/2005 e con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2030 del 08/05/2007**	- Cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto; - Attrezzatura delle aree a verde pubblico; - Restano escluse dalla cessione le aree di verde pubblico che, per le caratteristiche morfologiche e topologiche, sono inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere effettivamente fruite quale verde pubblico. Tenuto conto che la acquisizione di dette aree al patrimonio dell'Ente determinerebbe un aggravio di costi manutentivi a fronte del loro mero mantenimento quali aree verdi, il Comune e i Proponenti concordano che la proprietà delle aree medesime rimanga in capo ai Proponenti, i quali si obbligano a mantenerne la destinazione a verde, provvedendo alla loro periodica manutenzione. - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste

	ciclabili per pubblica utilità e manutenzione ordinaria e straordinaria del contenitore edilizio esistente.

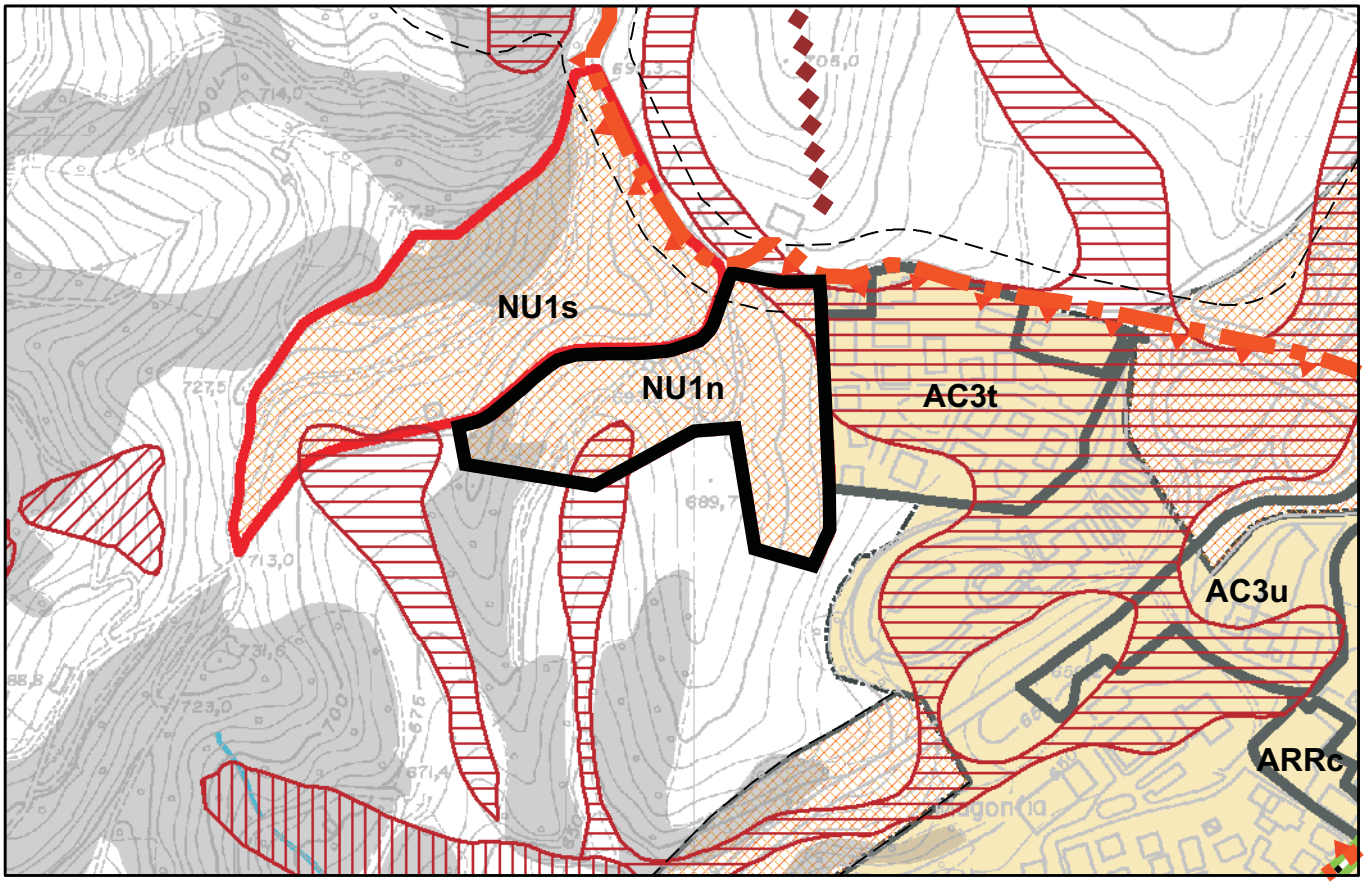


Estratto PSC - Tav. PSC P1.C - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

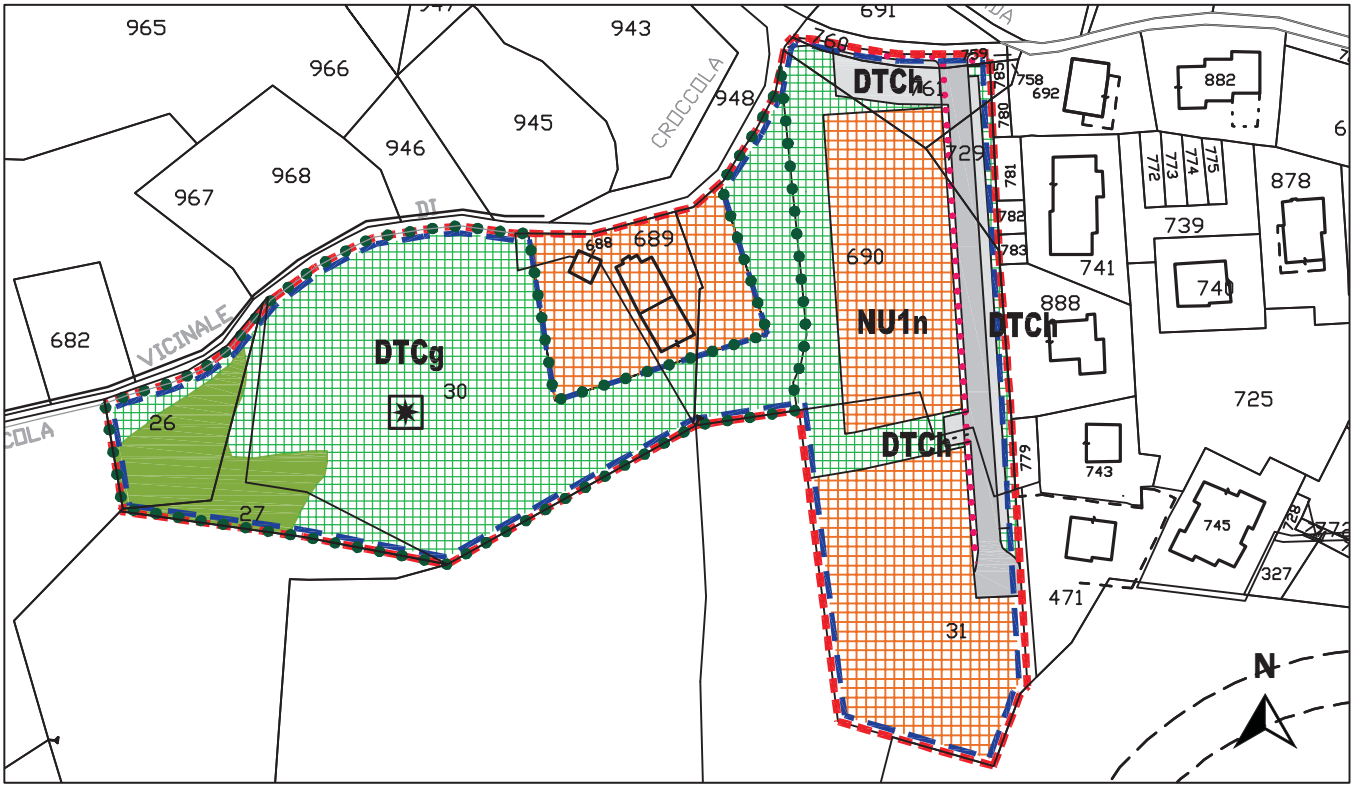


Estratto RUE - Tav. RUE P5.2 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 27

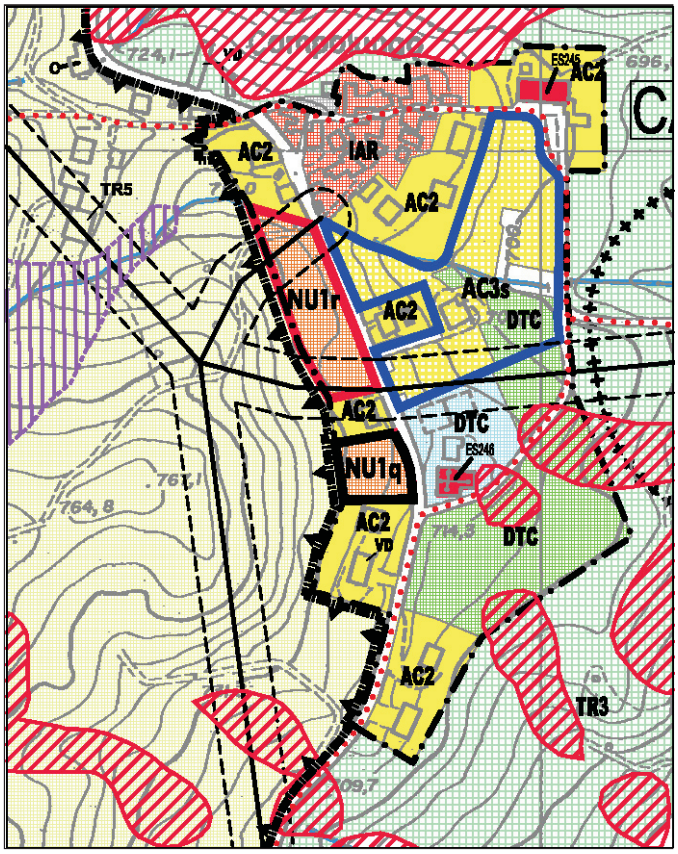
NU1q - AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

Proprietari / proponenti	Cavazzi Riccardo e Tamagnini Maura
Mappali di proprietà interessati	Fg. 52 mappali 661 - 662 di proprietà di Cavazzi Riccardo e di Tamagnini Maura
Superficie catastale di proprietà interessata	1.732 mq.

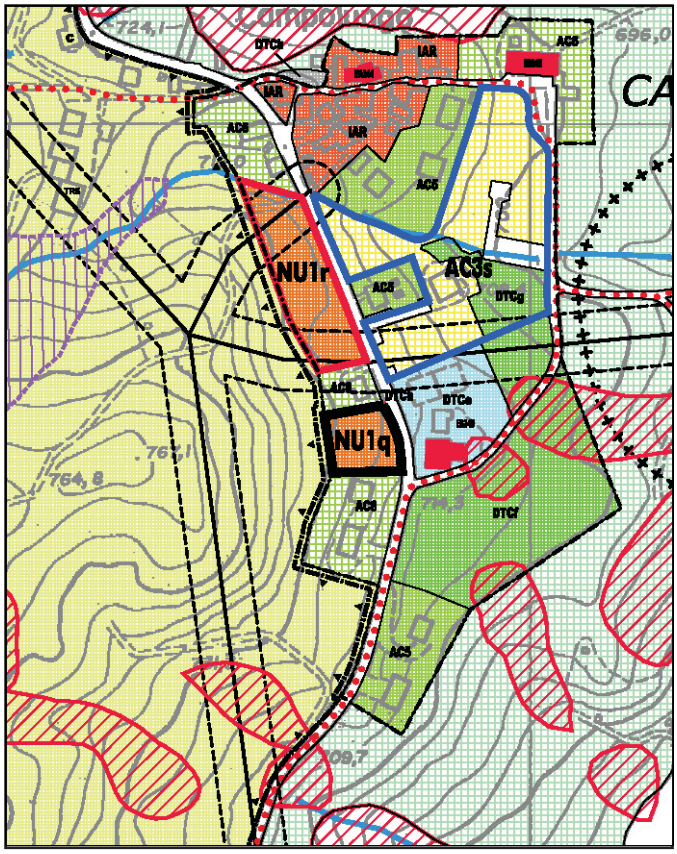
Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 1.800 mq.	ST = 1.732 mq
UT max	UT = 0,33 mq/mq	UT = ~~0,33~~ **0,287** mq/mq
UF max	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq
SU costruibile max	1.800 x 0,33 = mq 595	1.732 x ~~0,33~~ **0,287** = ~~571,56~~ **497** mq
N° Alloggi	6 - 7 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	6 - 7 alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.)~~
N° Abitanti teorici	16 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	16 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes	Case singole, abbinate, maisonettes
H max	2 piani fuori terra a valle.	2 piani fuori terra a valle
Funzioni ammesse	Usi residenziali : minimo 80% SU costruibile Usi complementari alla residenza e con essa compatibili : max 20% SU costruibile	Usi residenziali : 100% SU costruibile
Aree di U1 a verde pubblico	Min 15 mq/27 mq di SU edificabile con possibilità di monetizzazione in conformità ai disposti dell'art.83 del RUE	L'Amministrazione Comunale può ricorrere alla monetizzazione delle aree verdi di U1, stante la ridotta dimensione e in quanto non integrabili con le altre dotazioni territoriali.
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	L'Amministrazione Comunale può ricorrere alla monetizzazione dei PU1, stante la difficoltà della loro localizzazione sul fronte strada ed il limitato carico urbanistico dell'intervento proposto.
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	> 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Minimo 866 mq.

Limiti e condizioni di fattibilità	L'ambito è attuabile solo se relativo a ridotti carichi urbanistici e con tipologie edilizie a non più di 2 piani fuori terra a valle, verificando in particolare l'impatto visivo verso la Pietra di Bismantova. **Limiti e condizioni di fattibilità geologico - sismica:** vedi relazione di fattibilità geologico - sismica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli Osservazioni e prescrizioni particolari: Adozione del piano di fondazione su substrato (Complesso indifferenziato). Prof. max -3,5 m. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da un progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato, dovrà prevedere aree a verde pubblico, nonchè fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali). L'accesso al mappale 662 dovrà essere realizzato sul mappale 661.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: - del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL (Allacciamento della fognatura di progetto al collettore fognario esistente) previa autorizzazione di IREN - eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo
Modalità di attuazione	Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario supportato da convenzione attuativa in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC con suddivisione del comparto in due stralci attuativi.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2026 del 07/05/2007** **e/o da convenzione attuativa**	- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi - Compartecipazione per la realizzazione di opere pubbliche fuori comparto per 12.000 Euro
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.

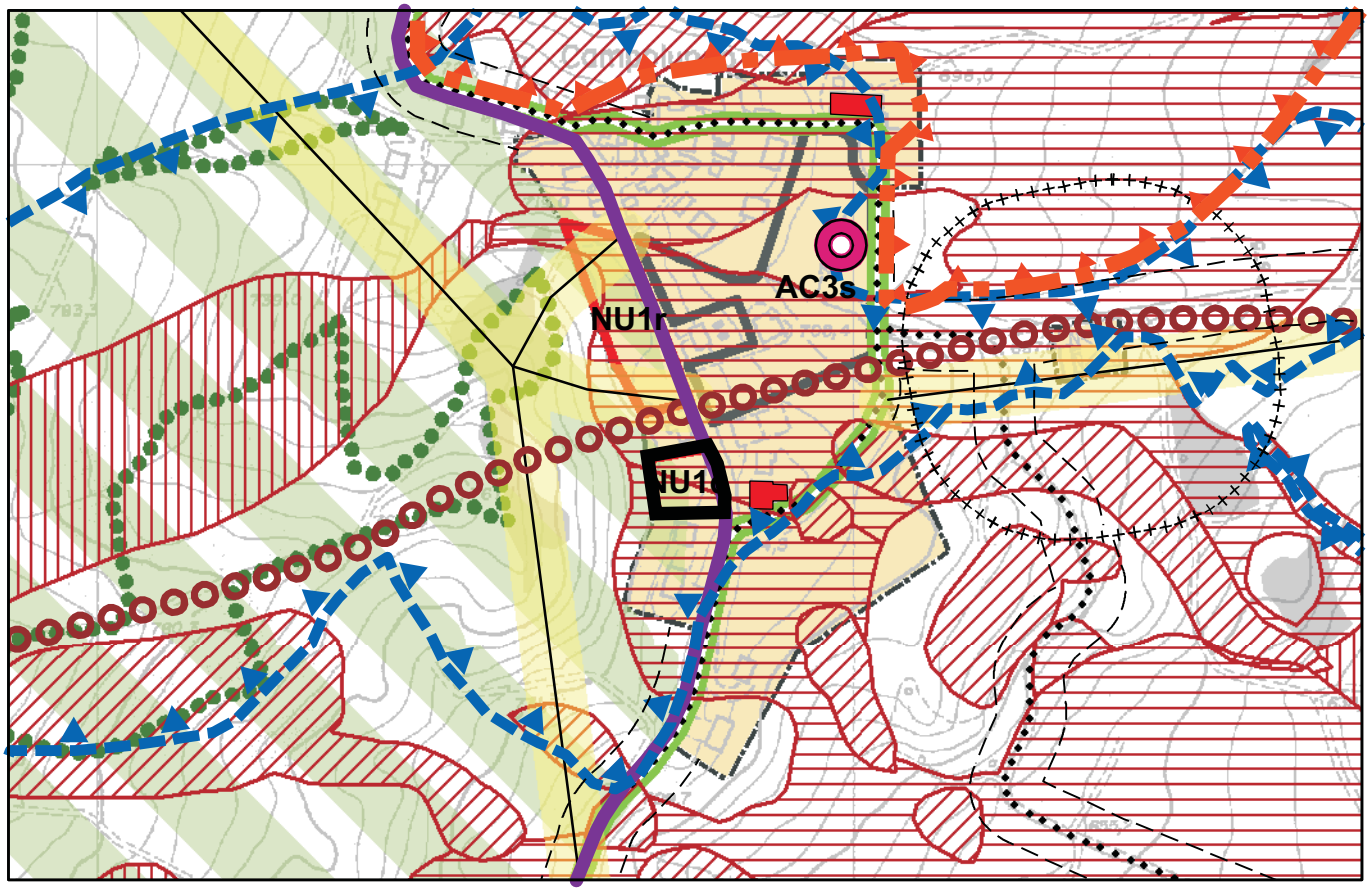


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

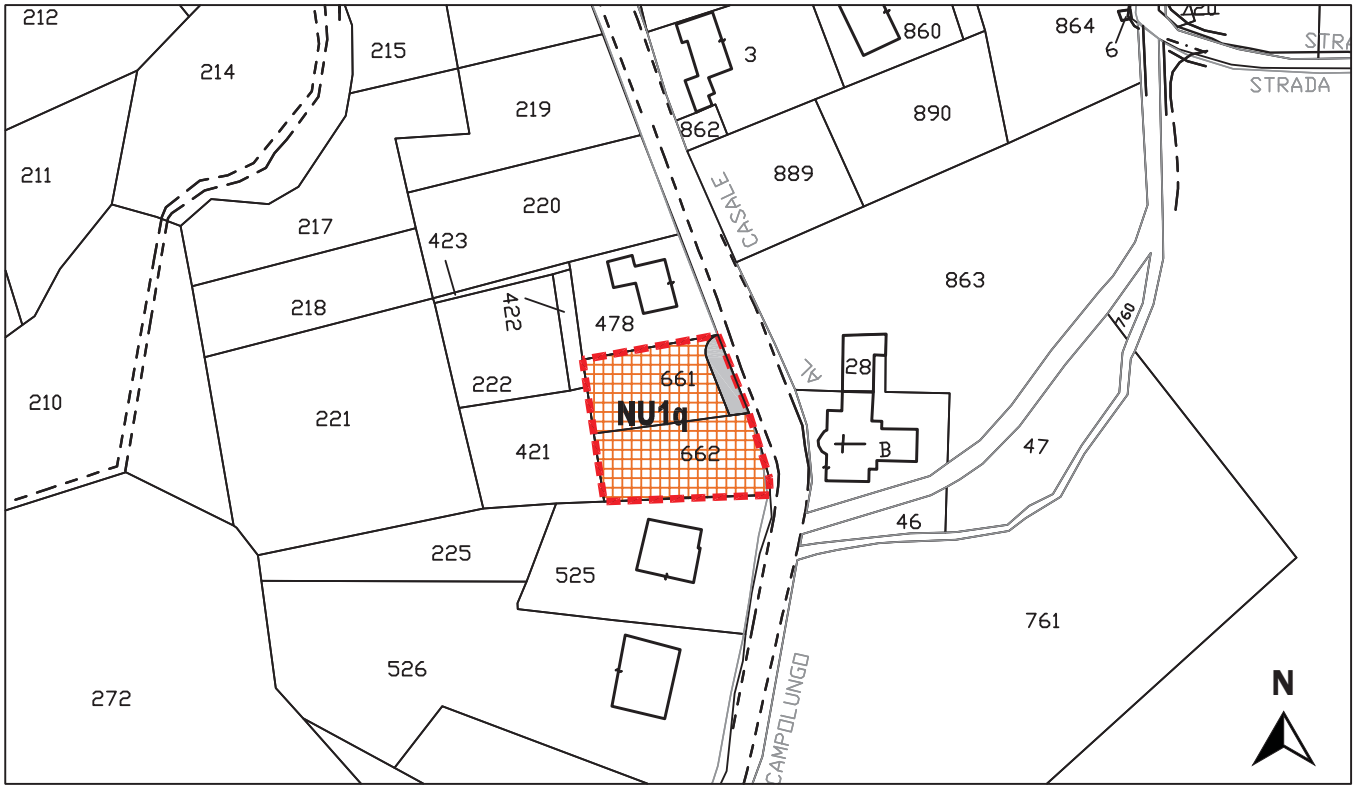


Estratto RUE - Tav. RUE P5.3 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 29

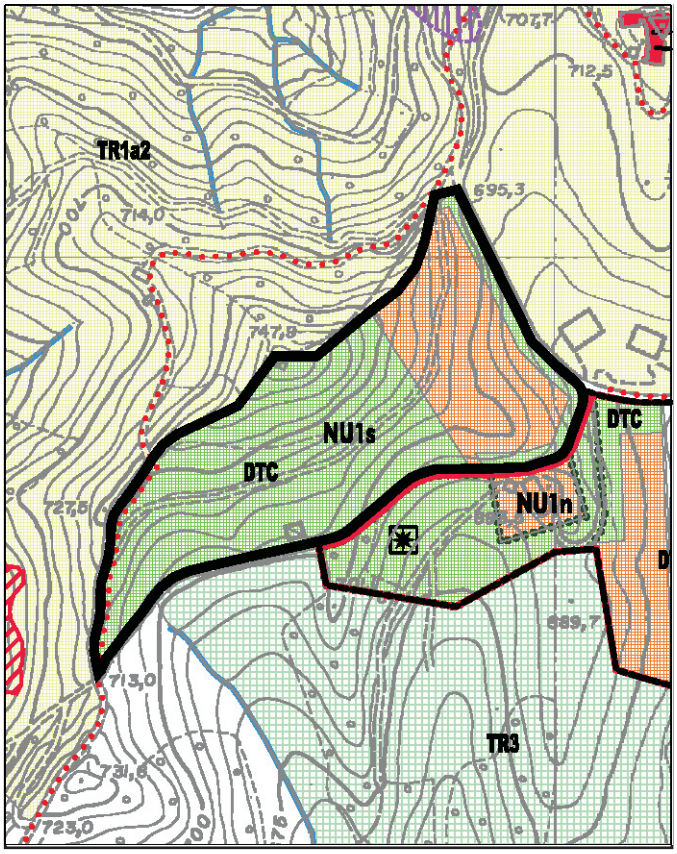
NU1s - AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

Proprietari / proponenti	Lusenti Luisa – Lusenti Oddino – Zanetti Zoele – Lusenti Loris – Mendicino Salvatore
Mappali di proprietà interessati	Fg. 30 mappali 681 – 682 – 949 – 961 – 963 – 965 – 967 – 1091 – 1067 – 1068 – 1092 – 1100 – 1097 – 1075 – 1073 – 1088 – 1089 – 1090 – 1071 – 1111 – 1069 – 1077 – 1078 – 1083 – 1094 – 1093 – 1081 – 1080 – 1082 – 1095 – 1096 – 1098 – 1099 – 1084 – 1085 – 1086 – 1087 – 1074 - 1072
Superficie catastale di proprietà interessata	37.294 mq. (superficie catastale)

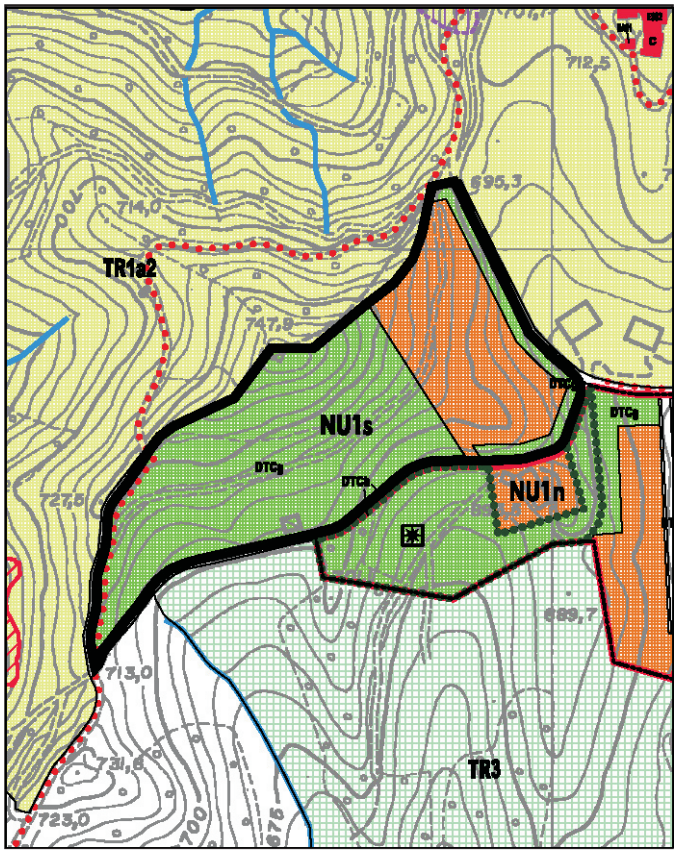
Inserimento in POC al 74% della potenzialità edificatoria

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie territoriale	ST = circa 36.400 mq.	ST = 37.294 mq.
UF max	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq
SU costruibile max	Definita in mq 750 + eventuale 30% (secondo i termini definiti dall'art.79 del PSC)	Definita in mq ~~750+150 = 900~~ **652 + 130 = 782** mq di cui ~~665~~ **578** mq nel 2° POC
N° Alloggi	9 - 11 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	~~7 - 8~~ **9 - 11** alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.)~~
N° Abitanti teorici	24 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	~~18~~ **24** abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes	Case singole
H max	2,5 piani fuori terra a valle.	2,5 piani fuori terra a valle
Funzioni ammesse	Usi residenziali Usi complementari alla residenza e con essa compatibili da definire in sede di convenzione attuativa	Usi residenziali
Aree di U1 a verde pubblico	Min 15 mq/27 mq di SU edificabile con possibilità di monetizzazione in conformità ai disposti dell'art.83 del RUE	Min 15 mq/27 mq di SU edificabile
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	Min 365 mq per usi residenziali con un minimo di un posto auto per alloggio, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	> 70% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Minimo 26.106 mq.

Limiti e condizioni di fattibilità	L'ambito è attuabile solo se relativo a ridotti carichi urbanistici e con tipologie edilizie a non più di 2,5 piani fuori terra a valle e cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica:** vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Emilio Schenetti. Osservazioni e prescrizioni particolari: Dreni a monte e a coronamento dell'area. Palificata di contenimento dei materiali di riporto a valle. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale. **Le formazioni boschive ricadenti nell'ambito sono classificate dotazioni ecologico-ambientali finalizzate al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano che risultano inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere fruite quale verde pubblico, per cui non sono da quantificare come aree per verde pubblico di comparto**
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da un progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva, con giardino privato e condominiale, e dovrà prevedere aree a verde pubblico e fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali). Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: - del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; - dei parcheggi pubblici; - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. e allacciamento alla fognatura pubblica esistente con recapito finale nel Depuratore, previa autorizzazione di IREN; - di aree a verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore alla misurazione grafica del PSC (23.000 mq circa); - eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo
Modalità di attuazione	Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario supportato da convenzione attuativa in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 38 del 10/05/2007 **Stipula:** **N. REP. 2042 del 22/05/2007**	- Cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica individuate all'interno del comparto nella scheda normativa del PSC; - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica.

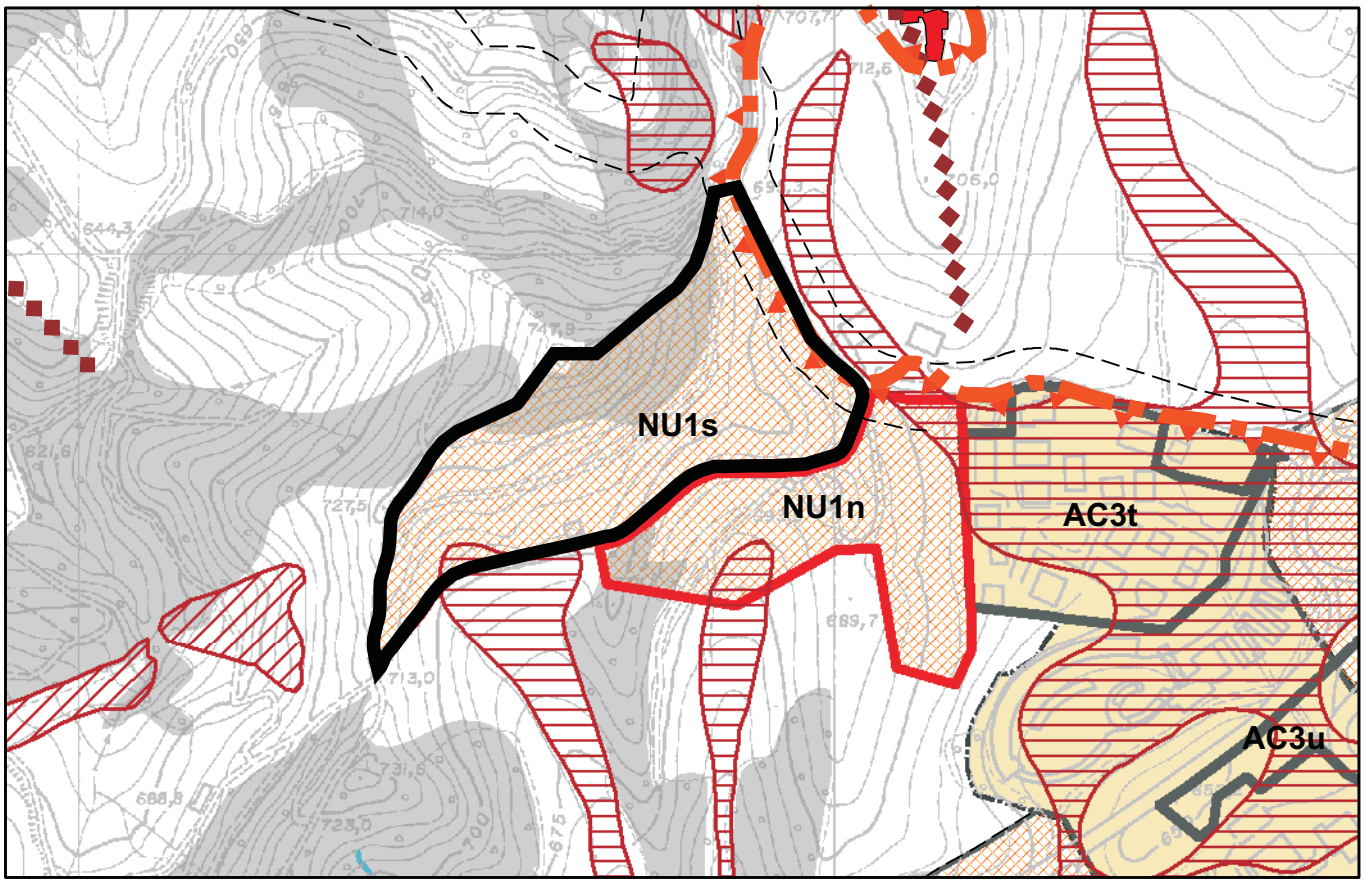


Estratto PSC - Tav. PSC P1.C - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

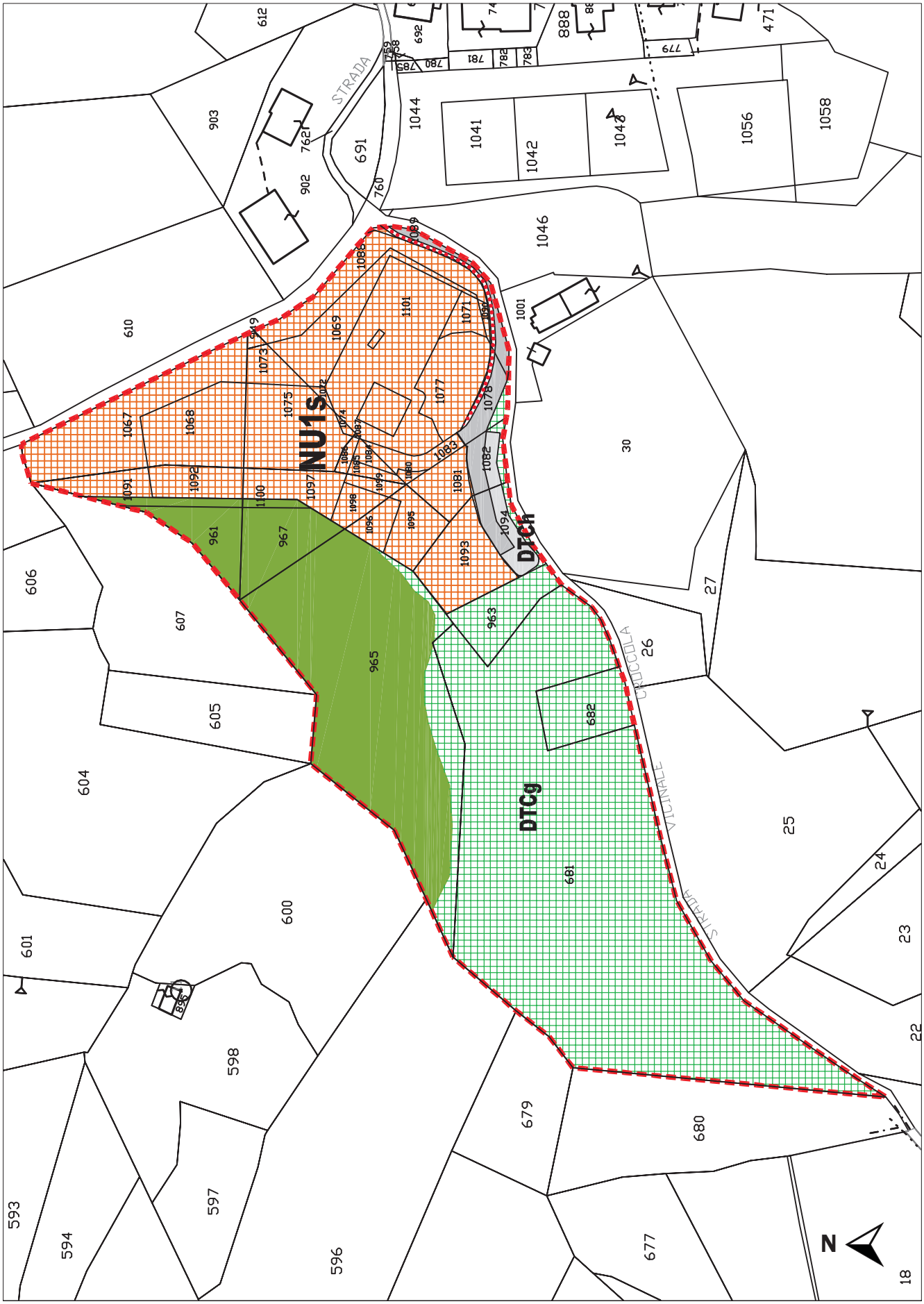


Estratto RUE - Tav. RUE P5.2 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 30

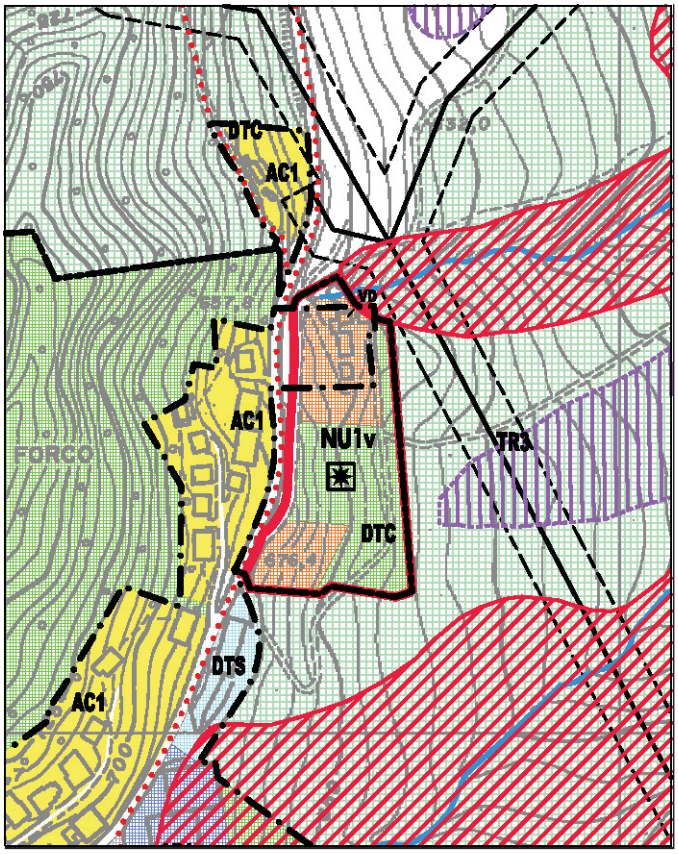
NU1v - AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

Proprietari / proponenti	Bianchi Angelo, Ivano, Valerio e Ceccarelli Lidia
Mappali di proprietà interessati	Fg. 37 mappali 816 parte, 818, 832, 833 di proprietà di Bianchi Angelo, Ivano, Valerio e Ceccarelli Lidia
Superficie catastale di proprietà interessata	~~15.055~~ **14.920** mq.

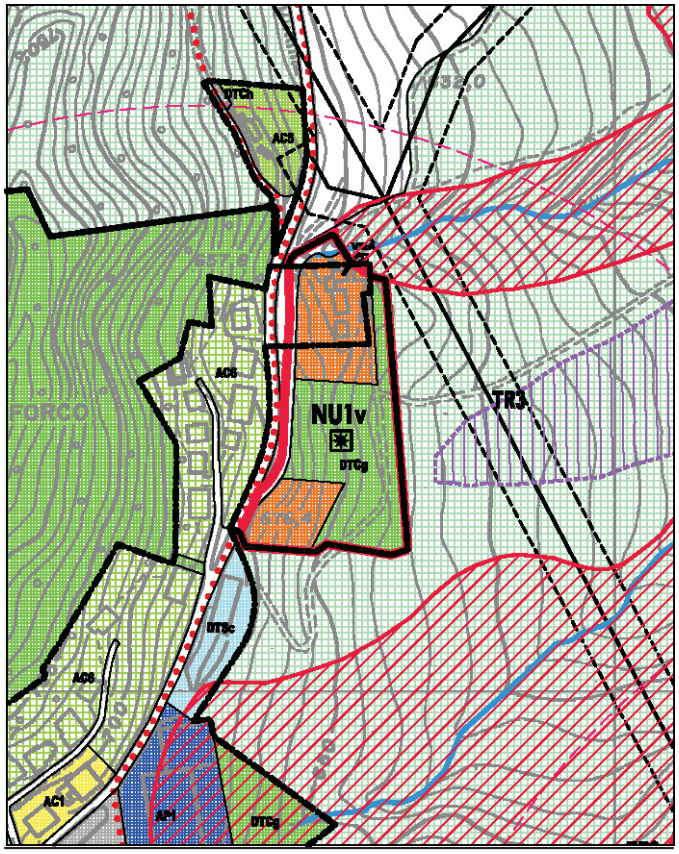
Inserimento in POC del 12,50% della potenzialità edificatoria residenziale

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 14.425 mq.	ST = ~~15.055~~ **14.920**
UF max	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq	UF = come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,35mq/mq
SU costruibile max	mq 1.200 ad usi residenziali (esistente + progetto)	mq ~~150~~ **130** ad usi residenziali
N° Alloggi	12 - 15 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	1 - 2 alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.~~)
N° Abitanti teorici	32 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	4 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole e abbinate	Case singole e abbinate
H max	m. 8,50	m. 8,50
Funzioni ammesse	Usi residenziali Usi complementari alla residenza e con essa compatibili da definire in sede di convenzione attuativa	Usi residenziali
Aree di U1 a verde pubblico	Min 15 mq/27 mq di SU edificabile con possibilità di monetizzazione in conformità ai disposti dell'art.83 del RUE	Realizzazione o monetizzazione di 84 mq di verde pubblico.
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli usi per attrezzature ricettive, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	112 mq maggiore di 61 mq e comunque un minimo di un posto auto per alloggio.
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio + quote per l'uso di attrezzature ricettive in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	> 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	> 7.527 mq

Limiti e condizioni di fattibilità	L'ambito è attuabile solo se relativo a ridotti carichi urbanistici e con tipologie edilizie con altezza massima non superiore a m. 8,5 fuori terra a valle. **Limiti e condizioni di fattibilità geologico - sismica:** vedi relazione di fattibilità geologico - sismica redatta dal Geologo Davide Gualdi **e Relazione Integrativa per la verifica della adeguata distanza di rispetto del lotto dalle frane attive** In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da un progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole e abbinate su lotti pertinenza esclusiva con giardino privato e per il recupero o la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: - del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; - dei parcheggi pubblici da definire in sede di convenzione attuativa; - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. e allacciamento alla fognatura pubblica esistente previa autorizzazione di IREN; Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo
Modalità di attuazione	Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario supportato da convenzione attuativa in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Obblighi convenzionali	- Cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto; - Restano escluse dalla cessione le aree di verde pubblico che, per le caratteristiche morfologiche e topologiche, sono inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere effettivamente fruite quale verde pubblico. Tenuto conto che la acquisizione di dette aree al patrimonio dell'Ente determinerebbe un aggravio di costi manutentivi a fronte del loro mero mantenimento quali aree verdi, il Comune e i Proponenti concordano che la proprietà delle aree medesime rimanga in capo ai Proponenti, i quali si obbligano a mantenerne la destinazione a verde, provvedendo alla loro periodica manutenzione. - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi. - Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica, pavimentazione e quant'altro ritenuto necessario in sede di convenzione, sulla strada corrente a ovest del comparto.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità e manutenzione ordinaria e straordinaria del contenitore edilizio esistente.

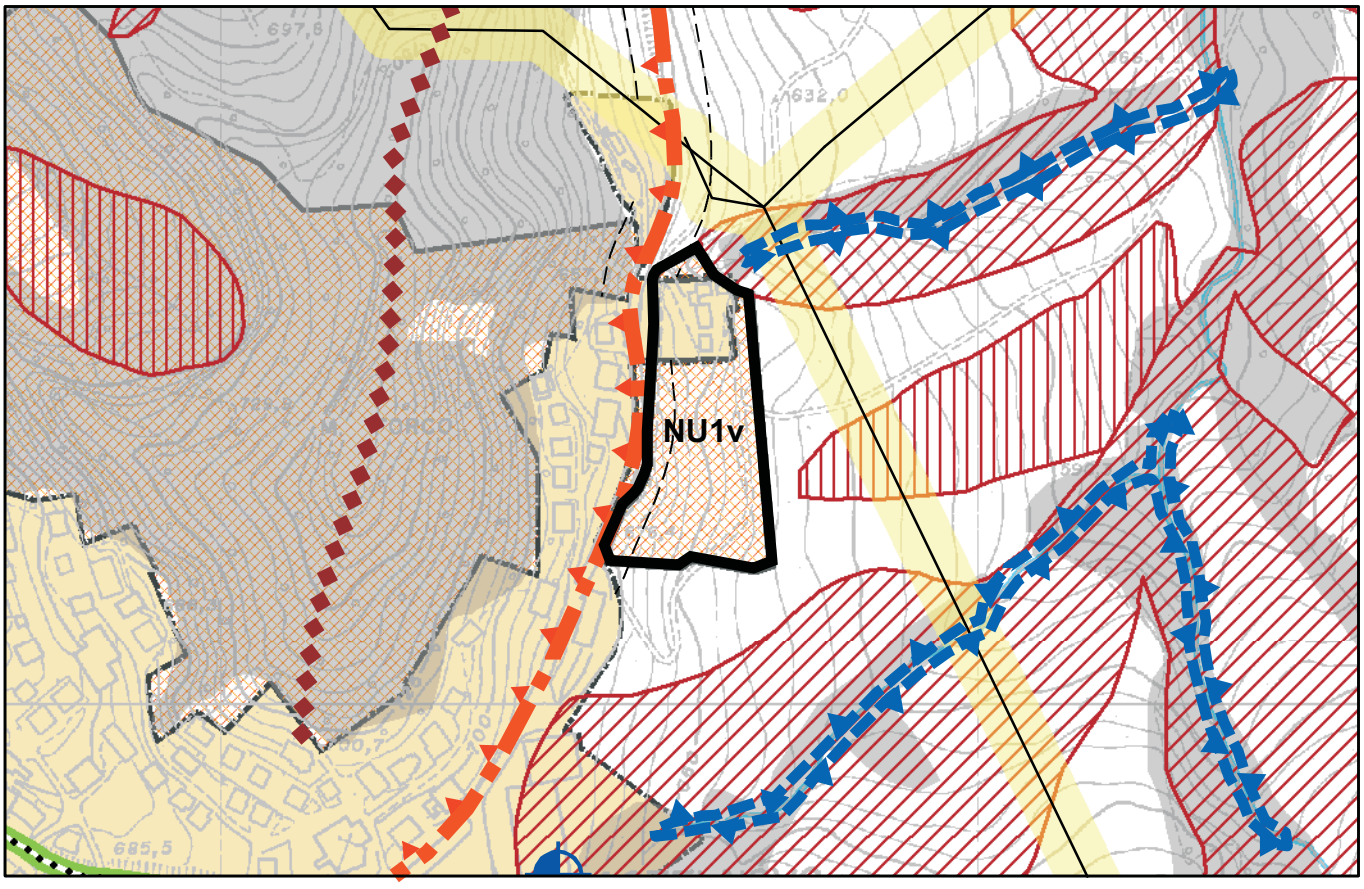


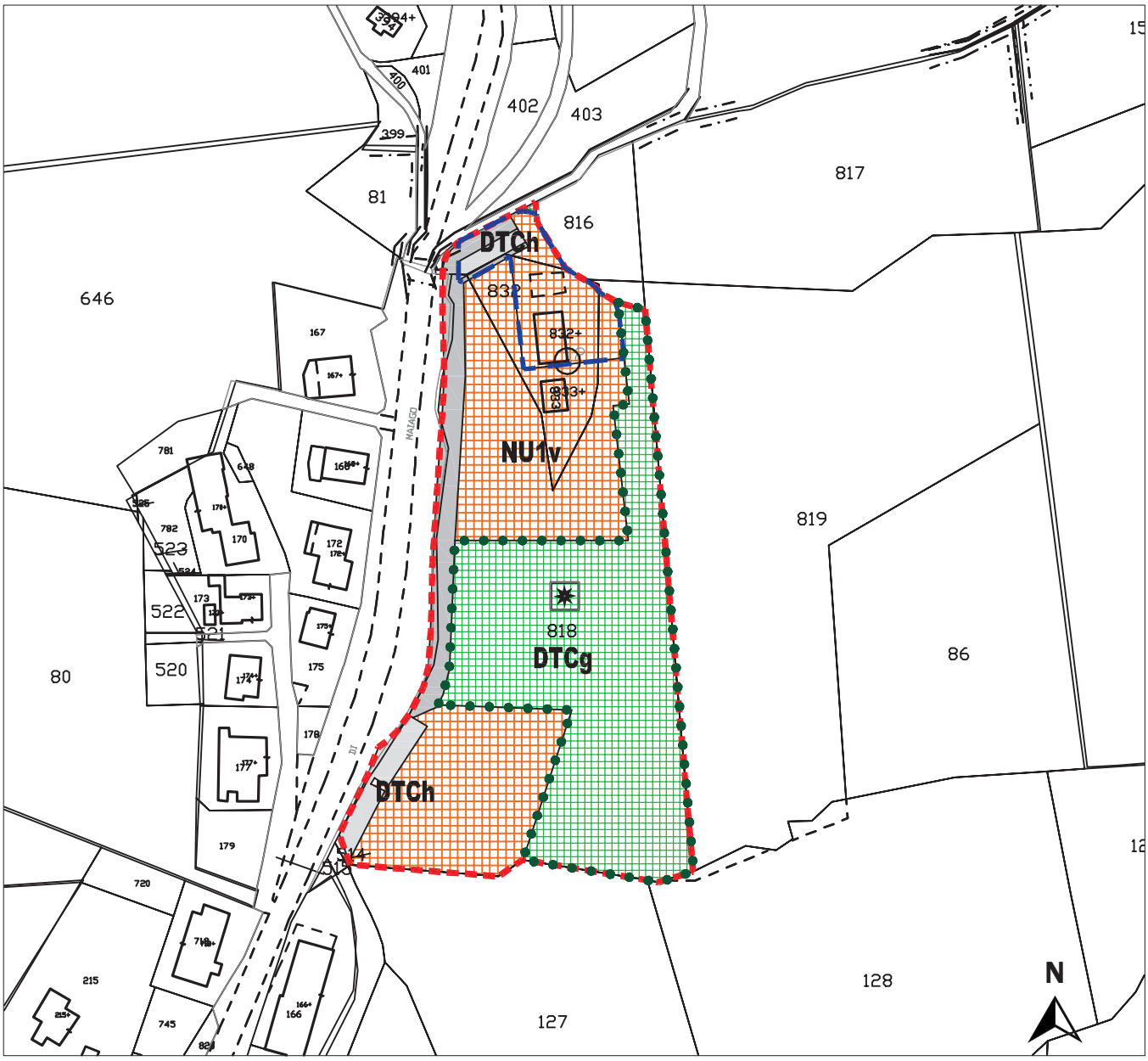
Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.



Estratto RUE - Tav. RUE P5.1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000




DTCh
NU1v
DTCg
DTCh
832
832+
833+
818
816
817
819
86
81
80
646
402
403
401
400
399
522
520
523
127
128
N

scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 32

NU2c - AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO SOGGETTO A P.U.A.

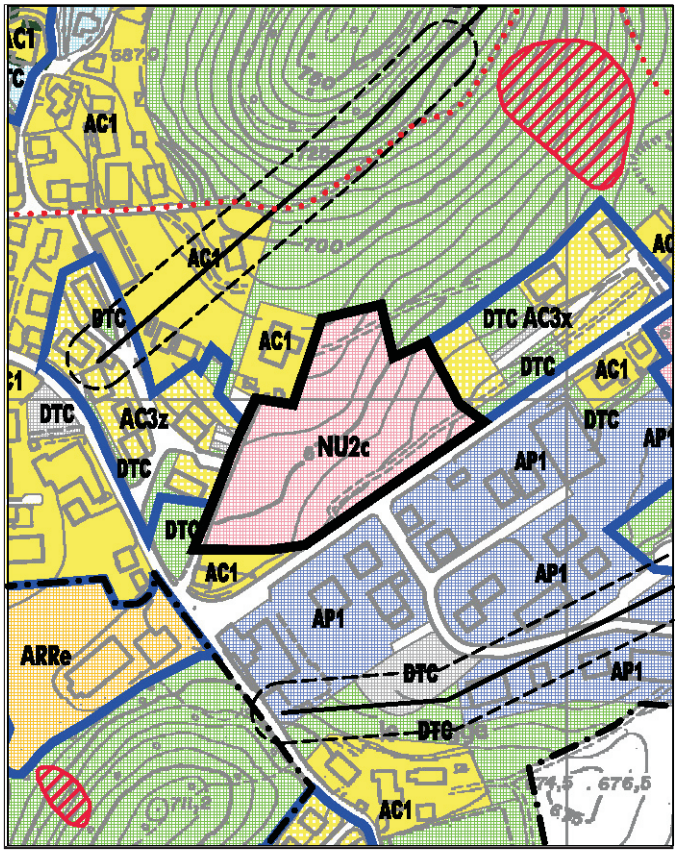
Proprietari / proponenti	Zannini Ivo
Mappali di proprietà interessati	Fg. 33 mapp. 275 parte – 701 parte
Superficie catastale di proprietà interessata	15.718 mq. (misurazione grafica)

Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria

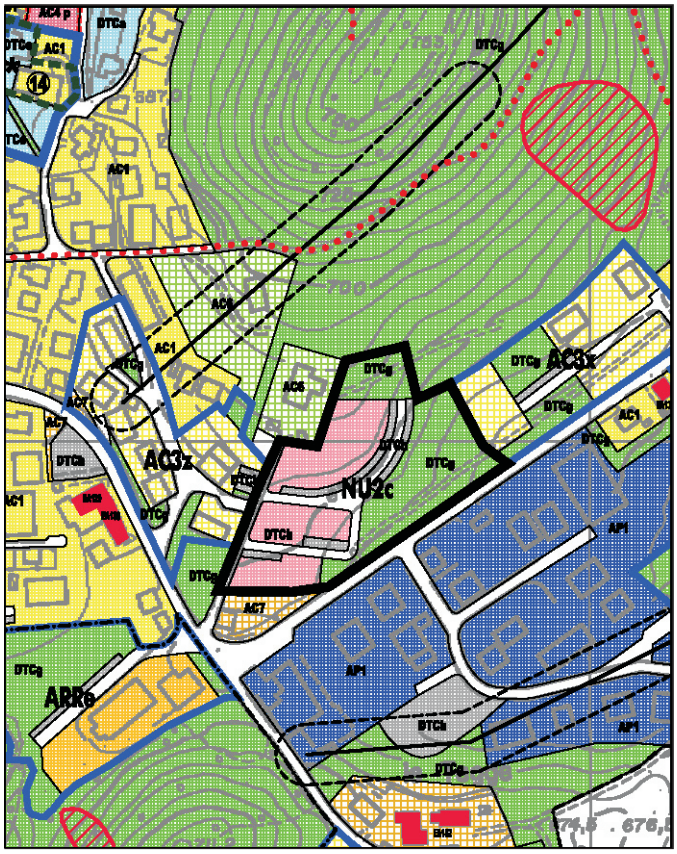
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 15.900 mq.	ST =15.718 mq.
UT max	UT = 0,15 mq/mq	UT = ~~0,15~~ **0,13** mq/mq
UF max	UF = come risultante nel PUA e comunque non superiore a 0,35 mq/mq	UF = come risultante nel PUA e comunque non superiore a 0,35 mq/mq
SU costruibile max	15.900 x 0,15 = mq 2.385	15.718 x ~~0,15~~ **0,13** = mq ~~2.358~~ **2.043**
N° Alloggi	24-30 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	24-29 alloggi (~~con 100mq/all. – 80mq/all.~~)
N° Abitanti teorici	64 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	64 abitanti teorici (con ~~37~~ **31** mq SU/ab)
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, a schiera, maisonettes, piccoli edifici condominiali	Case singole, abbinate, a schiera, maisonettes, piccoli edifici condominiali
H max	3 piani fuori terra a valle.	3 piani fuori terra a valle.
Funzioni ammesse	Usi residenziali : min 80% delle SU costruibili Usi complementari alla residenza e con essa compatibili : max 20% SU costruibili	Usi residenziali : 100% delle SU costruibili
Aree di verde pubblico	In quantità non inferiore a 50mq/ab. insediabile;	Minimo 3.200 mq
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU residenziale con un minimo di un posto auto per alloggio + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1 del RUE	Min 960 mq con un minimo di un posto auto per alloggio
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	27 MQ/100 MQ di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	> 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Minimo 7.859 mq.

Limiti e condizioni di fattibilità	L'ambito è attuabile solo se relativo a carichi urbanistici contenuti ed operata con tipologie edilizie a non più di 3 piani fuori terra a valle. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. Osservazioni e Prescrizioni particolari: Adozione del piano di fondazione su substrato (Marne di Cigarello). Prof. 2,0-2,5 m. In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Prescrizioni per la tutela della potenzialità archeologica	**La parte di ambito in cui si prevedono interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo è sottoposta ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) sino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale, secondo le modalità da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna**
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto, che dovrà essere precisato in sede di PUA attraverso la predisposizione di un progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole, abbinate, schiere, maisonettes e piccoli condomini, dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici, di verde pubblico alberato e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali). Si dovrà perseguire il più corretto inserimento delle architetture nell'ambiente naturale evitando forti movimenti di terra, adeguando il più possibile le costruzioni all'andamento naturale del terreno e salvaguardando i coni visivi dalla SP verso il "Salame", con particolare riferimento al settore orientale del comparto.
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario coordinato esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione delle opere di urbanizzazione, attrezzatura e cessione delle aree pubbliche e di uso pubblico previste nel PUA: - sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi ed il sistema dei servizi circostanti; - parcheggi pubblici; - reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. e allacciamento al collettore fognario esistente previa autorizzazione di IREN; - aree di verde pubblico con continuità spaziale e funzionale e secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50mq/a. insediabile; - eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo

Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo ai sensi dell'art. 18 della Lg.Rg. 20/2000 approvato con D.G.C. n. 38 del 10/05/2007 **Stipula:** **N. REP. 2046 del 30/05/2007**	- Compartecipazione per la realizzazione di opere pubbliche fuori comparto mediante corresponsione di un contributo di euro 50.000 - Cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto; - Attrezzatura delle aree a verde pubblico; Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi.
Interventi ammessi prima dell'approvazione del PUA	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.

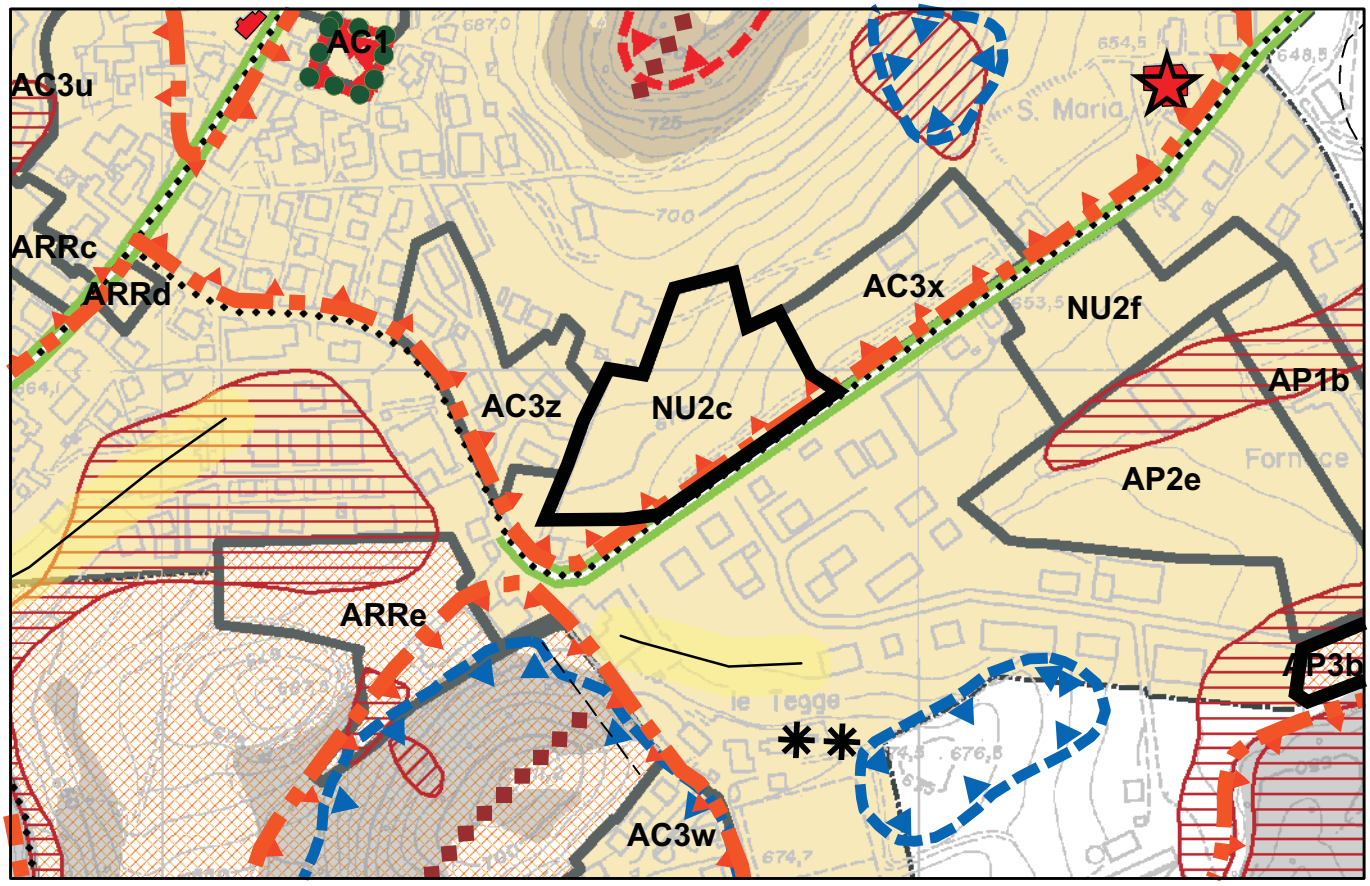


Estratto PSC - Tav. PSC P1.C - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

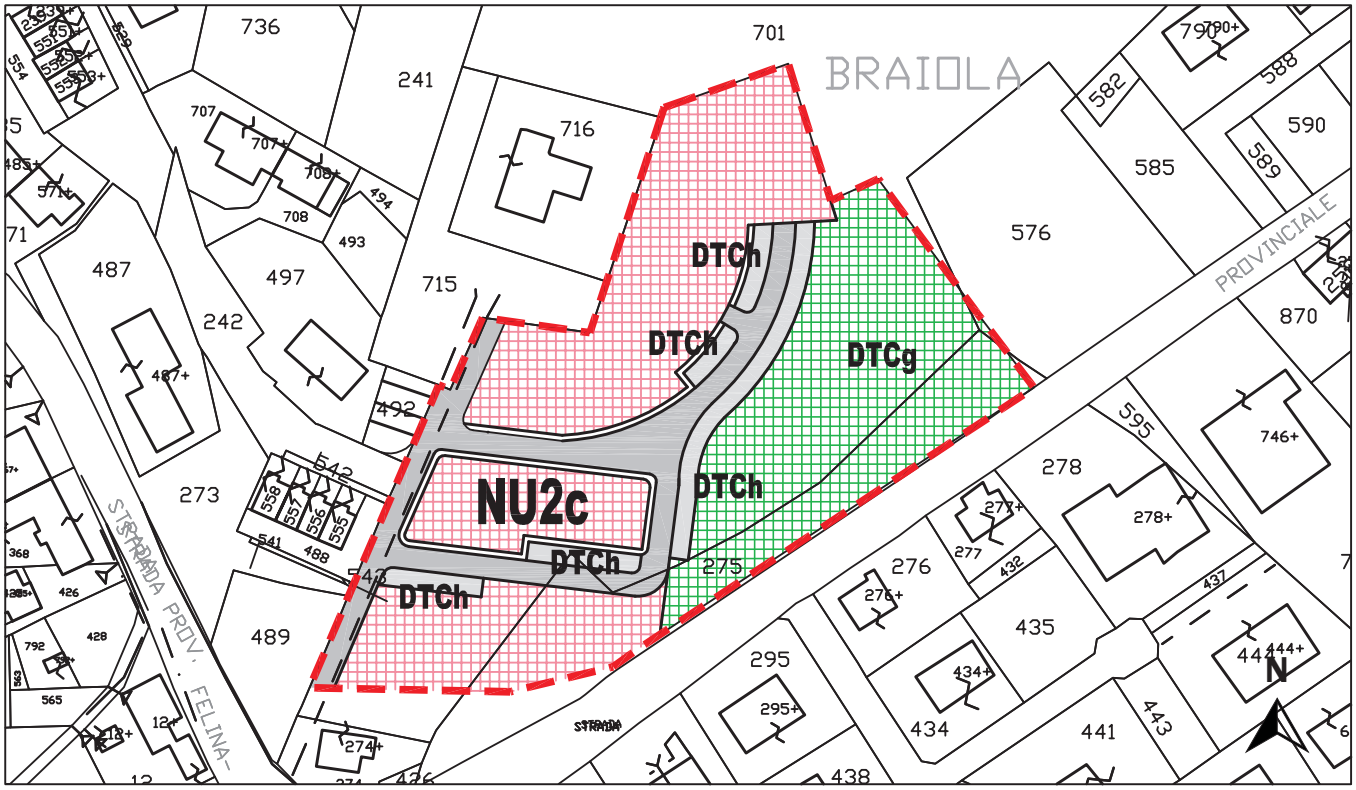


Estratto RUE - Tav. RUE P5.2 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 33

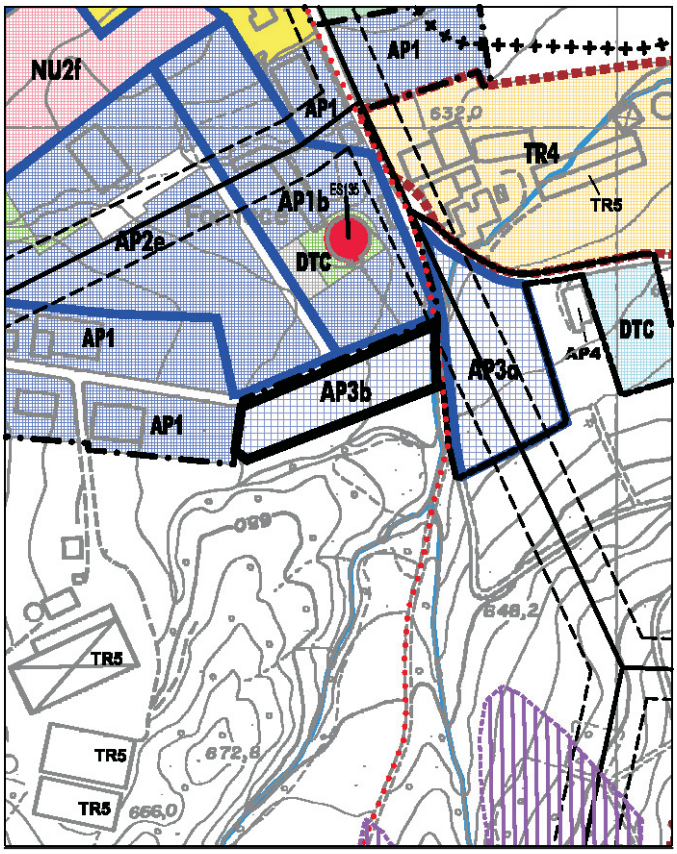
AP3b - AMBITO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

Proponente	Amministrazione Comunale di Castelnovo ne' Monti
Mappali interessati e ditte intestatarie	Fg. 33 mapp. 473 : Comune di Castelnovo ne' Monti Fg. 33 mapp. 311 parte : Castellari Maria
Superficie catastale interessata	5.000 mq. (misurazione grafica)

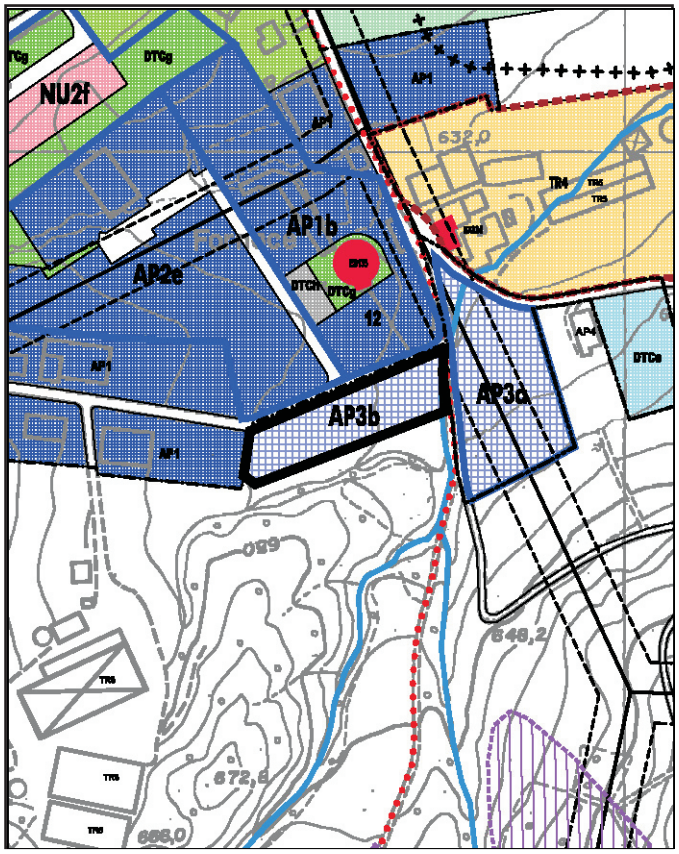
Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie territoriale	ST = circa 5.000 mq.	ST = 5.000 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha	UT = 4.500 mq/ha
UF max	Non superiore a 1 mq/mq	Non superiore a 1 mq/mq
SU costruibile max	5.000 mq x 0,45 = 2.250 mq	5.000 mq x 0,45 = 2.250 mq
RQ max	Da definire in sede di PUA	Da definire in sede di PUA
H max	ml. 10,00 a valle	ml. 10,00 a valle
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi artigianali (produttivi e di servizio), compresi gli alloggi di custodia. Usi : 1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4.	L'ambito è destinato ad usi artigianali (produttivi e di servizio), compresi gli alloggi di custodia. Usi : 1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2 (solo nel caso in cui si tratti del trasferimento di esercizi commerciali non alimentari); 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4.
Aree di U1	Minimo 10% della ST	Minimo 500 mq
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Minimo 5% della ST + quote di cui all'Art. 94.1 del RUE per gli usi particolari	Minimo 250 mq + quote di cui all'Art. 94.1 del RUE per gli usi particolari
Parcheggi pubblici di U2 (PU2)	Quelli previsti nel PUA	Quelli previsti nel PUA
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito dall'Art. 94.3 del RUE	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito dall'Art. 94.3 del RUE
Spazi permeabili	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	> 1.500 mq della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato

Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla realizzazione di capannoni di piccole e medie dimensioni per lavorazioni artigianali (produttive e di servizio) a basso impatto ambientale. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dallo studio di Geologia GeoLog. Osservazioni e prescrizioni particolari: edificazione con normali fondazioni dirette, ma necessità di modulare i piani di posa degli appoggi in funzione dell'assetto topografico, con attenzione alla attestazione delle strutture sul substrato piuttosto che sulla copertura, per la deformabilità della stessa; valutazione della stabilità del vicino terrapieno in relazione alla fattibilità edificatoria della fascia a valle della scarpata. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio. **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Prescrizioni per la tutela della potenzialità archeologica	**La parte di ambito in cui si prevedono interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo è sottoposta ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) sino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale, secondo le modalità da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna**
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 10.00ml. a valle su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario coordinato esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: - del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; - di aree di parcheggio e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST; - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL previa autorizzazione di IREN; - di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30 % della ST) da sistemare a verde alberato profondo
Interventi ammessi prima del PUA	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi per pubblica utilità.

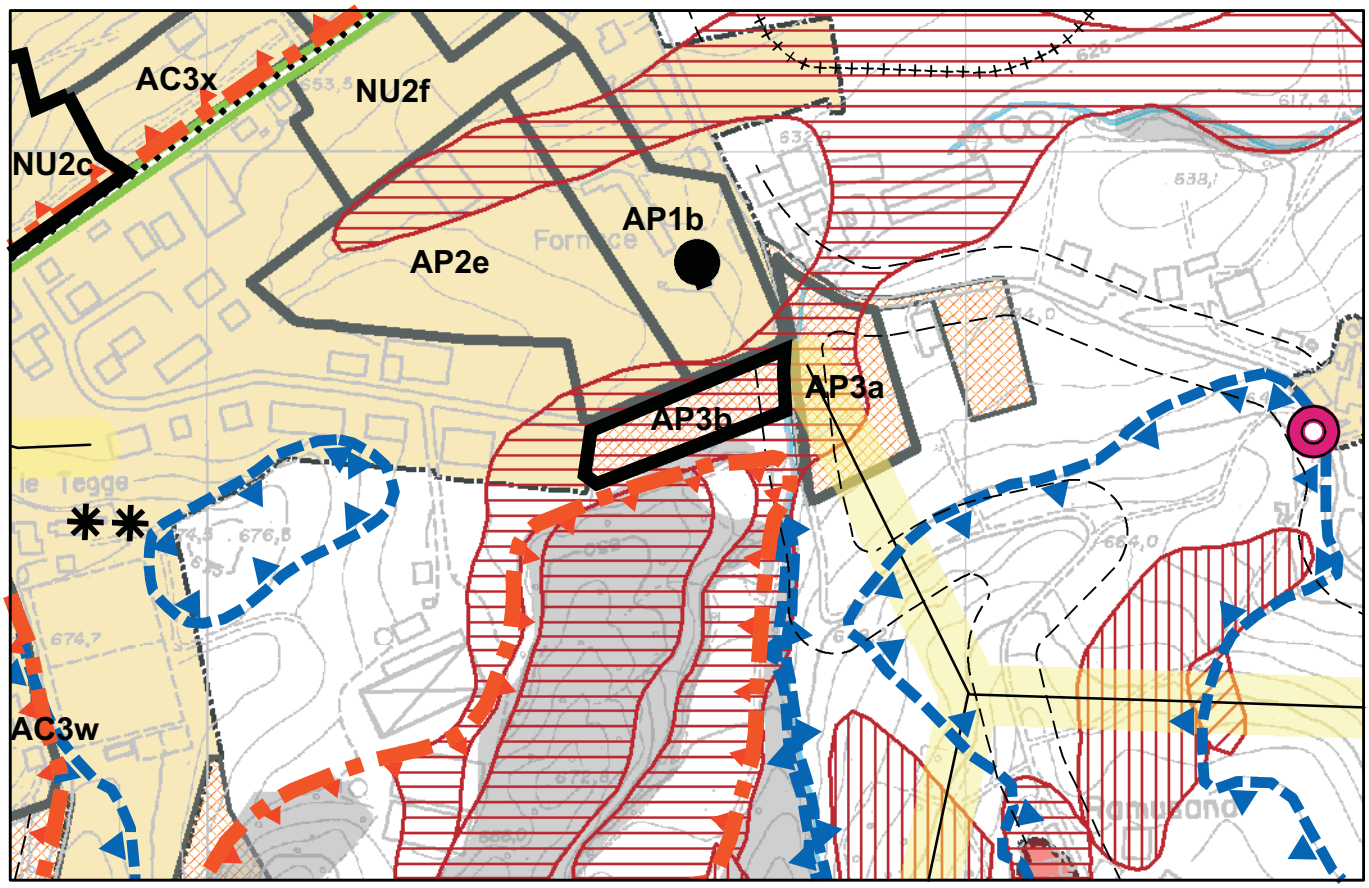


Estratto PSC - Tav. PSC P1.C - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

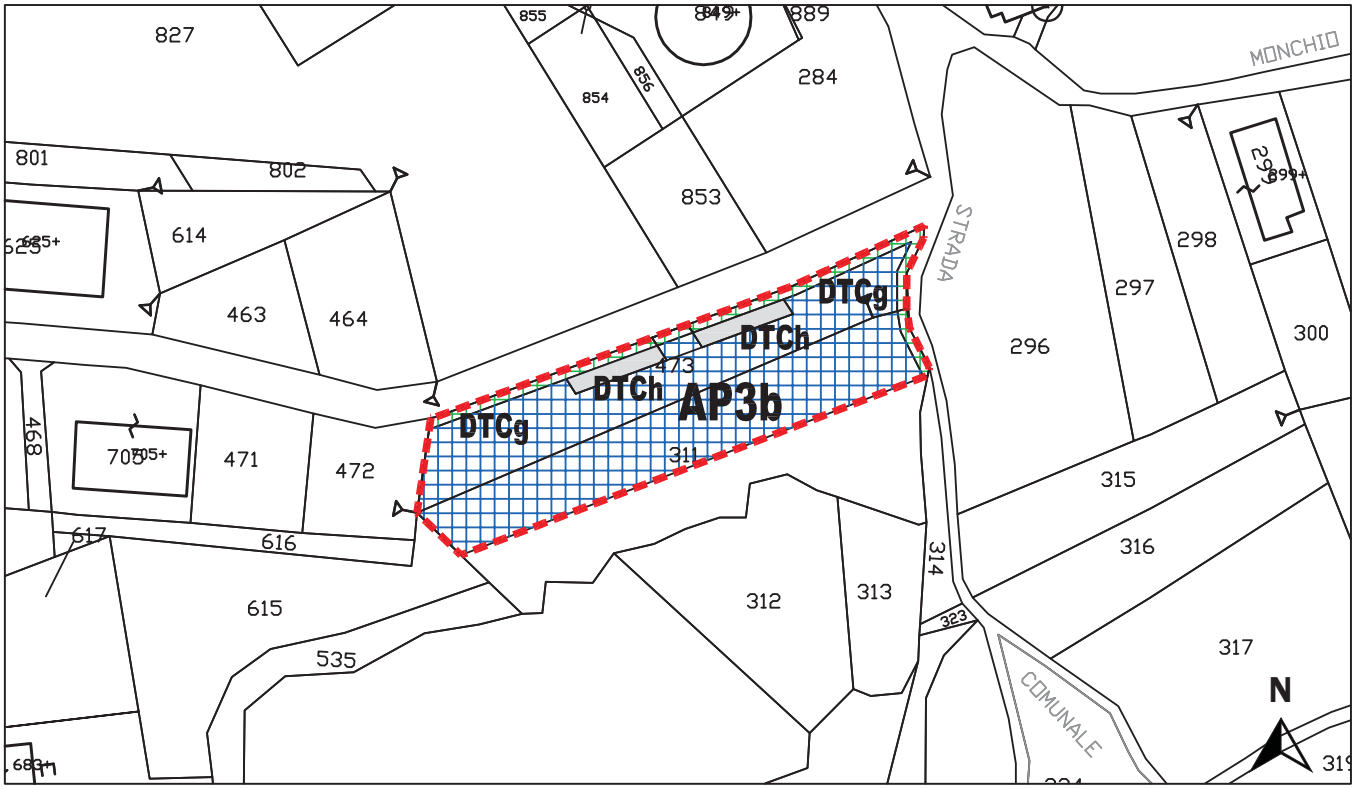


Estratto RUE - Tav. RUE P5.2 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 35

AP3f - AMBITO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

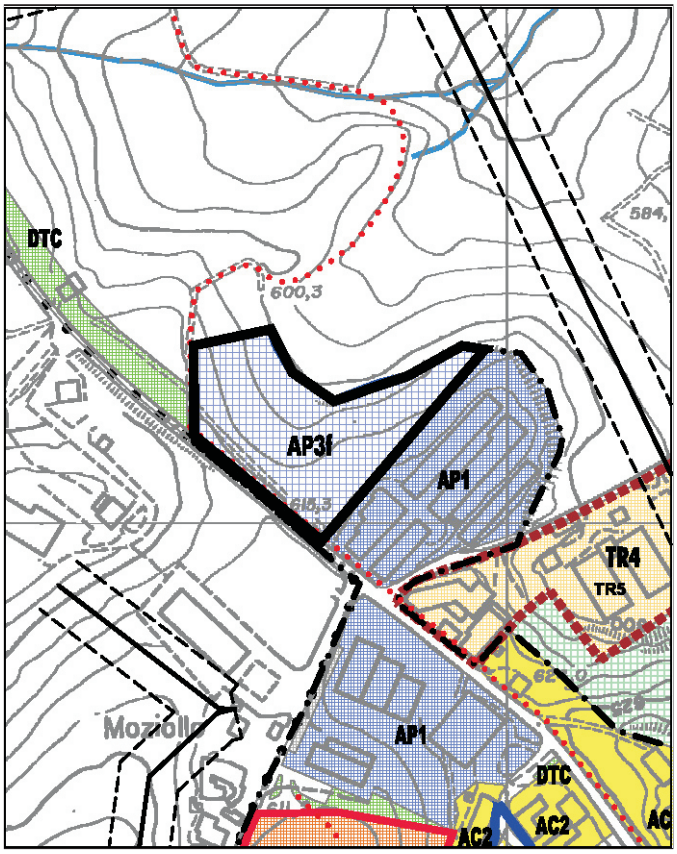
Proprietari / proponenti	- Piero Ferrari in qualità di Legale Rappresentante della "Immobiliare la Quercia" srl proprietaria e proponente - Amministrazione Comunale proprietaria
Mappali di proprietà interessati	Fg. 24 mapp. 495 – 492 : Amministrazione Comunale Fg. 24 mapp. 493 – 494 – 310 : Immobiliare la Quercia s.r.l.
Superficie catastale interessata	12.447 mq.

Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

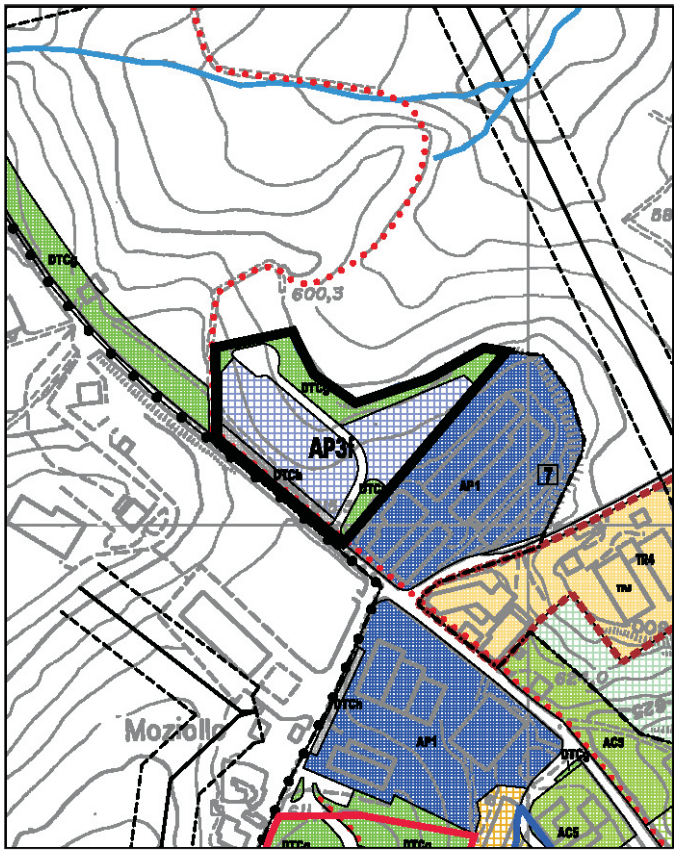
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie territoriale	ST = circa 12.450 mq.	ST = circa 12.447 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha	UT = 4.500 mq/ha
UF max	Come risultante nel PUA e comunque non superiore a 1 mq/mq	Come risultante nel PUA e comunque non superiore a 1 mq/mq
SU costruibile max	12.450 mq x 0,45 = 5.603 mq	5.603 mq
RQ max	Da definire in sede di PUA	Da definire in sede di PUA
H max	ml. 12,00 a valle	ml. 12,00 a valle
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi, compresi gli alloggi di custodia, e a servizi comunali.	L'ambito è destinato ad usi produttivi, compresi gli alloggi di custodia, e a servizi comunali.
Aree di U1	Minimo 10% della ST	Minimo 1.245 mq
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Minimo 5% della ST + quote di cui all'Art. 94.1 del RUE per gli usi particolari	Minimo 5% della ST + quote di cui all'Art. 94.1 del RUE per gli usi particolari
Aree di U2	Quelle previste nel PUA	Quelle previste nel PUA
Parcheggi pubblici di U2 (PU2)	Quelli previsti nel PUA	Quelli previsti nel PUA
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito dall'Art. 94.3 del RUE	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito dall'Art. 94.3 del RUE
Spazi permeabili	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Minimo 3.734 mq da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato

Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla costruzione di capannoni artigianali – industriali di piccole e medie dimensioni per lavorazioni a basso impatto ambientale. L'attuazione del comparto è altresì subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un lotto secondo quanto definito in sede dell'Accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000 approvato con D.G.C. n. 26 del 12/03/2005. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Arrigo Giusti. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio. **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale:** vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 12.00 ml. a valle e di servizi comunali (rimessaggio e altri usi di utilità pubblica da definire in sede di POC), di verde e di parcheggi pubblici. Il PUA potrà prevedere una attuazione per stralci autonomamente funzionali delle dotazioni territoriali da realizzarsi all'interno dell'ambito, ferma restando la necessità che l'assetto urbanistico dell'ambito sia comunque definito da un progetto unitario. Sarà altresì consentita, per il solo lotto da cedersi gratuitamente al Comune secondo quanto definito in sede di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000, modalità di attuazione per intervento diretto al di fuori del POC, a condizione che la progettazione dell'intervento rispetti la progettazione unitaria di massima dell'ambito e delle dotazioni territoriali definite dalla tavola planimetrica allegata al predetto Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000. Obbligo di realizzare edifici di qualità architettonica ed improntati al risparmio energetico.
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario, articolato per stralci, in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: - del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; - di aree di parcheggio e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST, escluse le fasce di ambientazione stradale; - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL, con allacciamento alla fogna depurata di Frascaro, previa autorizzazione di IREN; - di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30 % della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 26 del 12/03/2005 e con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2020 del 07/05/2007**	- Cessione gratuita al Comune dei mappali 492 e 495 del foglio 24. - Realizzazione di edifici a basso impatto ambientale ed elevata qualità architettonica, improntati al risparmio energetico.
Interventi ammessi prima del PUA	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi per pubblica utilità. Intervento diretto sulla sola area da cedersi gratuitamente al Comune, secondo quanto definito dai sopraesposti obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica e dall'Accordo ai sensi dell'art.18 della LR20/2000.

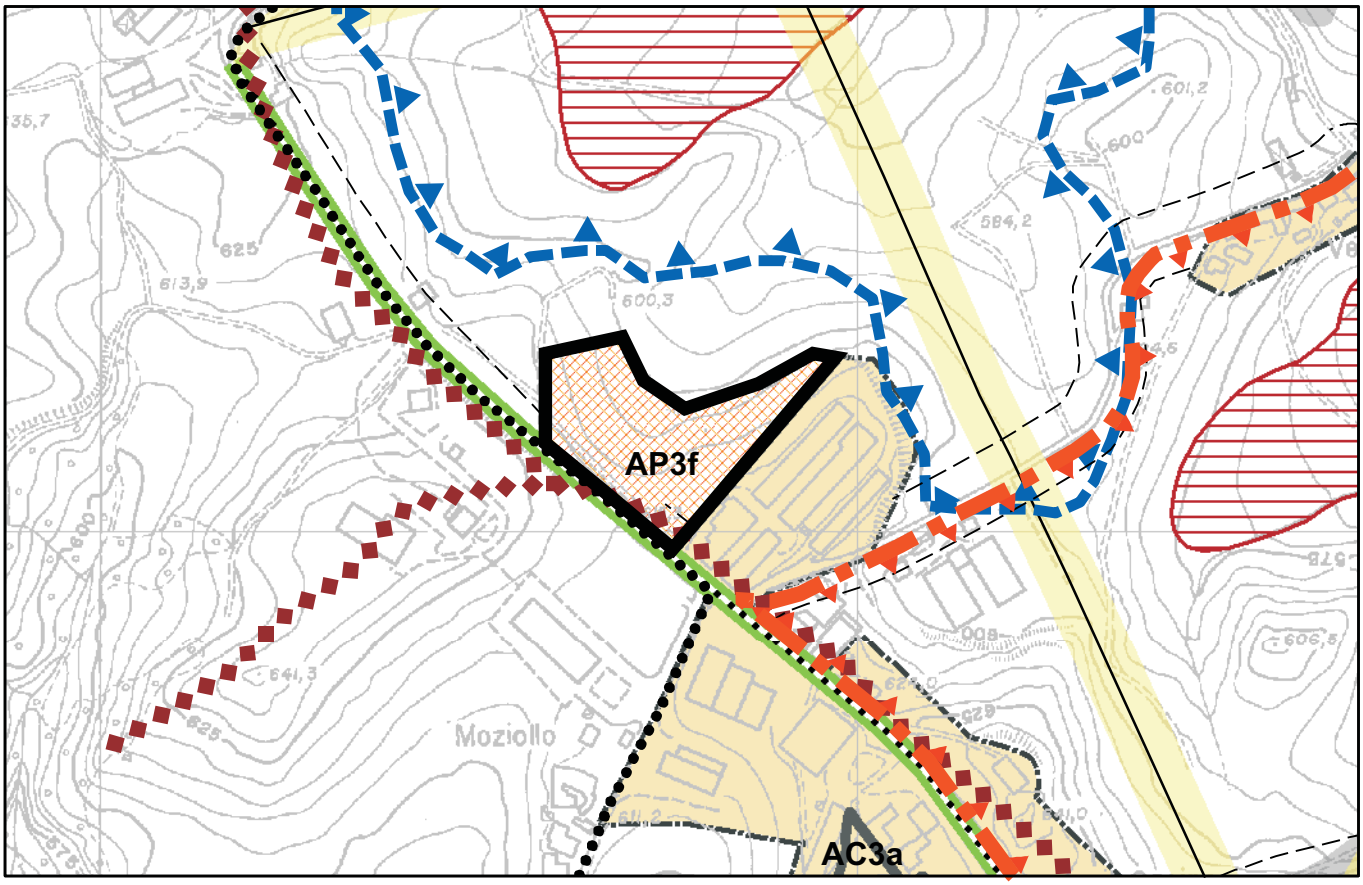


Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

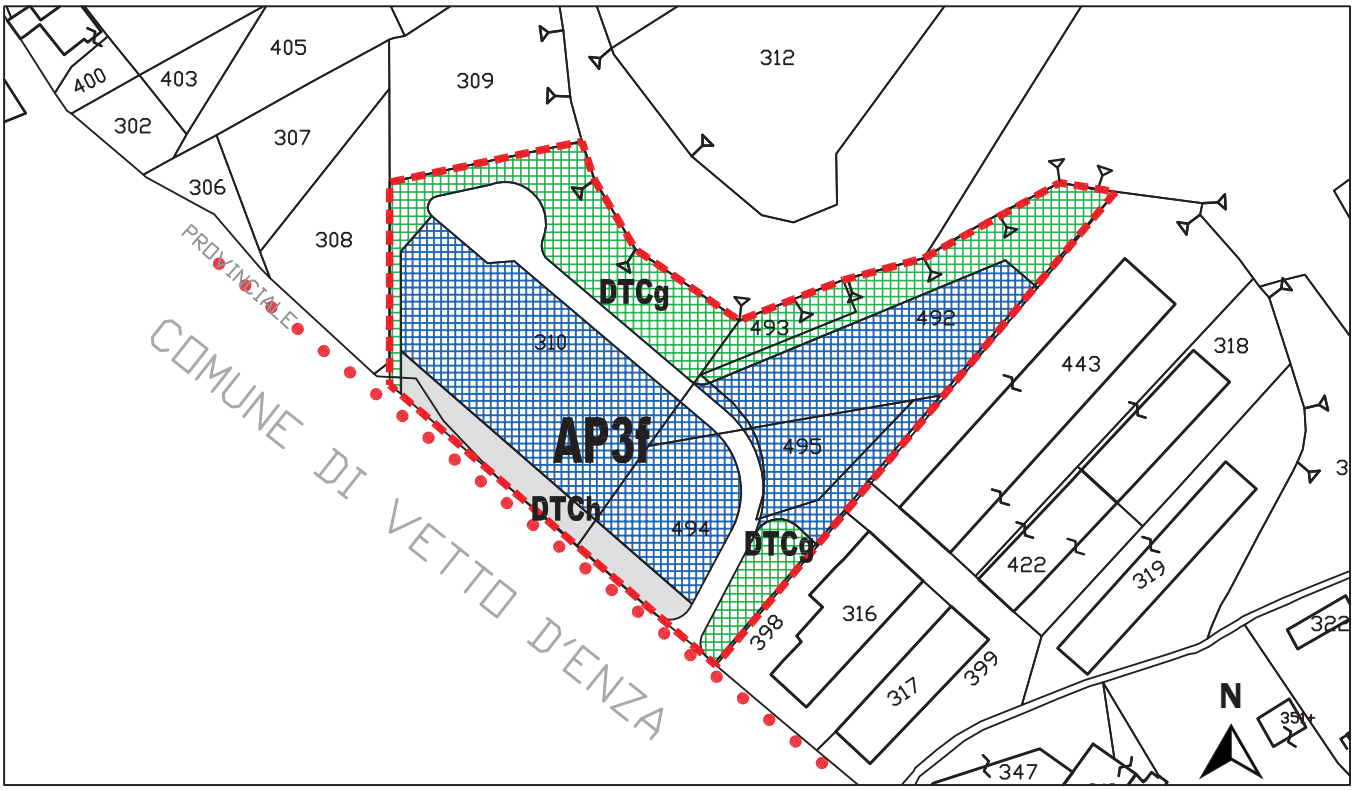


Estratto RUE - Tav. RUE P5.4 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

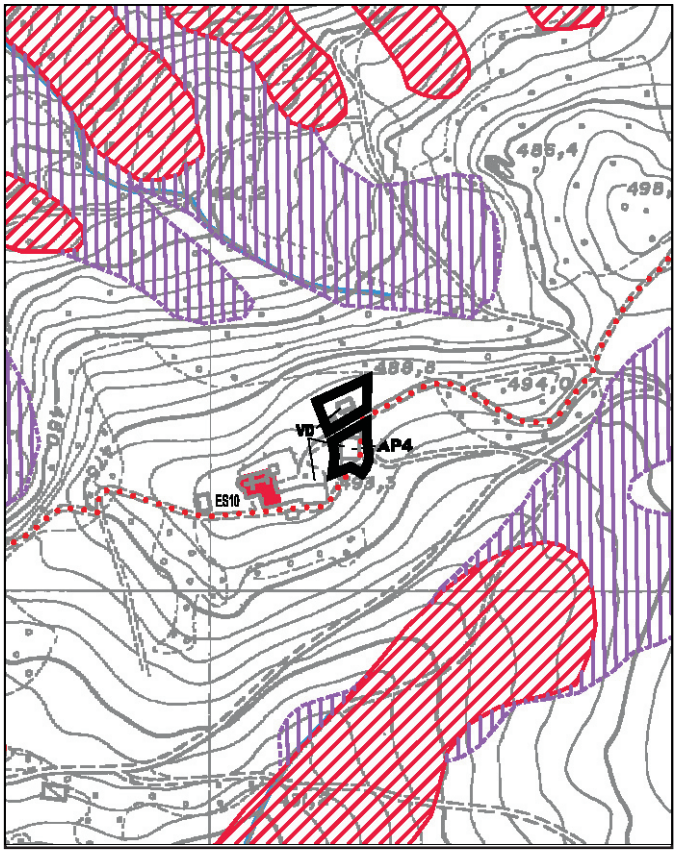
IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 36
AP4 - AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

Proprietari / proponenti	Fracassi Giuseppe e Piroli Francesca
Mappali di proprietà interessati	Fg. 4 mapp. 251 – 255 - 238
Superficie catastale di proprietà interessata	Mq 1.136

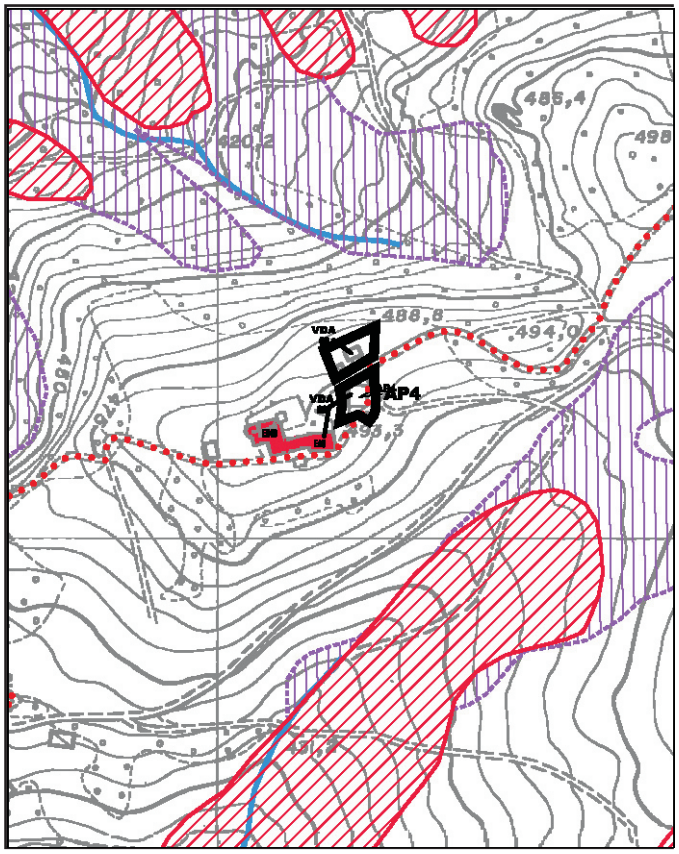
Inserimento in POC	Ampliamento del fabbricato ricettivo ad uso di ristorante

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie minima	Superficie fondiaria asservita alla data di adozione del PSC	SM = mq 1.136
UF costruibile max	Esistente alla data di adozione del PSC + eventualmente 30% con un massimo di 1000 mq. di ampliamento sempre a parità di volume lordo per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale	Esistente più 30% con un massimo di 1.000 mq;
SU costruibile max	Esistente + 30% e comunque non più di 1000 MQ	MQ ~~310~~ **270** totali di cui ~~72~~ **63** mq di SU di ampliamento
H max	ml. 8,50 ovvero esistente se già superiore	ml. 8,50 ovvero esistente se già superiore
SP min	30% della SF da sistemare a verde alberato ovvero esistente se inferiore	Min 341 mq
Usi ammessi	Funzioni terziarie (uso 4.2).	Uso 4.2 – Ristorante
PU1	Min 5% della SF e comunque non meno di 100 mq per le funzioni produttive + 40mq/100mq di SU per le altre funzioni previste nei progetti	Min 181 mq
Aree di U1	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico	Quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico – ambientale e paesaggistico
Pp	In rapporto agli usi come definito all'Art. 94.3 del RUE e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio e 1 posto auto per addetto	In rapporto agli usi come definito all'Art. 94.3 del RUE e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio e 1 posto auto per addetto
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa, previo accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000.	
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2025 del 07/05/2007**	Realizzazione delle dotazioni territoriali e delle reti tecnologiche previste dalla vigente disciplina urbanistica e edilizia all'interno del comparto mancanti o carenti nello stato di fatto e cessione gratuita al Comune di dette opere e delle aree sulle quali le stesse insistono	

Prescrizioni specifiche	Nel caso di accordo con i privati e convenzione attuativa, le aree di pertinenza alla data di adozione del PSC potranno essere ampliate sulle aree agricole confinanti appartenenti alla proprietà interessata all'intervento, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, al solo scopo di realizzare : il verde di mitigazione e/o compensazione ambientale; le opere indispensabili per il miglioramento del sistema di accessibilità e parcheggio pubblico; gli impianti tecnologici per la depurazione dei reflui. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica**: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologico - sismica di dettaglio. **Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale**: La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA e AUSL i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno perseguire obiettivi e criteri di corretto inserimento nel paesaggio e nel contesto edificato.

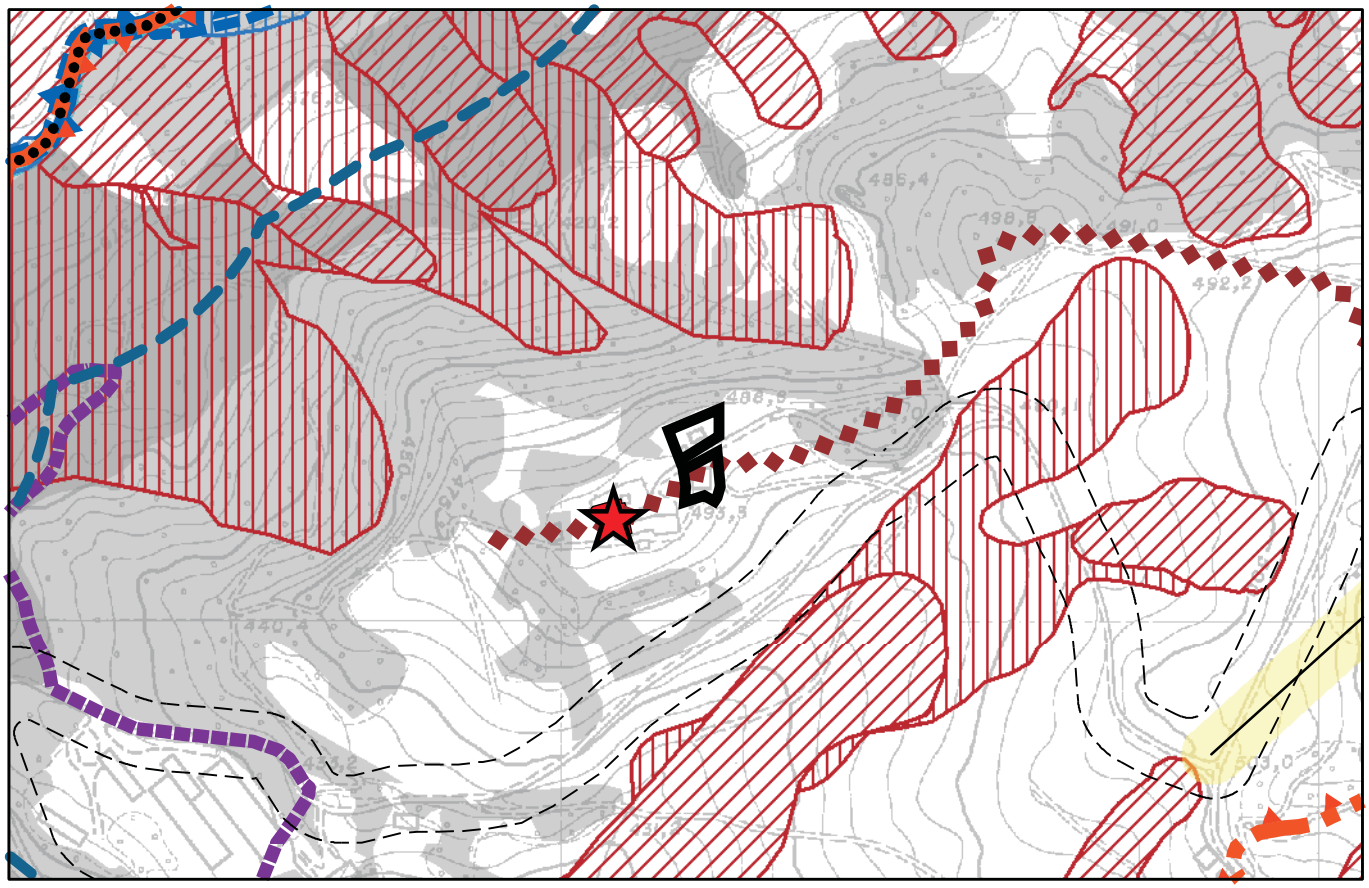


Estratto PSC - Tav. PSC P1.A - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

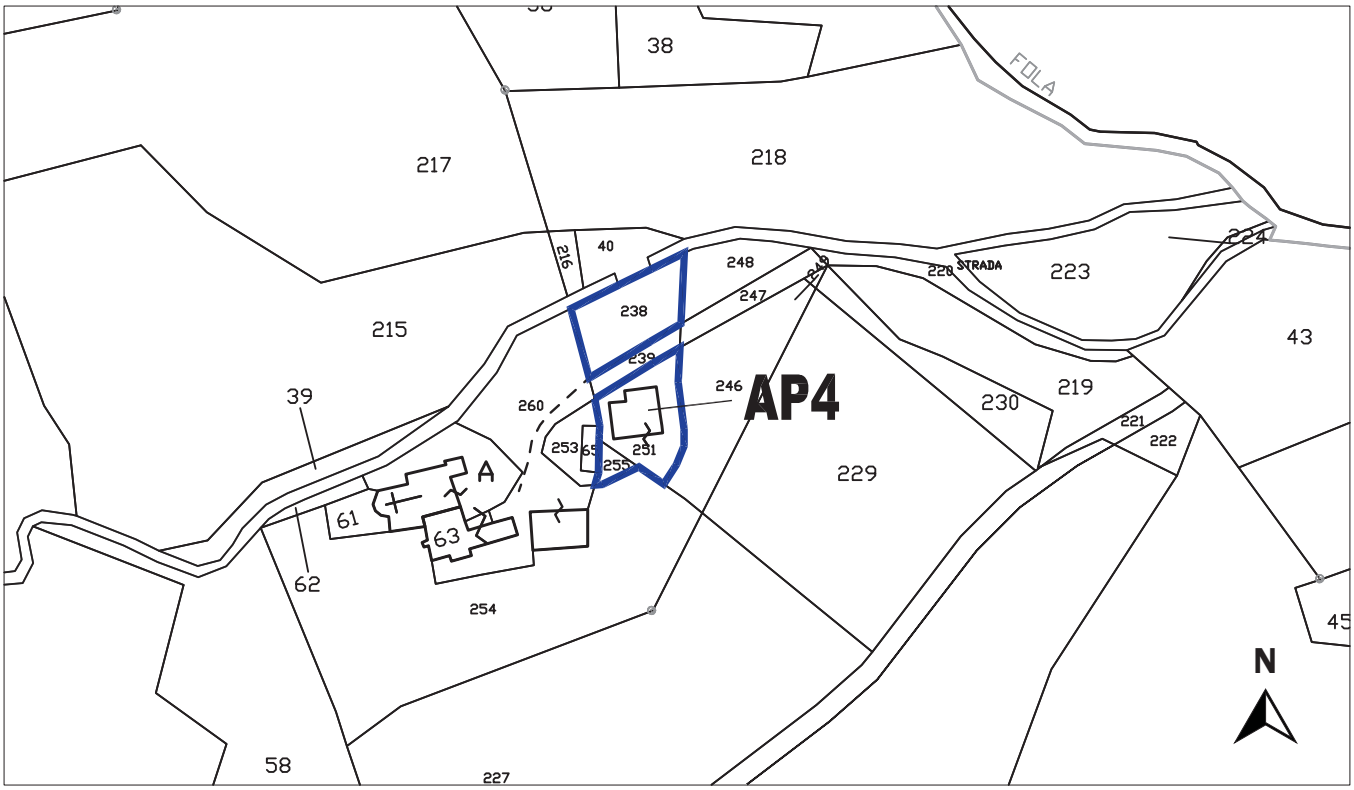


Estratto RUE - Tav. RUE P5.8 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 37

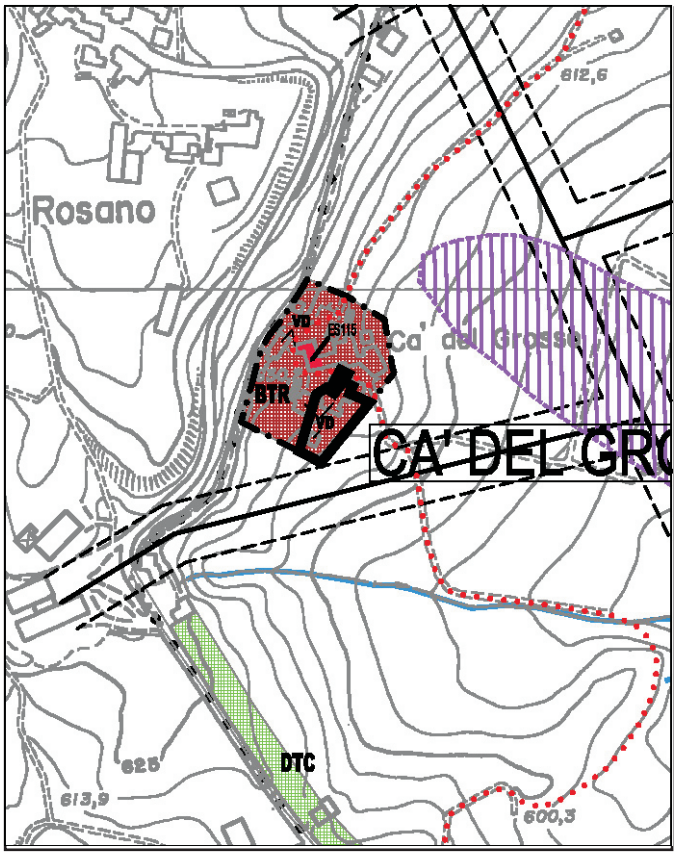
BTR - BORGHI E NUCLEI DI ANTICO IMPIANTO DEL TERRITORIO RURALE DA RIQUALIFICARE

Proprietari / proponenti	Ferrari Marianna
Mappali di proprietà interessati	Fg. 24 mapp. 391 parte – 393 – 188 parte – 180 - 416 – 417 – 418 – 472
Superficie catastale di proprietà interessata	1.295 mq. circa (misurazione grafica)

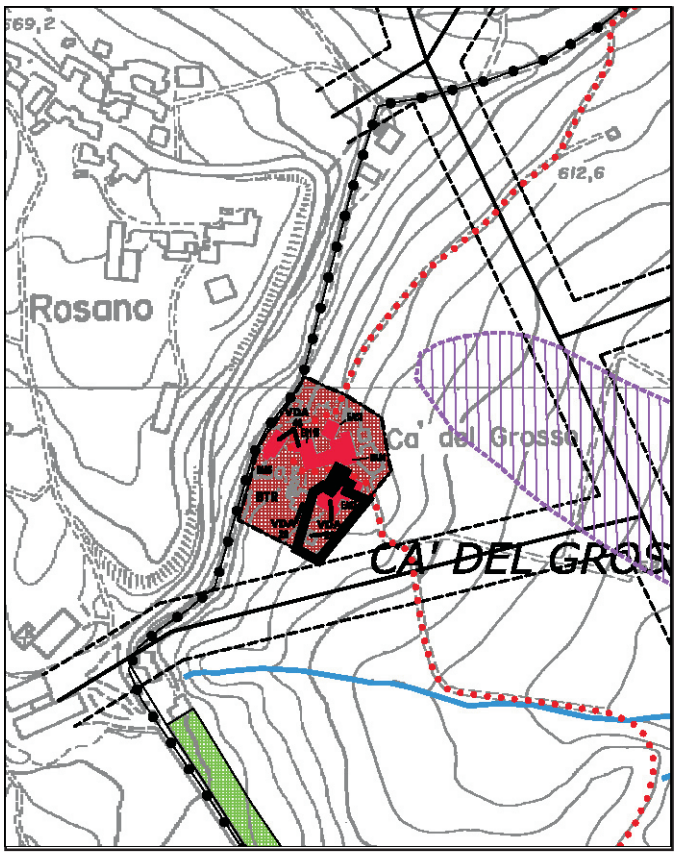
Inserimento in POC	Demolizione e ricostruzione di edifici dismessi

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	**DATI DI P.O.C.**
Superficie min. d'intervento	SF di pertinenza delle unità edilizie alla data di adozione del PSC	SM = 1.295 mq oggetto di intervento dentro l'ambito BTR
Uf	indici fondiari non superiori a quelli esistenti e comunque non superiori a 0,5 Mq/Mq	Uf ~~0,485~~ **0.422** mq/mq
SU max	Esistente + 30% a parità di volume lordo	Mq ~~627,39~~ **546,49** a parità di volume lordo
N° Alloggi	6 - 8 alloggi (con 100mq/all. – 80mq/all.)	alloggi n. 6 - 8
N° Abitanti teorici	17 abitanti teorici (con 37 mq SU/ab)	abitanti teorici n. 17
H max	esistente + 30% per le unità edilizie prive di valore	esistente + 30% per le unità edilizie prive di valore
Funzioni ammesse	Usi residenziali : 1.1 – 1.2 Usi commerciali : 3.1 Usi terziari : 4.1 – 4.2 – 4.3 Usi produttivi agricoli : 6.1 – 6.2	Usi residenziali : 1.1
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 15 mq/37 mq di SU aggiuntiva residenziale che il progetto determina + quote di cui all'Art. 94.1 del RUE per gli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza	Min 15 mq/37 mq di SU aggiuntiva residenziale che il progetto determina
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	Almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE	Almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3 del RUE
Modalità di attuazione	L'ambito si attua previa approvazione di PUA di iniziativa privata e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto evidenziate nel medesimo PUA, secondo le modalità stabilite dalla relativa convenzione attuativa.	
Prescrizioni particolari	La nuova edificazione è ammessa solo tramite PUA, che dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della Lg. Rg. 20/2000 ma potrà essere autorizzato anche al di fuori del POC, nel rispetto del dimensionamento residenziale del PSC.	

Prescrizioni particolari	Detta nuova edificazione dovrà essere conseguente ad operazioni di riordino urbanistico - edilizio a parità di volume lordo, da sottoporre al parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio con lo scopo di migliorare le dotazioni territoriali, il sistema di accessibilità carrabile e ciclo - pedonale e le dotazioni di PU1 in conformità ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000. Nella ricostruzione si dovranno rispettare i criteri dettati per il riordino urbanistico - edilizio degli ambiti "NS", facendo ricorso ad indici fondiari non superiori a quelli esistenti e comunque non superiori a 0,5 Mq/Mq con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50.
Limiti e condizioni di fattibilità	La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti. In sede di PUA occorrerà ottenere il consenso dei comproprietari delle aree di accesso al comparto di cui al mappale n°177 del foglio 24. In particolare le aree di PU1 andranno reperite esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzate in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione. Andranno adottati sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA e AUSL i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Si prescrive l'adozione di un unico sistema di depurazione in cui recapitare gli scarichi delle differenti unità abitative, in modo da assicurare una gestione corretta e puntuale dell'impianto di trattamento. **Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica:** vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Duilio Pignedoli. Osservazioni e prescrizioni particolari: Adozione del piano di fondazione su substrato marnoso arenaceo (Prof. da – 5,0 a -8,50 m). Impossibilità di utilizzare litologie diverse per appoggio fondazioni. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio.
Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. 33 del 19/04/2007 **Stipula:** **N. REP. 2023 del 07/05/2007**	- Cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto; - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi; - Realizzazione e cessione gratuita al Comune dei parcheggi pubblici da localizzare al di fuori del perimetro del PUA su aree classificate in ambito TR2 – Ambito a vocazione produttiva agricola (fg. 24 mapp. 188), o in alternativa loro monetizzazione; - Realizzazione di impianto di Fitodepurazione o altro sistema di depurazione delle fognature conformemente alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire. Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità. Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica dei contenitori edilizi esistenti di valore, demolizione dei fabbricati privi di valore.

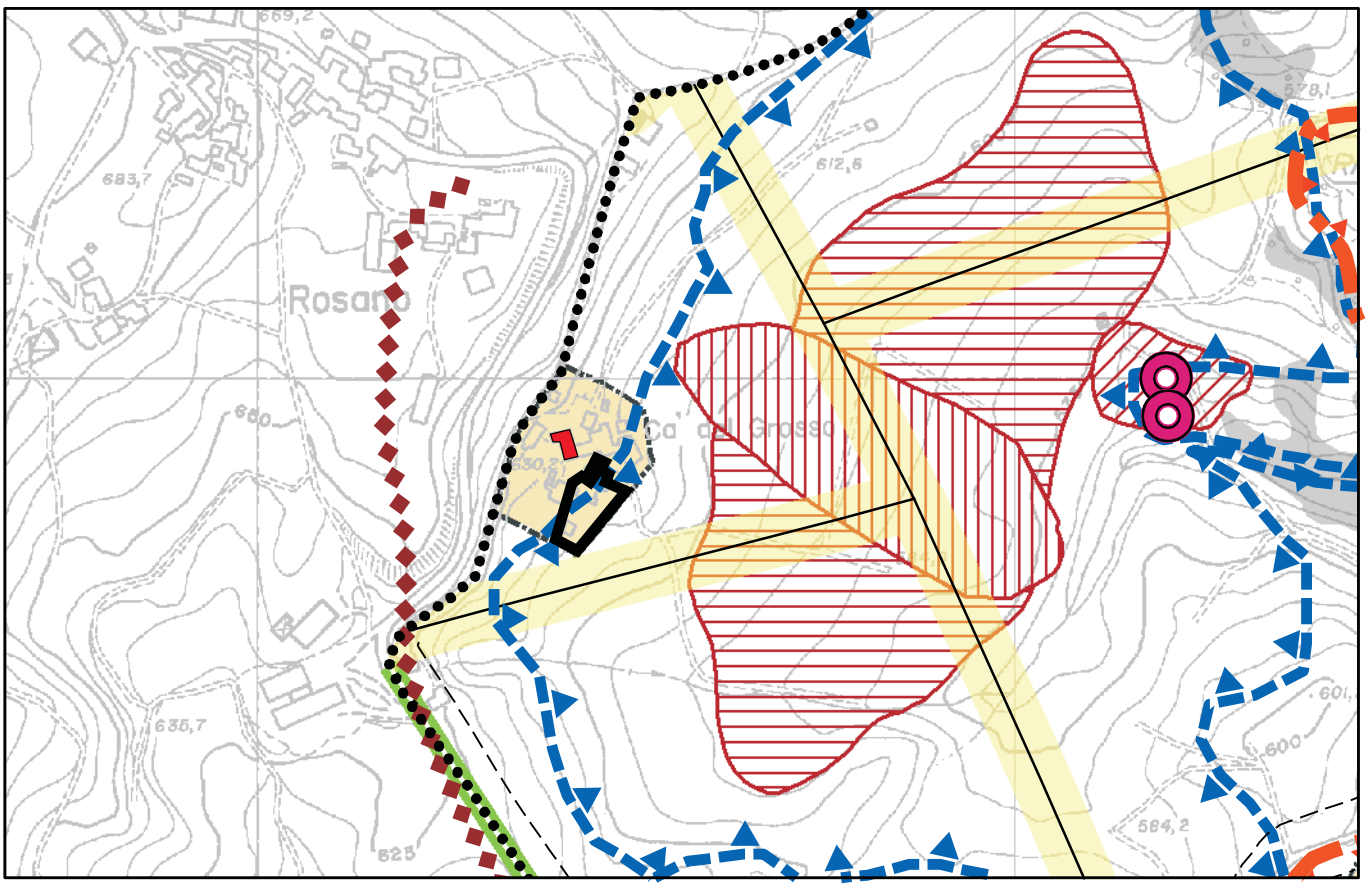


Estratto PSC - Tav. PSC P1.B - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

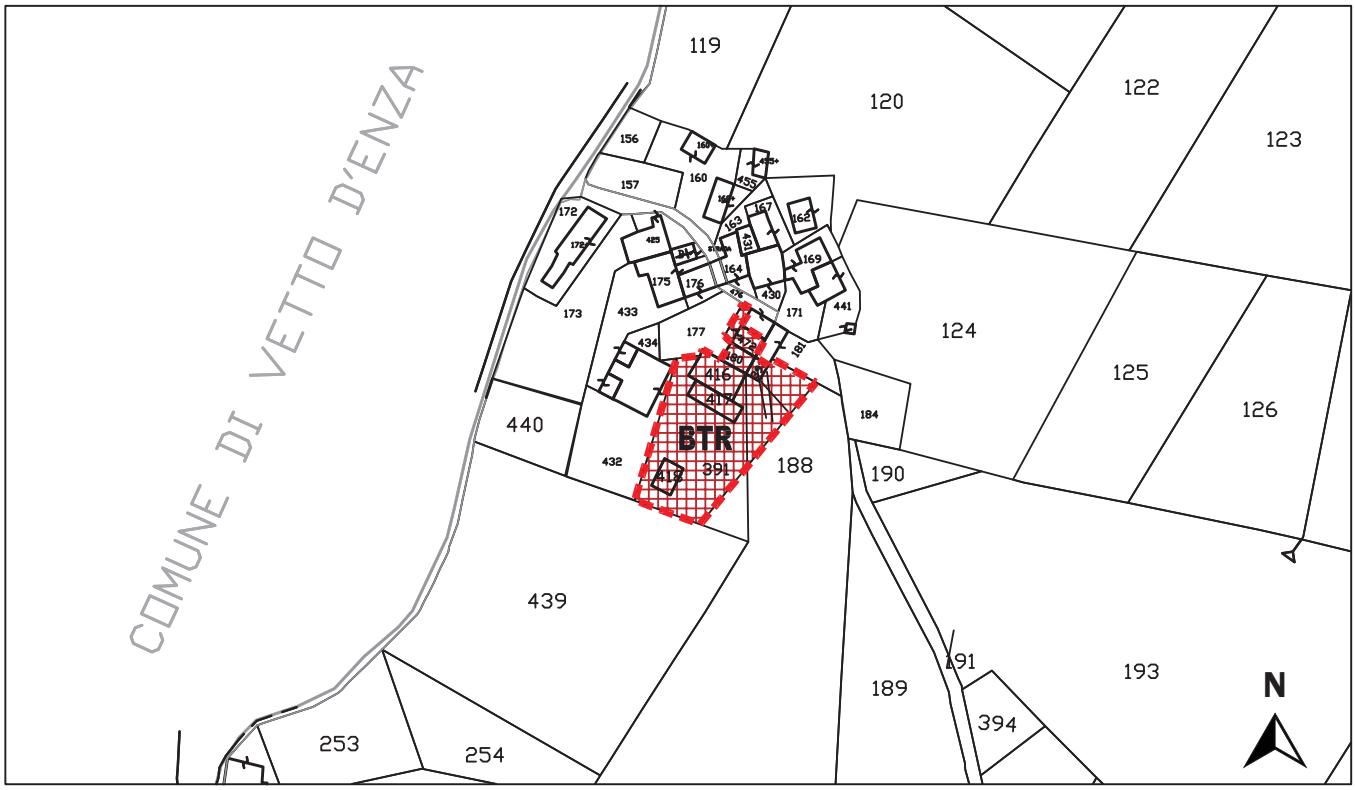


Estratto RUE - Tav. RUE P5.4 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito scala 1:5000



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000