



COMUNE DI CAVRIAGO

(Provincia di Reggio Emilia)

2° P.O.C.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

ADOTTATO CON D.C.C. N°84 DEL 26/11/2012

APPROVATO CON D.C.C. N°105 DEL 19/12/2013

NORME TECNICHE

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

Il progettista

Centro Cooperativo di Progettazione

Arch. Aldo Caiti

Responsabile del settore Urbanistica - SUE – SUAP

Attività Produttive e Commercio del Comune di Cavriago

Geom. Lorella Costi

Gruppo di lavoro

Arch. M.Luisa Gozzi

Ing. Simone Caiti

Disegn. Simona Luciani

Novembre 2013

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





SOMMARIO

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	5
ART. 2 - ENTRATA IN VIGORE DEL POC – NORME ABROGATE – MISURE DI SALVAGUARDIA.....	6
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL POC	7
ART. 4 - RAPPORTI TRA PSC, RUE, POC, VAS	7
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.....	14
ART. 15 - SOGGETTI ATTUATORI DEL POC.....	14
ART. 16 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI APPARTENENTI AL POC	15
ART. 17 - INDIVIDUAZIONE DEI SUB COMPARTI DI ATTUAZIONE DEL POC	15
ART. 18 - INTERVENTI DISCIPLINATI DAL POC	16
ART. 19 - VARIANTI A PIANI ATTUATIVI VIGENTI AL MOMENTO DELL'APPROVAZIONE DEL PSC	16
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	17
ART. 23 - FONTI DI FINANZIAMENTO PER LE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	17
ART. 24 - VINCOLI ESPROPRIATIVI	18

ALLEGATI

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 Cavriago. Coerentemente con la legislazione vigente, con 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;
 - 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 subordinati 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) 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
- Documento Programmatico della Qualità Urbana
- VAS – Valutazione Ambientale Strategica del 2°POC
- POC A : Individuazione delle Richieste di inserimento nel 2°POC scala 1: 6.000
- POC B : Individuazione degli ambiti inseriti nel 2°POC scala 1: 6.000
- POC C : Opere pubbliche inserite nel secondo POC scala 1: 2.000

ART. 4 - RAPPORTI TRA PSC, RUE, POC, VAS

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni grafiche e normative del PSC ed in particolare nel rispetto degli articoli 4 – 23 – 32 – 33 – 35 – 37 – 37bis – 39 - 40 – 42 – 44 – 51 – 53 - 57 – 58 – 59 - 60 – 61 delle "Norme Tecniche di Attuazione" e delle allegate "Schede relative agli ambiti"; le norme contenute nel POC specificano le norme di attuazione del PSC.

- 1) 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).
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) Il POC può sempre prevedere ed individuare aree per dotazioni territoriali ed ecologiche in quantità superiore a quanto indicato dal PSC.
- 5) 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.
- 6) 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.

ART. 5 - RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE

- 1) Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2) Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.
- 3) 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 – IUC 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 **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) 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 del 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.

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; **si precisa che gli scostamenti di localizzazione e dimensione degli ambiti si riferiscono alla situazione riscontrabile nello stato di fatto e/o alla delimitazione catastale delle proprietà.**

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 **in conformità agli** articoli 22 e 35 della l.r. 20/2000 **modificata e integrata**.
- 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 fasi 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) 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.
- 3) 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 POC ricadenti negli ambiti di intervento classificati dallo stesso POC, sono consentiti esclusivamente interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), demolizione secondo le disposizioni contenute nel RUE;

- b) adeguamento statico, igienico e tecnologico;
 - c) 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 POC.
- 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 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 degli stralci 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) Lo stralcio 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 dello stralcio;
- 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 allo stralcio deve garantire la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al suo funzionamento, ancorché esterne allo stralcio stesso.
- d) L'attuazione dello stralcio, in presenza di accordi di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 regolarmente sottoscritti, deve adempiere a quanto contenuto negli accordi stessi.

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.

ART. 23 - 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. 24 - 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 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

ELENCO AMBITI INSERITI NEL 2° POC

SCHEDA POC 1 - AN. 1A - VIA GUARDANAVONA - VIA QUERCIOLI

SCHEDA POC 2 - AN. 1B - RONCAGLIO

SCHEDA POC 3 - AN. 1C - PRATONERA

SCHEDA POC 4 - AN. 1D - VIA GUARDANAVONA NORD

SCHEDA POC 5 - AR. 1B - EX MECART – VIA POZZO PIOLA

SCHEDA POC 6 - AR. 1C – VILLA ILVA

SCHEDA POC 7 - AR. 1H - VIA PARTIGIANI D'ITALIA

SCHEDA POC 8 - AR. 1L - VIA ARDUINI

SCHEDA POC 9 – AMBITO AGR. DI RILIEVO PAESAGGISTICO

SCHEDA POC 10 – AC.19/ SUB F - VIA XXV APRILE – VIA I° MAGGIO

SCHEDA POC 11 – CS - LA CASTELLINA - VIA RIVASI

SCHEDA POC 12 – IS - TORNARA – VIA TORNARA

SCHEDA POC 13 – CS - CAPOLUOGO – VIA DON TESAURI

SCHEDA POC 14 – CS - EX MULINO AVANZI – VIA REPUBBLICA

SCHEDA POC 15 – CS - CAPOLUOGO – VIA CAIROLI VIA F.LLI BANDIERA

SCHEDA POC 16 – APS - AMBITO PRODUTTIVO CORTE TEGGE

SCHEDA POC 17 – PS.tr - 2 - PROGETTO SPECIALE EX-ASSOVO

SCHEDA POC 18 – APA - AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA
AGRICOLA – ATTIVITA' ESISTENTE LATTERIA SOCIALE
LA NUOVA 2000

“

Localizzazione ambito e sigla	VIA GUARDANAVONA - VIA QUERCIOLI	AN. 1A -SCHEDA POC 1
-------------------------------	----------------------------------	----------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	13.981 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenza e attrezzature complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	La capacità edificatoria non può superare il valore massimo complessivo di 2.850 mq. di SC (corrispondenti a circa 32 alloggi convenzionali).
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Disegno urbano unitario da definire in sede di PUA, corredato da una verifica del corretto inquadramento territoriale, estesa al tessuto urbanizzato limitrofo e all'ambito AN.1d adiacente.
Superficie permeabile	Minimo 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
P1 + P2 + U	P1 = 25 mq ogni 100 mq di SC; P2+U = 60 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Falaride Reggiani (area fg. 8 mapp. 309 – 310 – 313) Dall'Aglio Amos e C. srl (area fg. 8 mapp. 319 – 321 – 337 – 338 – 344)
Superficie territoriale proprietà interessate	Reggiani 2.724 mq. Dall'Aglio 11.482 mq
Proposte di intervento	Reggiani: realizzazione di un edificio residenziale mono/bi-famigliare; Dall'Aglio: realizzazione di un complesso residenziale. Attuazione attraverso PUA esteso alla parte dell'ambito oggetto di intervento. In alternativa, attuazione in forma coordinata con l'ambito AN.1d, attraverso piano attuativo unitario.

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	100% della potenzialità edificatoria
Superficie territoriale interessata	= 14.206 mq.
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 300 mq. residenza (Reggiani) SC = 2.550 mq. residenza (Dall'Aglio)
H max	10.5 ml.
N° Alloggi	21
N° Abitanti teorici	77
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i>	2.422,5 mq. P1 e P2 = 997,5 mq. U = 1.425 mq.
Tipologie edilizie	Palazzine, abitazioni singole, abbinata e a schiera
Usi ammessi	Residenziale

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	• Realizzazione di opere di sistemazione lungo via Guardanavona (Reggiani) • Realizzazione di opere aggiuntive rispetto al progetto originario di centro sportivo, richieste dall'Amministrazione
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica In prossimità dell'area ad ovest scorrono i canali irrigui cavo Guardanavona e canale della Mulinazza (utilizzati anche come fognature per acque bianche). Non vi sono scolmatori. Non sono presenti aree esondabili. Il bacino scola inizialmente su cavo Guardanavona poi in cavo Macera, poi cavo Cava e sbocca nel torrente Crostolo. L'area ricade sia nel Consorzio irriguo di S. Martino sia in quello di Quarto. Vulnerabilità idrogeologica Le indagini geologiche non hanno rilevato falde entro i 5 metri dal pc, le falde in quest'area sono tipicamente oltre i 20 m. Vulnerabilità degli acquiferi Grado di vulnerabilità estremamente elevato (Settore A di protezione acque sotterranee): realizzazione di fognatura a perfetta tenuta; è prescritto il rispetto delle norme di cui all'art.21 del RUE e l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Richiedere in sede di PUA la corretta DPA della linea MT aerea che attraversa l'ambito al fine di collocare gli edifici al di fuori di essa o richiedere l'interramento del tratto interessato. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Area soggetta ad indagini di III livello. Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica: a) non prevedere per le nuove strutture, l'utilizzo di elementi strutturali – fondali misti (plinti associati a fondazioni continue) in particolare se non collegati b) qualora siano presenti strati poco consistenti o riporti antropici in corrispondenza del piano di posa fondale è necessario approfondire il piano di posa asportando il materiale antropico o cedevole, sino agli orizzonti naturali con buone caratteristiche meccaniche e sostituire il materiale asportato con getto di conglomerato "magro". 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 ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale per il rispetto della Classe II. Obbligo di realizzare edifici con indice di prestazione energetica (EP_{tot}) che migliori del 50% i limiti della Legge Regionale ER 156/08 e smi ed ottenere un certificato energetico con adesione a protocolli di certificazione tipo EcoAbita o Casa Clima.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Come per il limitrofo ambito AN.1d (e in forma integrata ad esso): obiettivo dell'intervento è l'integrazione paesaggistica e funzionale

	dell'abitato ricucendo insediamenti in parte esistenti ed in parte in corso di realizzazione. Si promuove l'integrazione della rete viaria, la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi), l'integrazione dell'offerta abitativa.
Esigenza mitigazioni	Come da obiettivi definiti, il margine tra il territorio rurale e quello urbano deve essere ridefinito con una dovuta attenzione agli aspetti paesaggistici. Applicazione di specifiche prescrizioni normative per la vulnerabilità estremamente elevata.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non richiesta
Interventi ammessi prima del PUA	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AN.1a VIA GUARDANAVONA

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	2.850 mq. x 500,00	1.425.000,00 €.
Usi terziari		0 €.
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.425.000,00 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (35%)		498.750,00 €

Cessioni e/o opere:

- 1) Valore dotazioni da realizzare (opere di sistemazione lungo via Guardanavona)
(Reggiani, mq. 300 di SC) 28.557,00 €
- 2) Valore dotazioni nell'ambito del Centro sportivo (*)
(Dall'Aglio, mq. 2.550 di SC) 470.000,00 €

**TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri
pari al 35,0% della valorizzazione**

498.557,00 €

- (*) In due fasi successive è stata richiesta dall'Amministrazione comunale l'esecuzione di opere aggiuntive rispetto al progetto originario del centro sportivo, per un importo rispettivamente di 242.000,00 € e di 228.000,00 €.

Localizzazione ambito e sigla	RONCAGLIO	AN. 1B - SCHEDA POC 2
--------------------------------------	------------------	------------------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	73.059 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenza e attrezzature complementari, artigianato di servizio, attività di servizio e servizi sociali di base. Attività terziarie complementari alla residenza, comprese attività commerciali al dettaglio in esercizi di vicinato.
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria totale ammessa: 14.600 mq. di SC (corrispondenti a 162 alloggi convenzionali) più 1.500 mq. di SC per attività commerciali trasformabili in residenza a prezzo di vendita convenzionato (corrispondente ad ulteriori 17 alloggi) per un totale di 16.100 mq. di SC (pari a 179 alloggi convenzionali).
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Disegno urbano unitario da definire in sede di PUA, finalizzato a valorizzare i tracciati storici; a ricucire la trama viaria e insediativa esistente; a favorire una stretta integrazione del nuovo insediamento con il tessuto edilizio di via Roncaglio, con il parco pubblico e con il quartiere a sud di via Rivasi ad ovest; a salvaguardare e valorizzare il rapporto con il territorio rurale a sud.
Superficie permeabile	Minimo 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
P1 + P2 + U	P1 = 25 mq ogni 100 mq di SC; P2+U = 60 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Comune di Cavriago (fg.19 mapp. 538 - 541) C.A.M.A.R. (fg 19 mapp 624 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 626 - 627 - 629 - 630 - 631 - 632 - 596 - 609 - 610 - 616 - 615 - 614 - 613 - 612 - 619 - 620 - 621 - 624 - 617 - 618 - 623 - 580 - 579 - 605 - 608 - 606 - 546 - 603 - 601) Chierici Emma (fg. 19 mapp 535 - 536) Chierici Renato (fg. 19 mapp 540) Chierici Guido (fg. 19 mapp 559) Chierici Ferruccio (fg. 19 mapp 539) Ferrari Sisto e Bianchi Liliana (fg. 19 mapp 513 - 560) Davoli Bruno (fg. 19 mapp 562) Bianchi Ida (fg. 19 mapp 599) Mainini Christian (fg. 19 mapp 600) Corradi Stefano (fg. 19 mapp 597) Paolo Tagliavini Costruzioni (fg. 19 mapp 598 - 611) Nardone Antonio (fg. 19 mapp 644) T4 s.r.l. (fg. 19 mapp 602) T4 s.r.l. (fg. 19 mapp 622)
Proposte di intervento	Attuazione di un intervento residenziale esteso all'intero ambito attraverso PUA

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	potenzialità edificatoria residua 84,28%
Superficie fondiaria interessata = 37.528 mq.	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 12.070 mq. residenza – con una quota di alloggi a prezzo di vendita convenzionato corrispondente al 20% di 14.600 mq di SC, e pertanto pari a 2.920 mq. di Sc., corrispondente a circa 32 alloggi convenzionali; SC = 1.500 mq. attività commerciali oppure residenza – totalmente destinata ad alloggi a prezzo di vendita convenzionato, e pertanto pari ad ulteriori 17 alloggi circa. Sono fatti salvi i PdC già rilasciati
H max	15 ml.
N° Alloggi	150
N° Abitanti teorici	366
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	Opzione 1 : 5.410 mq. Opzione 2 : 5.185 <u>Opzione 1 - con attività commerciali :</u> $P1 = 4.600 \times 25/100 + 1.500 \times 40/100 = 1.150 + 600 = 1.750$ mq. $P2 = 4.600 \times 10/100 + 1.500 \times 20/100 = 460 + 300 = 760$ mq. $U = 4.600 \times 50/100 + 1.500 \times 40/100 = 2.300 + 600 = 2.900$ mq. <u>Opzione 2 - senza attività commerciali:</u> $P1 = 6.100 \times 25/100 = 1.525$ mq. $P2 = 6.100 \times 10/100 = 610$ mq. $U = 6.100 \times 50/100 = 3.050$ mq. La quantità di verde pubblico di cessione non potrà comunque essere ridotta in applicazione di nuovi parametri introdotti da successive Varianti al RUE approvato.
Tipologie edilizie	Palazzine, abitazioni singole, abbinate e a schiera
Usi ammessi	Residenziale, commerciale / direzionale e dotazioni territoriali
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	• Impegno a partecipare con un contributo di 1.500.000 Euro per la realizzazione di una attrezzatura scolastica per l'infanzia e cessione gratuita dell'area di pertinenza con SF = 6.950 mq., all'interno dell'ambito. • Realizzazione di un parcheggio pubblico - P2 – in prossimità dell'ambito scolastico per un numero di stalli non inferiore a 80. • Cessione di dotazione standard di verde pubblico attrezzato per un'estensione non inferiore a 8.050 mq. • Convenzionamento del prezzo di vendita di una quota di alloggi da destinare ai ceti sociali meno abbienti, non inferiore al 20% della Sc residenziale totale (2.920 mq. di Sc.), con importo d'acquisto pari a 1.650 Euro/mq. di Sc., base 2006, rivalutato col 100% dell'indice ISTAT.

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	• Convenzionamento del prezzo di vendita della Sc ad uso residenziale desunta dalla quota destinata ad usi commerciali, (1.500 mq. di Sc.) trasformabile in alloggi da destinare ai ceti sociali meno abbienti, con importo d'acquisto pari a 1.850 Euro/mq. di Sc., base 2006, rivalutato col 100% dell'indice ISTAT. • FASI DI INTERVENTO - quote di Sc. massima per alloggi non convenzionati e quota destinata ad usi commerciali realizzabili nelle annualità : anno 2013 – 1.560 mq. di Sc. (13,30% circa); Per alloggi realizzabili si intendono quelli ricompresi in specifico Permesso di Costruire rilasciato nel corso dell'anno di riferimento.
Prescrizioni aggiuntive	• Il carico urbanistico aggiuntivo gravante su via Dante per effetto della realizzazione dell'ambito non può superare, in termini di capacità edificatoria complessiva dei lotti con accesso da detta via, il dato di 2.700 mq. di Sc. corrispondenti a 30 alloggi convenzionali. • Dovrà essere realizzato, in ottemperanza alle indicazioni di PSC, un accesso su Via Roncaglio a sud dell'ambito fuori dal comparto di trasformazione, utilizzando il corrispondente tratto di Strada Barboiara debitamente ampliato e sistemato. Il PUA dovrà specificare le caratteristiche tecniche dell'intervento in parola.
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti aree esondabili. A nord la zona è limitata dal Rio Veta, con funzioni di drenaggio, più a settentrione utilizzato anche come fognatura. Il bacino scola inizialmente in fossetta dei Quercioli, poi in cavo Giarolo, successivamente in cavo Macera, poi in cavo Cava, con sbocco in torrente Crostolo. Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi irrigui, né domestici, né pozzi Iren. La soggiacenza della falda è superiore ai 20 m. Vulnerabilità degli acquiferi L'ambito ricade in zona a media vulnerabilità degli acquiferi. Non vi sono scolmatori. Sorgenti di campi elettromagnetici Non sono presenti significativi campi elettromagnetici. Risulta dai dati forniti da ENEL il tracciato di una linea MT interrata che lambisce l'area a nord. E' prescritto il rispetto della normativa vigente per le fasce di rispetto delle linee elettriche, con verifica del rispetto dei valori limite di esposizione ai campi elettromagnetici. Inquinamento acustico Si prescrive di valutare in sede di PUA l'esigenza di eventuali mitigazioni necessarie per garantire un adeguato clima acustico nella residenza in progetto. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	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 ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale Relativamente al clima acustico dell'ambito: ▪ la progettazione e la realizzazione dei fabbricati dovranno essere conformi a quanto previsto dal DPCM 5/12/97 "determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"; ▪ in sede di progettazione esecutiva i locali ad uso commerciale dovranno produrre documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 1 comma 1 della Delibera Regionale 673 del 14/4/04. ▪ al termine degli interventi dovranno essere effettuate verifiche strumentali dei livelli acustici in posizione significativa e rappresentativa attestante il rispetto dei limiti vigenti. Nel caso in cui emergessero valori superiori ai limiti, la ditta dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di mitigazione tali da consentirne il rispetto.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Progettare il nuovo insediamento con caratteristiche di qualità urbanistica e di offerta per edilizia sociale, concepito da un lato come completamento del disegno urbano tra via Rivasi e via Roncaglio, dall'altro come "elemento di chiusura" delle frange urbane del settore sud-ovest del capoluogo, con forte integrazione delle dotazioni di verde attrezzato (ampliamento del Parco del Cerchio) e di servizi pubblici (nuovo complesso scolastico per l'infanzia). Sistemazione della viabilità di accesso sia carrabile che ciclopeditoneale.
Prestazioni di qualità, esigenze mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste. <u>Linee-guida per la trasformazione dell'ambito:</u> • previsione di un carico urbanistico compatibile con l'equilibrio ambientale della zona, • definizione di un disegno urbanistico unitario • realizzazione di una attrezzatura pubblica (complesso scolastico) • adeguamento degli impianti e delle reti tecnologiche, in particolare la laminazione delle acque meteoriche sversate nel Rio Veta. In applicazione della specifica prescrizione del PSC, il POC assegna al PUA il vincolo di prevedere sistemazioni del suolo improntate alla massima permeabilità. Esigenze mitigazioni Accurata progettazione paesaggistica. Incentivazione all'utilizzo di tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non richiesta
Interventi ammessi prima del PUA	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e contributi per la realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AN.1b RONCAGLIO

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza 14.600 mq. x 470 6.862.000 €.

Usi terziari 1.500 mq. x 300 450.000 €.

TOTALE VALORIZZAZIONE 7.312.000 €.

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (35%) 2.559.200 €.

Cessioni e/o opere :

1) cessione aree da destinare ad attrezzature di carattere sociale e/o verde pubblico sociale e/o verde pubblico (cessione e sistemazione dell'area): 6.950 mq. x 30 €. **208.500 €.**

2) Beneficio pubblico edilizia residenziale convenzionata (*) (stima pari al 60% della valorizzazione) 20% della SC = 2.920 mq. x 282 €/mq. = **823.440 €.**

3) Dotazioni di natura contributiva(**): **1.500.000 €.**
- contributo alla realizzazione della struttura scolastica per l'infanzia prevista all'interno dell'ambito

TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri 2.531.940 €.
pari al 34,6% della valorizzazione.

(*) E' previsto il convenzionamento del prezzo di vendita di alloggi nella misura del 20% della SC (pari a 2.950 mq.) al prezzo di 1.650,0 €/mq.

(**): La natura della dotazione qui riportata, ai sensi dell'art.5 delle norme di POC può essere modificato successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).

Localizzazione ambito e sigla	PRATONERA	AN. 1C - SCHEDA POC 3
-------------------------------	-----------	-----------------------

1 DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	117.800 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenze, attrezzature complementari, attività terziarie complementari ed artigianato
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria totale ammessa dalla Variante al PSC adottata: 20.700 mq. di SC (corrispondenti a 230 alloggi convenzionali).
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Disegno urbano unitario da definire in sede di PUA, il cui assetto si fonda sulla valorizzazione dei tracciati storici e sulla ricucitura della trama viaria e insediativa esistente, in modo da favorire una stretta integrazione del nuovo insediamento: con il parco del Rio ad ovest; con il centro edificato del paese a nord; con la zona dei servizi pubblici della Pianella a est e con i futuri collegamenti previsti dal PSC ciclo-pedonali che interagiscono con il parco del Ghiardo a sud.
Prescrizioni	Nell'area ad ovest di via Gironbola, verso la valle del rio di Cavriago, il POC dovrà prevedere destinazioni d'uso coerenti con il vicino corridoio ecologico, e sistemazioni del suolo improntate alla massima permeabilità.
P1 + P2 + U	P1 = 25 mq ogni 100 mq di SC; P2+U = 60 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Comune Cavriago (Fg 20 Mapp.557) (fg.21 Mapp.713-712-707-715-719-717-710-709-753-756-821-818-819-822-814-728-726-742-723-724-744-739-736-735-732-731-746-751-749-721) Bonilauri Mauro (Fg. 20 Mapp.538 - 540) Luppi Claudia e Torreggiani Marco (Fg. 20 Mapp.546) Cavazzoni Gino e Anselmo (Fg.19 Mappa. 500-574-445-446) Venturi Anna Luisa, Paola, Miriam (Fg.19 Mapp.156) Cavazzoni Giancarlo e Silvana (Fg.21 Mapp.145) Cavazzoni Giancarlo e Silvana e Catellani Maria usufruttuaria (Fg.21 Mapp. 423) Roverella Srl (Fg.21 Mapp. 798) Dall'Aglio Amos e c Srl (Fg.21 Mapp.823-824) Pratonera Gestioni Srl, Dall'Aglio Amos e c. Srl e Roverella Srl (Fg.21 Mapp.790) Pratonera Gestioni Srl (Fg.19 Mapp.157-520-499) (Fg.20 Mapp.306-309-312-307-542-556) (Fg.21 Mapp.714-708-716-754-755-762-743-741-740-775-776-777-778-779-780-781-782-765-734-733-613-720-722-747-692-428-131-691-752-748-800-817-816-426-388-389-133-785-786-787-788-789-792-791-794-795-796-797-799-146)
Superficie fondiaria proprietà interessate	63.413 mq.
Proposte di intervento	Realizzazione di un intervento residenziale

2 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	potenzialità edificatoria residua 88,81 %
Superficie fondiaria interessata = 31.100 mq.	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = mq. residenza = 8.385. Sono fatti salvi i PdC già rilasciati Il calcolo dei diritti edificatori viene effettuato secondo le modalità previste dalla Normativa del PSC ¹
H max	4/5 piani
N° Alloggi	93
N° Abitanti teorici	227
Aree di cessione: <i>parking pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	P1 e P2 = 9.046 mq. (compresivi dei 1500 mq derivanti dagli impegni di cui all'Accordo) U = 18.599 mq. di cui mq 2872 destinati a percorsi pedonali (La quota di U è comprensiva di mq 6.000 derivanti dagli impegni di cui all'Accordo) Tale quantità di verde pubblico di cessione non potrà comunque essere ridotta in applicazione di nuovi parametri introdotti da successive Varianti al RUE approvato.
Tipologie edilizie	Palazzine, abitazioni singole, abbinata e a schiera
Usi ammessi	Residenziale
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	• Sostituzione dell'impegno alla realizzazione di un'opera pubblica con SU max = 2.000 mq. prevista dal PSC con altre opere pubbliche e attrezzature di pari valore localizzate all'esterno dell'ambito, per un importo di €. 2.212.850,57. • Convenzionamento del prezzo di vendita di una quota di alloggi da destinare da parte dell'amministrazione comunale a ceti sociali meno abbienti, non inferiore al 20% del totale (calcolato in base ad una dimensione convenzionale di 90 mq. di SC per alloggio) • Cessione gratuita di un'area di mq. 6.000 da destinare ad un'attrezzatura di carattere sociale e/o verde pubblico

¹ La perequazione dei diritti edificatori tra le proprietà interessate viene effettuata utilizzando due indici:

- una quota di 14.500 mq. di SC da assegnare proporzionalmente alle superfici territoriali che partecipano al POC;

- una quota di 6.200 mq. di SC da assegnare proporzionalmente alle superfici coperte degli edifici da recuperare oppure da demolire e ricostruire.

La **potenzialità edificatoria massima** risulta pertanto pari a $14.500 + 6.200 = 20.700$ mq. di SC, dei quali non più del 10% possono essere destinati ad attività terziarie complementari alla residenza.

Nel caso in cui su un edificio non si effettuino interventi di demolizione e ricostruzione, ma solo interventi fino al risanamento conservativo, il calcolo della potenzialità edificatoria massima ammessa non viene modificato, ma la superficie coperta esistente viene considerata al 100% come quota parte della superficie complessiva da realizzare (ad es.: un edificio di due piani con Sup. coperta = 500 mq. può essere ristrutturato con realizzazione di circa 1.000 mq. di SC, ma viene conteggiato solo per 500 mq.).

Nel caso in cui il proprietario di un lotto - edificato o non - non intenda partecipare all'intervento, può essere decisa in sede di POC la nuova perimetrazione, come previsto agli artt. 35-37 delle Norme del PSC. Di conseguenza il calcolo delle potenzialità edificatorie parziali e totali viene riformulato, in base alle effettive proprietà immobiliari (edificate e non) rientranti nell'ambito di nuovo insediamento.

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	• Realizzazione di un parcheggio pubblico di 1.500 mq., per un importo di 97.500 € • Per una quota di alloggi pari al 35% del totale previsto nell'ambito di Pratona (77 alloggi convenzionali) la proprietà si impegna a presentare la richiesta di permesso di costruire non prima del quinto anno di vigenza del 1° POC.
Prescrizioni aggiuntive	(*) E' previsto il convenzionamento del prezzo di vendita di alloggi nella misura di: - 2060 mq di SC (pari a 23 alloggi) al prezzo di 1.450,0 €/mq di SC (scontato di 309 €/mq.); - 900 mq di SC (pari a 10 alloggi) al prezzo di 1.650,0 €/mq di SC (scontato di 209 €/mq.); - 540 mq di SC (pari a 6 alloggi) al prezzo di 1.700,0 €/mq di SC (scontato di 159 €/mq.); - 450 mq di SC (pari a 5 alloggi) al prezzo di 1.759,0 €/mq di SC (scontato di 100 €/mq.); - SC = Superficie Complessiva risultante dalla somma della S.U. (Superficie Utile) + 60% della S.Acc. (Superficie Accessoria). Coefficiente medio di raccordo tra 1 mq di Superficie Complessiva ed 1 mq di Superficie Commerciale : 1 mq Superficie Complessiva = 1,20 mq Superficie Commerciale - Qualora l'unità immobiliare acquistata sia in classe energetica 'A', il prezzo unitario predetto sarà aumentato di 50,00 il mq di SC. L'elenco delle dotazioni qui riportato, ai sensi delle norme di POC può essere modificato successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti né corsi d'acqua naturali né canali irrigui. Non vi sono aree esondabili. L'ambito nella sua porzione orientale ricade nel bacino scolante inizialmente su fossetta della Torretta con successivo sbocco in torrente Modolena; nella sua porzione ovest il bacino scola inizialmente su rio Caviagò con successivo sbocco in torrente Modolena. Vulnerabilità idrogeologica Ai margini dell'ambito, su via Girondola, sono presenti due pozzi domestici. Non ci sono pozzi AGAC né pozzi ad uso irriguo. La soggiacenza della falda è superiore ai 15 m.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Vulnerabilità degli acquiferi L'ambito ricade in zona a media vulnerabilità degli acquiferi. In prossimità dell'area ad ovest scorrono i canali irrigui cavo Guardanavona e canale della Mulinazza (utilizzati anche come fognature per acque bianche). Non vi sono scolmatori. Non sono presenti aree esondabili. Il bacino scola inizialmente su cavo Guardanavona poi in cavo Macera, poi cavo Cava e sbocca nel torrente Crostolo. L'area ricade sia nel Consorzio irriguo di S. Martino sia in quello di Quarto. Sorgenti di campi elettromagnetici Ai margini dell'area risulta dai dati forniti da ENEL il tracciato di una linea MT interrata (da verificare). E' prescritto il rispetto della normativa vigente per le fasce di rispetto delle linee elettriche, con verifica del rispetto dei valori limite di esposizione ai campi elettromagnetici. Oltre la SP Reggio-Montecchio è in previsione un nuovo impianto di telefonia mobile. Verifica preliminare, in sede di PUA, della compatibilità tra la nuova residenza e le stazioni radio base esistenti e previste Inquinamento acustico Si prescrive di valutare in sede di PUA l'esigenza di eventuali mitigazioni necessarie per garantire un adeguato clima acustico nella residenza in progetto. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	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 ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale Relativamente al clima acustico: 1. le opere e gli interventi dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla Relazione di valutazione previsionale di clima acustico, in particolare la barriera di mitigazione acustica proposta deve essere realizzata come riportato sulla Tavola n. 3- Barriera acustica S.P. 28, del progetto approvato da ARPA con atto n. 09/5983 del 29/06/2009 (Vs richiesta di parere Prot. n° 7751 del 10/06/09); 2. al termine degli interventi dovranno essere effettuate verifiche strumentali dei livelli acustici presso i ricettori in esame, in posizione significative in riferimento alle sorgenti sonore presenti, attestanti il rispetto dei limiti vigenti. In caso di difformità dovranno essere realizzate ulteriori opere di mitigazione (ad es.: asfaltatura drenante-assorbente del tratto della SP 28 prospiciente il lotto in oggetto), con successivo ulteriore collaudo attestante il rispetto dei limiti.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Progettare un nuovo insediamento con caratteristiche di qualità urbanistica e di offerta per edilizia sociale, concepito da un lato come completamento del disegno urbano tra via Girondola, la

	circonvallazione sud e l'area del Centro commerciale Pianella, e dall'altro come "porta di accesso" ai parchi del rio di Cavriago (ad ovest) e del Ghiardo (a sud), con forte integrazione delle dotazioni di verde attrezzato e di servizi pubblici.
Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste. <u>Linee-guida per la trasformazione dell'ambito:</u> • previsione di un carico urbanistico compatibile con l'equilibrio ambientale della zona, • definizione di un disegno urbanistico unitario (che valorizzi il ruolo dell'area come "cannocchiale" verso il Ghiardo e terrazzo verso il rio di Cavriago) • realizzazione di una attrezzatura pubblica (complesso scolastico o altro) • realizzazione di barriere antirumore sulla SP Reggio-Montecchio • adeguata connessione con via Girondola confluenza via Pianella come previsto dal PUT e relativi raccordi pedonali. • adeguamento degli impianti e delle reti tecnologiche. In applicazione della specifica prescrizione del PSC, nell'area ad ovest di via Girondola, verso la valle del rio di Cavriago, il POC assegna al PUA il vincolo di prevedere destinazioni d'uso coerenti con il vicino corridoio ecologico, e sistemazioni del suolo improntate alla massima permeabilità. Esigenza mitigazioni Accurata progettazione paesaggistica. Incentivazione all'utilizzo di tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Ammessa.
Interventi ammessi prima del PUA	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AN.1c PRATONERA

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE (quota intervento privato)		
Residenza	19.750 mq. x 470	9.282.500 €.
Usi terziari	0 mq.	0 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		9.282.500 €.
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (35%)		3.248.875 €.

Dotazioni:

Cessione aree da destinare ad attrezzature di carattere sociale e/o verde pubblico (cessione e sistemazione dell'area): 6.000 mq. x 30 €.. **180.000 €.**

Beneficio pubblico edilizia residenziale convenzionata (*)

(stima pari al 70% dello sconto + il 50% del ribasso aggiuntivo)

SC = 2060 mq. x (209 €/mq. x 0,7 + 200 €/mq. x 0,5) = 507.378,00 €

(stima pari al 70% dello sconto)

SC = 900 mq. x (209 €/mq. x 0,70) = 131.670,00 €

(stima pari al 70% dello sconto)

SC = 540 mq. x (159 €/mq. x 0,70) = 60.102,00 €

(stima pari al 70% dello sconto)

SC = 450 mq. x (100 €/mq. x 0,70) = 31.500,00 €

730.650,00 €.

3)	Altre dotazioni(**):	97.500 €	Parcheggio pubblico su superficie di 1.500 mq.
		11.330,57 €	Progetto realizzazione Parco del Rio
		127.845,00 €	Progetto realizzazione "Dopo di noi" (2° e ultimo stralcio)
		11.520,00 €	Progetto Ristrutturazione Magazzini comunali presso l'ex-Macello comunale
		2.190.000,00 €	Ristrutturazione e ampliamento Scuola Elementare "Rodari"

TOTALE altre dotazioni 2.438.195,57€

TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri 3.348.845,57 €.
pari al 36.07% della valorizzazione.

(*) E' previsto il convenzionamento del prezzo di vendita di alloggi nella misura di:

- 2060 mq di SC (pari a 23 alloggi) al prezzo di 1.450,0 €/mq di SC (scontato di 309 €/mq.);
- 900 mq di SC (pari a 10 alloggi) al prezzo di 1.650,0 €/mq di SC (scontato di 209 €/mq.);
- 540 mq di SC (pari a 6 alloggi) al prezzo di 1.700,0 €/mq di SC (scontato di 159 €/mq.);
- 450 mq di SC (pari a 5 alloggi) al prezzo di 1.759,0 €/mq di SC (scontato di 100 €/mq.);

- SC = Superficie Complessiva risultante dalla somma della S.U. (Superficie Utile) + 60% della S.Acc. (Superficie Accessoria). Coefficiente medio di raccordo tra 1 mq di Superficie Complessiva ed 1 mq di Superficie Commerciale : 1 mq Superficie Complessiva = 1,20 mq Superficie Commerciale
- Qualora l'unità immobiliare acquistata sia in classe energetica 'A', il prezzo unitario predetto sarà aumentato di € 50,00 il mq di SC

L'elenco delle dotazioni qui riportato, ai sensi delle norme di POC può essere modificato successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).

Localizzazione ambito e sigla	VIA GUARDANAVONA NORD	AN. 1D - SCHEDA POC 4
-------------------------------	-----------------------	-----------------------

3 DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	12.338 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenze e attrezzature complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria massima pari a 2.430 mq. ($Ut \equiv 0,20$ mq./mq.), corrispondenti a 27 alloggi convenzionali.
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Disegno urbano unitario da definire in sede di PUA, corredato da una verifica del corretto inquadramento territoriale, estesa al tessuto urbanizzato limitrofo ed all'ambito AN.1a adiacente.
Superficie permeabile	Minimo 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
P1 + P2 + U	P1 = 25 mq ogni 100 mq di SC; P2+U = 60 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Ditta S.I.M. nella persona di Reggiani Falaride (fg.8 mapp.118)
Superficie territoriale proprietà interessate	12.386 mq.
Proposte di intervento	Realizzazione di un piccolo complesso residenziale Attuazione attraverso PUA esteso all'intero ambito. In alternativa, attuazione in forma coordinata con l'ambito AN.1a, attraverso piano attuativo unitario.

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata = 12.386 mq. (100,0%)	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 2.430 mq. residenza
H max	10.5 ml.
N° Alloggi	28
N° Abitanti teorici	66
Aree di cessione:	2.040 mq.
<i>parcheggi pubblici</i>	P1 e P2 = 840 mq.
<i>verde pubblico</i>	U = 1.200 mq.
Tipologie edilizie	Palazzine, abitazioni singole, abbinate e a schiera
Usi ammessi	Residenziale

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	• cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area e del complesso edilizio "ex Macello comunale" in via XX Settembre (mappali 161, 162, 163, 164, 165) • cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area mq. 5.440 in adiacenza lato ovest del Cimitero (da frazionamento mapp. 269 fg.8) • Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area ad est dell'ex Macello comunale (mappali 135, 136, 169) di sup.complessiva pari a mq. 19.044.
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica In prossimità dell'area ad ovest scorrono i canali irrigui cavo Guardanavona e canale della Mulinazza (utilizzati anche come fognature per acque bianche). Non vi sono scolmatori. Non sono presenti aree esondabili. Il bacino scola inizialmente su cavo Guardanavona poi in cavo Macera, poi cavo Cava e sbocca nel torrente Crostolo. L'area ricade sia nel Consorzio irriguo di S. Martino sia in quello di Quarto. Nell'ambito ceduto all'Amministrazione Comunale e classificato dal PSC e dal RUE COLL.a/c (verde pubblico e attrezzature collettive) il RUE deve definire parametri urbanistici ed edilizi tali da garantire che la gran parte dell'area sia mantenuta a verde, per ragioni paesaggistiche e ambientali. Vulnerabilità idrogeologica Le indagini geologiche non hanno rilevato falde entro i 5 metri dal pc, le falde in quest'area sono tipicamente oltre i 20 m. Vulnerabilità degli acquiferi Grado di vulnerabilità estremamente elevato (Settore A di protezione acque sotterranee): realizzazione di fognatura a perfetta tenuta; è prescritto il rispetto delle norme di cui all'art.21 del RUE e l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Richiedere in sede di PUA la corretta DPA della linea MT aerea che attraversa l'ambito al fine di collocare gli edifici al di fuori di essa o richiedere l'interramento del tratto interessato. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica: a) non prevedere per le nuove strutture, l'utilizzo di elementi strutturali - fondali misti (plinti associati a fondazioni continue) in particolare se non collegati b) qualora siano presenti strati poco consistenti o riporti antropici in corrispondenza del piano di posa fondale è necessario approfondire il piano di posa asportando il materiale antropico o cedevole, sino agli orizzonti naturali con buone caratteristiche meccaniche e sostituire il materiale asportato con getto di conglomerato "magro".

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	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 ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale per il rispetto della Classe II Obbligo di realizzare edifici con indice di prestazione energetica (EP_{tot}) che migliori del 50% i limiti della Legge Regionale ER 156/08 e smi ed ottenere un certificato energetico con adesione a protocolli di certificazione tipo EcoAbita o Casa Clima.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Come per il limitrofo ambito AN.1a (e in forma integrata ad esso): integrazione paesaggistica e funzionale dell'insediamento esistente, promuovendo: - l'integrazione della rete viaria; - la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi) - l'integrazione dell'offerta abitativa. Il completamento del disegno urbano dell'area è inoltre finalizzato a concorrere, con una dotazione aggiuntiva di aree e attrezzature (ex Macello comunale, area per parcheggio pubblico ad ovest del cimitero, vasta area verde ad est) alla qualificazione dell'intero settore urbano a nord-ovest del centro, nella zona del centro Sportivo e ricreativo, di rilevanza comunale.
Esigenza mitigazioni	Come da obiettivi definiti, il margine tra il territorio rurale e quello urbano deve essere ridefinito con una dovuta attenzione agli aspetti paesaggistici. Applicazione di specifiche prescrizioni normative per la vulnerabilità estremamente elevata.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non richiesta
Interventi ammessi prima del PUA	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AN.1d VIA GUARDANAVONA NORD

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza 2.430 mq. x 500,00 1.215.000,00 €.

Usi terziari 0 €.

TOTALE VALORIZZAZIONE 1.215.000,00 €.

Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere (35%) 425.250,00 €.

Dotazioni territoriali(*):

1) cessione immobile ex Macello e area di pertinenza
1.068 mq. x 220 €. 234.960,00 €.

2) Valore aree da cedere, da destinare a verde pubblico
e parcheggio
24.408 mq. x 7,5 €. 183.060,00 €.

TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri 418.020,00 €
pari al 34,4% della valorizzazione

- (*) L'elenco delle dotazioni qui riportato, ai sensi dell'art.5 delle norme di POC può essere modificato successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).

Localizzazione ambito e sigla	Ex Mecart – via Pozzo Piola	AR. 1B - SCHEDA POC 5
-------------------------------	-----------------------------	-----------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	4.929 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenza, commercio al dettaglio e artigianato di servizio.
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria massima pari a 1.100 mq. di SC. + Superficie esistente della palazzina a nord/est dell'ambito
P1	275 mq
P2 + U	660 mq
Superficie permeabile	Minimo 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Modalità di attuazione	IUC
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Progetto unitario dell'area, con sistemazione degli spazi esterni e fascia verde di mitigazione lungo la linea ferroviaria. Parcheggio pubblico lungo via Guardanavona.

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Aguzzoli Silvana per Me-Cart Immobiliare s.r.l. fg. 8 mapp. 183 – 205 - 212 Miselli Rita; Melloni Alberto; Melloni Alfredo; Melloni Stefano; Melloni Cristiano fg. 8 mapp. 181 - 214
Superficie territoriale proprietà interessate	4.929 mq.
Proposte di intervento	Riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che preveda la completa sostituzione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di fabbricati residenziale di modesta entità

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata = 4.929 mq. (100%)	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 800 mq. per residenza, SC = 300 mq per commercio al dettaglio, terziario a moderato carico urbanistico e attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. + Superficie esistente della palazzina a nord/est dell'ambito
H max	12.5 ml.
N° Alloggi	9 alloggi + alloggi palazzina esistente a nord/est dell'ambito
N° Abitanti teorici	30
Tipologie edilizie	Palazzina multipiano in linea
Usi ammessi	Residenziale, commercio al dettaglio, terziario a moderato carico urbanistico e attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i>	Aree di cessione totali = 950 mq. Aree da cedere = 765 di cui: P1 e P2 = 550 mq. (385 mq da RUE con usi U1, U2, U5, U12, U13,

	U14, U15, U16) U = mq 215 (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16) U da monetizzare mq 185
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 79 del 19/07/2012	Impegno a realizzare a propria cura e spese, a seguito dell'approvazione del PUA, opere costituenti dotazioni territoriali, anche fuori comparto per una spesa massima complessiva di € 98.000, al netto di IVA e spese tecniche. L'Amministrazione Comunale, per esigenze sopravvenute, potrà modificare l'elenco delle dotazioni territoriali relative al Comparto, fatto salvo l'importo dell'onere finanziario complessivo
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica L'ambito è costeggiato da canali tombati che colletano al Dugara Cimitero e al Rio Caviago. Per concorrere a limitare le portate sui corpi idrici superficiali diminuire il carico idraulico con la riduzione delle aree impermeabili. Vulnerabilità idrogeologica Non si è rilevata la presenza di falda idrica in fase di sondaggio geologico-sismico, mediamente nell'area si attesta a circa 10 metri di profondità. Verifica dell'esistenza di condizioni che richiedano una bonifica dei luoghi (presenza di rifiuti, serbatoi interrati, fosse settiche, ect..) o la messa in sicurezza di manufatti in grado di generare un potenziale pregiudizio per le acque sotterranee e non necessari o non più rispondenti alle attuali norme di buona tecnica (es. vecchi pozzi privati). Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità elevata, appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Richiedere in sede di PUA la corretta DPA della linea MT di progetto che costeggia l'ambito al fine di collocare gli edifici al di fuori di essa. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica: - in fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate ulteriori e più approfondite indagini geognostiche, al fine di una determinazione puntuale dei carichi ammissibili e dei cedimenti, calcolati in funzione delle tipologie edificatorie - in fase progettuale andrà posta particolare attenzione al corretto dimensionamento delle rete di scolo delle acque meteoriche, al fine di garantire lo smaltimento di tutte le acque nei momenti di maggior afflusso. Si dovrà porre attenzione alla collocazione e alla tenuta della rete fognaria, affinché non si verifichino dispersioni entro i terreni di fondazione.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale La prossimità della linea ferroviaria e della viabilità richiede un intervento di riqualificazione adeguato a conseguire livelli di qualità ambientale alle attività da insediare (rispetto della III classe acustica, fasce di mitigazione verdi lungo la linea ferroviaria). Il carico urbanistico va ridotto rispetto a quello esistente, e va ridotta in modo significativo la superficie coperta e impermeabilizzata.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Progetto unitario dell'area, con sistemazione degli spazi esterni e fascia verde di mitigazione lungo la linea ferroviaria. Parcheggio pubblico lungo via Guardanavona. Le trasformazioni previste nel comparto sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del DLgs.42/2004
Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste Sistemazione del marciapiede lungo via Guardanavona Esigenza mitigazioni Fasce di mitigazione verdi lungo la linea ferroviaria Dovrà essere prodotto specifico documento di Valutazione Previsionale del Clima Acustico, ai sensi della L. 447/95.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non prevista
Interventi ammessi prima del POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AR.1b Ex Mecart – via Pozzo Piola

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Nuova Residenza	800 mq. x 500,00	400.000 €.
Nuovo Terziario	300 mq. x 300,00	90.000 €.
TOTALE VALORIZZAZIONE		490.000 €.

Dotazioni territoriali:

**TOTALE cessioni extraoneri
pari al 20% della valorizzazione**

€. 98.000

Localizzazione ambito e sigla	Villa Ilva	AR. 1C - SCHEDA POC 6
-------------------------------	------------	-----------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	3.952 mq di SF
Funzioni ammesse	Residenza collettiva e attrezzature complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria massima inserita nel 2° POC pari a 3.090 mq. di SC.
P1 + P2	0 mq (quota soddisfatta interamente con Pc)
Verde pubblico	0 mq
Area di cessione	50 mq (porzioni di via Don Sturzo e di via Risorgimento)
Modalità di attuazione	IUC
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Riqualificazione complessiva dell'ambito, sia in termini di funzionalità che di immagine.

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Fondazione Don Remo Davoli [fg. 17 mapp. 129]
Superficie territoriale proprietà interessate	3.904,94 mq.
Proposte di intervento	Realizzazione di ampliamento della struttura esistente con sopraelevazione per un massimo di n. 4 piani fuori terra.

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata = 3.904,94 mq (100%)	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 521,96 mq. per residenza collettiva
H max	4 piani
Usi ammessi	Residenza collettiva – U2 e Attrezzature Complementari
Aree di cessione:	Già cedute
<i>parcheggi pubblici</i>	
<i>verde pubblico</i>	
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Tutti ottemperati con il 1° POC

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti canali irrigui né corsi d'acqua nelle immediate vicinanze. Non ci sono aree esondabili. Bacino scolante inizialmente su fossetta della Torretta, con sbocco in torrente Modolena. Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi irrigui, né domestici, né AGAC. Soggiacenza della falda superiore ai 20 m. Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Sorgenti di campi elettromagnetici Non sono presenti stazioni radio base nelle vicinanze. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica 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 ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo generale della pianificazione è la riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo e la riqualificazione dell'ambito. La riqualificazione avviene in termini sia di funzionalità sia di immagine, attraverso l'adeguamento funzionale della struttura tramite l'integrazione di nuovi volumi con la riorganizzazione dei percorsi interni ed esterni esistenti.
Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste Obiettivo specifico è l'aumento della dotazione di parcheggi pertinenziali in misura adeguata alle funzioni insediate ed al servizio dell'intera cittadinanza. Esigenza mitigazioni Nessuna.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non prevista
Deroghe alle distanze	Ammesse in quanto struttura di interesse pubblico ai sensi dell'art. 73.g del RUE vigente.
Interventi ammessi prima del POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

Le dotazioni territoriali (cessione di aree ed esecuzione di opere assegnate all'ambito) sono state realizzate durante il periodo di validità del 1° POC

Localizzazione ambito e sigla	VIA PARTIGIANI D'ITALIA	AR. 1H - SCHEDA POC 7
-------------------------------	-------------------------	-----------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	3.124 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenza ed attrezzature complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria massima pari a 1.362 mq. di SC.
P1	Non meno di 20 posti auto accessibili da Via Partigiani d'Italia
Superficie permeabile	Minimo 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Modalità di attuazione	IUC
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Definizione di un carattere architettonico unitario (coordinamento degli interventi). Progetto coordinato della sistemazione degli spazi esterni, con particolare cura per la percorribilità pedonale e per la qualificazione degli accessi carrabili e dei parcheggi, pubblici e privati.

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Dall'Aglio Amos e C. srl [fg. 12 mapp. 235 - 338 - 352 - 353 (parte)]
Superficie territoriale proprietà interessate	3.124 mq.
Proposte di intervento	Riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che preveda la completa sostituzione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove palazzine ad uso residenziale di modesta entità, con un massimo di n. 4 piani fuori terra.

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata = 3.124 mq. (100%) Superficie territoriale parti non interessate = 0 mq.	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 1.362 mq. per residenza
H max	12.5 ml.
N° Alloggi	18
N° Abitanti teorici	36
Tipologie edilizie	Palazzine
Usi ammessi	Residenziale
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	P1 e P2 = 476,70 mq. U = 681 mq. da monetizzare
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Cessione di parcheggio pubblico su Via Partigiani d'Italia per un numero minimo di n. 8 posti auto ad integrazione della quota di parcheggi dovuta come sopra specificato.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti canali irrigui né corsi d'acqua nelle immediate vicinanze, l'ambito rientra nel bacino idrico del rio Veta. Non ci sono aree esondabili. Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi irrigui, né domestici, né AGAC. Soggiacenza della falda superiore ai 20 m. Verifica dell'esistenza di condizioni che richiedano una bonifica dei luoghi (presenza di rifiuti, serbatoi interrati, fosse settiche, ect..) o la messa in sicurezza di manufatti in grado di generare un potenziale pregiudizio per le acque sotterranee e non necessari o non più rispondenti alle attuali norme di buona tecnica (es. vecchi pozzi privati). Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici La verifica della compatibilità della nuova residenza con la vicina stazione radio base ha riscontrato che gli obiettivi di qualità stabilito dal DPCM 08/07/2003 risultano ampiamente rispettati in tutti i punti di misura. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica: a) evitare per le nuove strutture l'utilizzo di elementi strutturali/fondali misti in particolare se non collegati b) qualora siano presenti strati poco consistenti o riporti antropici in corrispondenza del piano di posa fondale è necessario approfondire il piano di posa asportando il materiale antropico o cedevole, sino agli orizzonti naturali con buone caratteristiche meccaniche e sostituire il materiale asportato con getto di conglomerato "magro" c) se sono previsti porzioni e/o edifici contigui dovrà essere prevista una adeguata distanza dalle strutture adiacenti in modo da garantire adeguati giunti sismici anti martellamento d) potenziare adeguatamente le linee di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto all'incremento delle superfici impermeabilizzate e) rialzare il piano di campagna naturale del lotto al fine di ottenere un opportuno franco, a protezione di eventuali fenomeni di ristagno idrico realizzato con materiali ghiaiosi o materiali riciclati da demolizione a medio/alto grado di permeabilità f) non sono necessari sistemi drenanti del livello idrico, a meno che non vengano realizzati locali interrati. A tale scopo prima di eseguire la progettazione esecutiva è consigliabile eseguire saggio di prova per verificare a che livello si posiziona l'acqua e si formano fenomeni di sifonamento durante lo scavo.
--	---

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	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 ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale (rispetto classe III). La valutazione previsionale di clima acustico ha rilevato allo stato attuale il rispetto dei limiti diurni e notturni.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo generale della progettazione è la riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che preveda la completa sostituzione dei fabbricati esistenti.
Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste Incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in misura adeguata alle funzioni insediate ed a servizio dell'intera zona che attualmente è carente di aree per la sosta. Esigenza mitigazioni Vanno verificati eventuali aspetti connessi all'esistenza di un impianto "fisso" di telefonia mobile localizzato a meno di 100 metri. Dovrà essere prodotto specifico documento di Valutazione Previsionale del Clima Acustico, ai sensi della L. 447/95.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non prevista
Interventi ammessi prima del POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AR.1h VIA PARTIGIANI D'ITALIA

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	1.362 mq. x 550,00 €	749.100,00 €.
<i>A sottrarre:</i> Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti		
(medesima destinazione)	1.171 x 550,00 €	- 644.050,00 €.
TOTALE VALORIZZAZIONE		105.050,00 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)		21.010,00 €

Dotazioni territoriali (*):

Cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto	€ 20.092,00
TOTALE cessioni extraoneri	€ 20.092,00

pari al 19,1% della valorizzazione

(*) L'elenco delle dotazioni qui riportato, ai sensi dell'art.5 delle norme di POC può essere modificato successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).

Localizzazione ambito e sigla	VIA ARDUINI	AR. 1L -SCHEDA POC 8
-------------------------------	-------------	----------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	15.213 mq.di ST
Funzioni ammesse	Artigianato di produzione compatibile con la funzione residenziale, artigianato di servizio e funzioni terziarie
Carichi insediativi massimi ammessi	UT 0,65mq/mq purché venga ridotta la superficie coperta rispetto alla situazione in essere
P1	In relazione agli usi
Superficie permeabile	Uguale o maggiore dell'esistente
Modalità di attuazione	PUA
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Conversione da usi produttivi a terziario - residenziale

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Immobiliare Prati Vecchi s.r.l. in liquidazione foglio 15 mappale 172
Superficie territoriale proprietà interessate	3.750 mq.
Proposte di intervento	Demolizione e/o recupero dell'edificio esistente con destinazioni di artigianato di servizio, commerciale e residenza; realizzazione di ampi spazi per parcheggio, viabilità e aree verdi

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata = 3.750,00 mq. (24,65%)	
Superficie territoriale parti non interessate = 11.463 mq	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 1.800 mq di cui 200 mq residenziali, 900 mq commerciali, 700 mq artigianato di servizio
H max	11,00 ml.
N° Alloggi	5
N° Abitanti teorici	11
Tipologie edilizie	Palazzina condominiale
Usi ammessi	Artigianato di produzione compatibile con la funzione residenziale, artigianato di servizio e funzioni terziarie
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i>	P1 residenziali = 50 mq. P1 artigianali = 175 mq. P1 commerciali = 360 mq. P2 residenziali e artigianato = 90 mq. P2 + U commerciali = 540 mq da monetizzare U residenziale e artigianale = 450 mq da monetizzare

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 77 del 19/07/2012	Impegno a realizzare a propria cura e spese, a seguito dell'approvazione del PUA, opere costituenti dotazioni territoriali, anche fuori comparto per una spesa massima complessiva di € 58.760, al netto di IVA e spese tecniche. L'Amministrazione Comunale, per esigenze sopravvenute, potrà modificare l'elenco delle dotazioni territoriali relative al Comparto, fatto salvo l'importo dell'onere finanziario complessivo
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica L'ambito si attesta sul lato sud della ferrovia a monte del tratto tombato del canale Barilona. Non sono presenti aree esondabili o con criticità evidenti. Vulnerabilità idrogeologica Parte dell'ambito è inserita nelle tavole di PSC tra le aree a vulnerabilità idrogeologica elevata. Soggiacenza della falda superiore a 15 m dal pc. Verifica dell'esistenza di condizioni che richiedano una bonifica dei luoghi (presenza di rifiuti, serbatoi interrati, fosse settiche, ect..) o la messa in sicurezza di manufatti in grado di generare un potenziale pregiudizio per le acque sotterranee e non necessari o non più rispondenti alle attuali norme di buona tecnica (es. vecchi pozzi privati). Vulnerabilità degli acquiferi Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Non si rileva la presenza di stazioni radio base nelle vicinanze Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica: a) le indagini geologiche andranno verificate in fase esecutiva dell'intervento b) saranno da verificare nella fase di progettazione esecutiva la presenza o meno di livelli limo argillosi a modeste portanze, riscontrati nella prova P2 alla profondità di -5metri Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Il rapporto delle analisi di controllo ambientale ai sensi del DLgs 152/06 parte IV, stabilisce che i terreni campionati contengono composti inorganici, aromatici policiclici e idrocarburi in quantità nettamente inferiore ai limiti tabellari. Si escludono prescrizioni per la sicurezza ambientale o piani di bonifica ante e post. Vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale che assegna una classe IV di progetto.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo generale della progettazione è la riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che preveda la completa sostituzione dei fabbricati esistenti.

Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Esigenza mitigazioni Il documento di Valutazione Previsionale del Clima Acustico, ai sensi della L. 447/95 ha valutato compatibile con i limiti di legge il fabbricato di progetto
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non prevista
Interventi ammessi prima del POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AR.1L - VIA ARDUINI

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenziale	200 mq. x 600,00 €/mq	€. 120.000,00
Produttivo	700 mq x 450,00 €/mq	€. 315.000,00
Commerciale	900 mq x 450,00 €/mq	€. 405.000,00
		€. 840.000,00

A sottrarre: Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti

(destinazione produttiva)	2.287 mq. x 200 €.	- 457.400 €.
(destinazione residenziale)	148 mq. x 600 €.	- 88.800 €.
		€ - 546.200 € .

TOTALE VALORIZZAZIONE € **293.800 € .**

Dotazioni territoriali:

TOTALE cessioni extraoneri

pari al 20% della valorizzazione

€. 58.760,00

Localizzazione ambito e sigla	AMBITO AGR. DI RILIEVO PAESAGGISTICO	SCHEDA POC 9
-------------------------------	--------------------------------------	--------------

1 - DATI SCHEDA POC

Operatore/i	CIAMPA' SALVATORE
Mappali proprietà	fg. 23 mapp. 174 – 175 – 179 – 192 – 183
Superficie complessiva esistente	SC esistente = 208 mq.
Tipo di intervento	Piano di recupero di iniziativa privata.
Interventi specifici	Riqualficazione dei fabbricati esistenti ed eliminazione di tutti gli elementi estranei al contesto rurale, per caratteristiche tipologiche o materiche. Utilizzo di materiali, elementi costruttivi e cromatismi compatibili con l'identità specifica e con il linguaggio edilizio del territorio rurale. Miglioramento delle condizioni ambientali.
Superficie territoriale interessata = 17.577 mq (100,0%)	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC progetto = 208 mq. Realizzazione di attrezzature per addestramento cani e servizi
Parcheggi di uso pubblico	P1 = 300 mq. di uso pubblico
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Come da convenzione che verrà sottoscritta con l'Amministrazione Comunale contestualmente alla presentazione del progetto di recupero degli edifici esistenti e di sistemazione delle
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Area afferente al Rio del Ghiardo che più a nord in corrispondenza di un ponticello su carraia presenta elementi di criticità. Limitare dunque le superfici impermeabili per ridurre il carico idraulico sui corpi idrici superficiali. Vulnerabilità idrogeologica Le indagini hanno constatato l'assenza di falda idrica al di sopra di 7 metri dal piano campagna. Vulnerabilità degli acquiferi Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Non si rileva la presenza di stazioni radio base nelle vicinanze Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nel piano di zonizzazione acustica comunale che conferma la classe III. In sede di attuazione dell'intervento gli scarichi reflui dovranno essere adeguati alla direttiva di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 1053 del 9 giugno 2003.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	L'intervento proposto ha come obiettivo il riordino estetico-tipologico dei fabbricati esistenti, con riqualificazione complessiva sia dal punto di vista ambientale dell'ambito, che da quello dei valori estetico-percettivi rispetto al territorio rurale in cui è inserito l'ambito. Le trasformazioni previste nel comparto sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del DLgs.42/2004 Le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza di 10 metri dal corso d'acqua tutelato per legge, ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 L'intervento dovrà porre attenzione alle necessità di ricucitura dei margini urbani e di riqualificazione paesaggistica dei luoghi, integrarsi paesaggisticamente al contesto anche per quanto attiene la scelta dell'impianto insediativo, tipologie edilizie, uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché sistemazioni delle aree pertinenziali. Il progetto dovrà essere corredato da: a) simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto; b) previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).
Interventi ammessi prima della presentazione del progetto d'intervento	Demolizione ed eventuale bonifica dell'area; esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Localizzazione ambito e sigla	VIA XXV Aprile – Via I° Maggio	AC.19/ SUB F - SCHEDA POC 10
-------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

1 - DATI PSC

Dati metrici	2.000 mq di SF
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria massima pari a 560 mq. di SC.
Superficie permeabile	Minimo 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
P1 + P2 + U	P1 = 25 mq ogni 100 mq di SC; P2+U = 60 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2
Modalità di attuazione	IUC

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Menozzi Gino fg. 12 mapp. 180 parte – 444 parte
Superficie fondiaria proprietà interessate	2.000 mq.
Proposte di intervento	Realizzazione di case singole e/o abbinate a basso impatto ambientale e di percorsi ciclopedonali, pipe di ritorno, miglioramento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovuti al nuovo carico urbanistico

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	100% della potenzialità edificatoria
Superficie fondiaria interessata	= 2.000 mq. (100%)
H max	9.5 ml.
N° Alloggi	4
N° Abitanti teorici	15
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 560 mq. per residenza
Aree di cessione:	P1 = (15 mq./100 mq. SC su 560 mq.) = 84 mq. U = (25 mq./100 mq. SC su 560 mq.) = 140 mq. da monetizzare; 819 mq per la realizzazione di pipe di ritorno e per il miglioramento della viabilità esistente
Tipologie edilizie	Abitazioni singole o abbinate
Usi ammessi	Residenziale
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 71 del 12/07/2012	Realizzazione a propria cura e spese e cessione gratuita del percorso ciclopedonale di collegamento tra Via 1° Maggio e Via XXV Aprile, delle pipe di ritorno delle due strade necessarie a migliorare la viabilità esistente, nonché dei parcheggi pubblici dovuti al nuovo carico urbanistico

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica L'ambito rientra nel bacino idrico del rio Veta. Non ci sono aree a rischio di esondazione. Mantenere un corridoio in dx idraulica per la manutenzione del Canale Demaniale d'Enza nel tratto a cielo aperto di larghezza da concordare con l'ente di bonifica Vulnerabilità idrogeologica Soggiacenza della falda superiore ai 20 m. Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Una stazione radio base per la telefonia mobile si trova a breve distanza dal comparto, devono essere garantiti i limiti per il campo elettrico e magnetico stabiliti dal DPCM 08/07/2003. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica a) dato il tipo di variabilità laterale e verticale sia delle peculiarità granulometriche dei litotipi che del diverso grado di compressibilità degli stessi, nei primi 12 metri del sottosuolo, ed in relazione alla definizione del piano di posa delle fondazioni e all'area di impronta dei fabbricati, in fase di progetto esecutivo, dovranno necessariamente essere eseguite indagini geognostiche e geofisiche integrative a quelle effettuate. 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 ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale che assegna una classe III all'ambito.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Edilizia residenziale a basso impatto ambientale in quanto l'ambito costeggia il canale demaniale d'Enza lungo il quale è previsto un progetto di valorizzazione del paesaggio previsto dal PTCP. Le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza di 10 metri dal corso d'acqua tutelato per legge, ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 I progetti di intervento non potranno modificare il tracciato, tombare o interrare il corso d'acqua del canale demaniale d'Enza
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non richiesta
Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste Ricorso all'utilizzo di tecnologie impiantistiche che sfrutteranno risorse energetiche provenienti da fonti rinnovabili.
Modalità di attuazione	Definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 per determinare (con le necessarie garanzie) i tempi e i modi di realizzazione delle dotazioni territoriali legate all'operazione immobiliare, da attuarsi, quest'ultima, tramite IUC. (Delibera di Giunta Comunale n°71 del 12/07/2012)

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AC.19/F VIA I° Maggio – Via XXV Aprile LOTTO MAPPALI 180 - 444 FOGLIO 12

Cessione al Comune delle aree di proprietà dei richiedenti alla data di adozione della IV^a Variante al PSC, necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclopeditali, di pipe di ritorno per il miglioramento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovuti al nuovo carico urbanistico

Localizzazione ambito e sigla	LA CASTELLINA - VIA RIVASI	CS - SCHEDA POC 11
-------------------------------	----------------------------	--------------------

1 - DATI SCHEDA POC

Operatore/i	Fiaccadori Giuliana
Mappali proprietà	fg. 13 mapp.518 – 521 - 522 - 523 - 524 - 533 - 534 – 535 - 536
Superficie complessiva esistente	SC esistente = 1.041,15 mq. di cui SC esistente residenziale = 437,55 mq. SC esistente ex produttivo = 603,60 mq.
Tipo di intervento	Piano di recupero di iniziativa privata.
Interventi specifici	Eliminazione dalle facciate di tutti gli elementi estranei al contesto storico, per caratteristiche tipologiche o materiche. Riordino complessivo dei prospetti, con regolarizzazione della distribuzione delle aperture. Utilizzo di materiali, elementi costruttivi e cromatismi compatibili con l'identità specifica e con il linguaggio edilizio del sito. Rifacimento e riordino dell'area cortiliva. Sopraelevazione dei vani e loro ridistribuzione al fine di renderli rispondenti alle esigenze e prescrizioni di igiene edilizia.
Superficie territoriale interessata = 1.378 mq. (100,0%)	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC progetto = 820 mq. complessiva per usi residenziali e compatibili con la residenza, dei quali al massimo 120 mq per la realizzazione di un pubblico esercizio
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i>	P1 e P2 = 300 mq. U = 410 mq da monetizzare
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 70 del 12/07/2012	Impegno a realizzare a propria cura e spese opere costituenti dotazioni territoriali, anche fuori comparto per una spesa massima complessiva di € 18.150, al netto di IVA e spese tecniche. L'Amministrazione Comunale, per esigenze sopravvenute, potrà modificare l'elenco delle dotazioni territoriali relative al Comparto, fatto salvo l'importo dell'onere finanziario complessivo
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti elementi di criticità. Vulnerabilità idrogeologica Soggiacenza della falda superiore ai 10 m. Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Non sono presenti elementi di criticità. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica. Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Vanno recepite ed approfondite le indicazioni contenute nel piano di zonizzazione acustica comunale che inserisce l'ambito in classe III.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica: a) in fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate ulteriori e più approfondite indagini geognostiche, al fine di una determinazione puntuale dei carichi ammissibili e dei cedimenti, calcolati in funzione delle tipologie edificatorie b) in fase progettuale andrà posta particolare attenzione al corretto dimensionamento delle rete di scolo delle acque meteoriche, al fine di garantire lo smaltimento di tutte le acque nei momenti di maggior afflusso. Si dovrà porre attenzione alla collocazione e alla tenuta della rete fognaria, affinché non si verifichino dispersioni entro i terreni di fondazione.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	L'intervento proposto ha come obiettivo il riordino estetico-tipologico dei fabbricati esistenti, con riqualificazione complessiva sia dal punto di vista dell'organizzazione interna, che da quello dei valori estetico-percettivi dell'intero ambito.
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO CS LA CASTELLINA - VIA RIVASI

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	700 mq. x 600,00 € /mq	€ 420.000,00
Terziario	120 mq x 450,00 € /mq	€ 54.000,00
		€ 474.000,00

A sottrarre:

Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti (medesima destinazione)	437,55 mq x 600,00 € /mq	€ 262.530,00
Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti (destinazione produttiva)	603,60 x 200,00 € /mq	€ 120.720,00
		€ 383.250,00

TOTALE VALORIZZAZIONE	€ 90.750,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)	€ 18.150,00

Dotazioni territoriali:

TOTALE cessioni extraoneri	
pari al 20% della valorizzazione	€ 18.150,00

Localizzazione ambito e sigla	IS – Tornara – via Tornara	IS - SCHEDA POC 12
-------------------------------	----------------------------	--------------------

1 - DATI SCHEDA POC

Operatore/i	Eredi SCARABELLI MARIO – SCARABELLI CLAUDIA – PIOLI ADA - SANDROLINI CORRADO – SANDROLINI STEFANIA – SANDROLINI ROBERTO
Mappali proprietà	fg. 12 mapp. 131 – 132 – 133 – 405 – 297 parte
Superficie complessiva esistente	SC esistente = 912,6 mq. di cui SC esistente residenziale = 522,8 mq. SC esistente ex rurale = 389,8 mq.
Tipo di intervento	Piano di recupero di iniziativa privata.
Interventi specifici	Eliminazione dalle facciate di tutti gli elementi estranei al contesto storico, per caratteristiche tipologiche o materiche. Riordino complessivo dei prospetti, con regolarizzazione della distribuzione delle aperture. Utilizzo di materiali, elementi costruttivi e cromatismi compatibili con l'identità specifica e con il linguaggio edilizio del sito. Rifacimento e riordino dell'area cortiliva. Sopraelevazione dei vani e loro ridistribuzione al fine di renderli rispondenti alle esigenze e prescrizioni di igiene edilizia.
Superficie territoriale interessata = 1.310 mq (100,0%)	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC progetto = 770,4 mq. residenziali per la realizzazione di 8 alloggi
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	P1 = monetizzazione di 192,6 mq. U = monetizzazione di 385,2 mq P2 = monetizzazione di 77 mq
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 73 del 12/07/2012	Impegno a realizzare a propria cura e spese opere costituenti dotazioni territoriali, anche fuori comparto per una spesa massima complessiva di € 14.120, al netto di IVA e spese tecniche. L'Amministrazione Comunale, per esigenze sopravvenute, potrà modificare l'elenco delle dotazioni territoriali relative al Comparto, fatto salvo l'importo dell'onere finanziario complessivo
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica L'ambito rientra nel bacino idrico del rio Veta. Non ci sono aree a rischio di esondazione. Vulnerabilità idrogeologica Soggiacenza della falda superiore ai 25 m. Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Sorgenti di campi elettromagnetici Una stazione radio base per la telefonia mobile si trova a breve distanza dal comparto, devono essere garantiti i limiti per il campo elettrico e magnetico stabiliti dal DPCM 08/07/2003. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica: a) nell'ottica di inserimento in POC, l'analisi dei dati ha unicamente evidenziato condizioni geologiche favorevoli b) in fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate ulteriori e più approfondite indagini geognostiche Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Vanno recepite ed approfondite le indicazioni contenute nel piano di zonizzazione acustica comunale che colloca l'ambito in classe III.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	L'intervento proposto ha come obiettivo il riordino estetico-tipologico dei fabbricati esistenti, con riqualificazione complessiva sia dal punto di vista dell'organizzazione interna, che da quello dei valori estetico-percettivi dell'intero ambito. Le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza di 10 metri dal corso d'acqua tutelato per legge, ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 I progetti di intervento non potranno modificare il tracciato, tombare o interrare il corso d'acqua del canale demaniale d'Enza
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO IS Via Tornara

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	770,4 mq. x 600,00 €/mq	€ 462.240,00
-----------	-------------------------	--------------

A sottrarre:

Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti

(medesima destinazione)	522,8 mq x 600,00 €/mq	€ 313.680,00
-------------------------	------------------------	--------------

Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti

(destinazione produttiva)	389,8 mq x 200,00 €/mq	€ 77.960,00
---------------------------	------------------------	-------------

€ 391.640,00

TOTALE VALORIZZAZIONE	€ 70.600,00
-----------------------	-------------

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (20%)	€ 14.120,00
-----------------------------	-------------

Dotazioni territoriali :

TOTALE cessioni extraoneri

pari al 20% della valorizzazione	€ 14.120,00
----------------------------------	-------------

Localizzazione ambito e sigla	CS – Capoluogo – via Don Tesauri	CS - SCHEDA POC 13
-------------------------------	----------------------------------	--------------------

1 - DATI SCHEDA POC

Operatore/i	ARDUINI ENRICA
Mappali proprietà	fg. 14 mapp. 172 – 176 – 192 – 196 – 197 – 198 parte – 204 parte
Superficie complessiva esistente	SC esistente = mq. 1081,50 di cui SC esistente residenziale = mq. 778,60 SC esistente ex produttiva = mq. 302,90
Tipo di intervento	Piano di recupero di iniziativa privata (con possibilità di intervento a stralci).
Interventi specifici	Eliminazione dalle facciate di tutti gli elementi estranei al contesto storico, per caratteristiche tipologiche o materiche. Riordino complessivo dei prospetti, con regolarizzazione della distribuzione delle aperture. Utilizzo di materiali, elementi costruttivi e cromatismi compatibili con l'identità specifica e con il linguaggio edilizio del sito. Rifacimento e riordino dell'area cortiliva. Sopraelevazione dei vani e loro ridistribuzione al fine di renderli rispondenti alle esigenze e prescrizioni di igiene edilizia.
Superficie territoriale interessata = 2.365 mq. (100,0%)	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC max di progetto = 1.006,7 mq. di cui: ▪ da 806,7 a 1.006,7 mq residenziali per la realizzazione di massimo 10 alloggi (U1) ▪ da 0 a 200,00 mq per la realizzazione di uffici (U15)
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	P1 = 62,3 mq. P1 = monetizzazione di 189,4 mq. U = monetizzazione di 503,35 mq P2 = monetizzazione di 100,67 mq
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 72 del 12/07/2012	Impegno a realizzare a propria cura e spese opere costituenti dotazioni territoriali, anche fuori comparto per una spesa massima complessiva di € 15.256, al netto di IVA e spese tecniche. L'Amministrazione Comunale, per esigenze sopravvenute, potrà modificare l'elenco delle dotazioni territoriali relative al Comparto, fatto salvo l'importo dell'onere finanziario complessivo
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti canali irrigui né corsi d'acqua nelle immediate vicinanze. Non ci sono aree esondabili. Bacino scolante inizialmente su Canale d'Enza. Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi irrigui, né domestici, né AGAC. Soggiacenza della falda superiore ai 20 m.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Nessuna criticità.
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica: a) nell'ottica di inserimento in POC, l'analisi dei dati ha unicamente evidenziato condizioni geologiche favorevoli b) in fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate ulteriori e più approfondite indagini geognostiche Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Vanno recepite ed approfondite le indicazioni contenute nel piano di zonizzazione acustica comunale che assegna la classe III.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	L'intervento proposto ha come obiettivo il riordino estetico-tipologico dei fabbricati esistenti, con riqualificazione complessiva sia dal punto di vista dell'organizzazione interna, che da quello dei valori estetico-percettivi dell'intero ambito.
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO CS Via Don Tesauri

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	1006.7 mq. x 600,00 € /mq	€ 604.020,00
-----------	---------------------------	--------------

A sottrarre:

Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti

(medesima destinazione)	778,6 mq x 600,00 € /mq	€ 467.160,00
-------------------------	-------------------------	--------------

Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti

(destinazione produttiva)	302,9 mq x 200,00 € /mq	€ 60.580,00
---------------------------	-------------------------	-------------

€ 527.740,00

TOTALE VALORIZZAZIONE

€ 76.280,00

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (20%)

€ 15.256,00

Dotazioni territoriali :

TOTALE cessioni extraoneri

pari al 20% della valorizzazione

€ 15.256,00

Localizzazione ambito e sigla	CS – Ex Mulino Avanzi – via Repubblica	CS - SCHEDA POC 14
-------------------------------	--	--------------------

1 - DATI SCHEDA POC

Operatore/i	AVANZI LORENZA – AVANZI MARIA PAOLA – AVANZI NAZZERANA – AVANZI MONICA – SCALABRINA MARGHERITA – SPAGGIARI ANNUNZIATA
Mappali proprietà	fg. 14 mapp. 320 e area demaniale (canale San Silvestro tombato, parte)
Superficie complessiva esistente	SC esistente = 1.150 mq. di cui SC esistente residenziale = 760 mq. SC esistente ex produttivo (mulino) = 390 mq.
Tipo di intervento	Piano di recupero di iniziativa privata.
Interventi specifici	Riordino complessivo dell'area con parziale demolizione dei fabbricati esistenti. Demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato di valore sottoposto all'intervento 2.2 del RUE Demolizione senza ricostruzione della tettoia esistente realizzata in lamiera e del silos Rifacimento e riordino dell'area cortiliva.
Superficie territoriale interessata = 1.249 mq. (63,71%) Superficie territoriale parti non interessate = 711,5 mq	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC progetto = 800 mq. residenziali per la realizzazione di 7 alloggi SC progetto = 400 mq. commerciale/direzionale
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	P1 residenza = 200 mq. + P1 commerciale/direzionale = a seconda degli usi: 100 mq./160mq, dei quali 260 mq da monetizzare P2 e U = da monetizzare 720 mq
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 75 del 19/07/2012	Impegno a realizzare a propria cura e spese opere costituenti dotazioni territoriali, anche fuori comparto per una spesa massima complessiva di € 25.200, al netto di IVA e spese tecniche. L'Amministrazione Comunale, per esigenze sopravvenute, potrà modificare l'elenco delle dotazioni territoriali relative al Comparto, fatto salvo l'importo dell'onere finanziario complessivo

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti canali irrigui né corsi d'acqua nelle immediate vicinanze. Non ci sono aree esondabili. Bacino scolante inizialmente su Canale d'Enza. Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi irrigui, né domestici, né AGAC. Soggiacenza della falda superiore ai 20 m. Vulnerabilità degli acquiferi. Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Nessuna criticità. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica: a) le caratteristiche dei terreni consentono l'adozione di fondazioni dirette continue superficiali (ad es. Trave rovescia), ad una profondità non inferiore a ca. 0,80 m dal p.c. attuale; b) in caso di scavi o riporti, le scarpate dovranno essere modellate con inclinazioni compatibili con le caratteristiche dei materiali. Nel caso lo scavo superi i m1,50, si dovrà prevedere idonea armatura o sostegno. c) L'esecuzione degli scavi per le fondazioni dovranno valutare le condizioni di stabilità delle strutture esistenti e prossime ai fabbricati in oggetto, evitando interferenze negative nel corso degli scavi. Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Vanno recepite ed approfondite le indicazioni contenute nel piano di zonizzazione acustica comunale che assegna la classe III.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	L'intervento proposto ha come obiettivo il riordino estetico-tipologico dei fabbricati esistenti, con riqualificazione complessiva sia dal punto di vista dell'organizzazione interna, con possibilità di modeste variazioni planimetriche dei sedimi e delle sagome, che da quello dei valori estetico-percettivi dell'intero ambito. I parcheggi che saranno ricavati nell'area cortiliva a servizio delle attività, dovranno essere mantenuti di uso pubblico. Per il fabbricato soggetto ad intervento 2.2, anche nel caso di demolizione e fedele ricostruzione, dovrà essere assicurata la conservazione della tipologia o dei caratteri stilistici dell'edificio.
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione totale del silos e della tettoia, demolizione parziale della porzione di fabbricato in condizioni statiche pericolose, bonifica del sito; esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO CS Ex Mulino Avanzi – Via Repubblica

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	800 mq. x 600,00 € mq	€. 480.000,00
Terziario	400 mq x 450,00 € /mq	€. 180.000,00
		€. 660.000,00

A sottrarre:

Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti (medesima destinazione)	760 mq x 600,00 € /mq	€. 456.000,00
Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti (destinazione produttiva)	390 mq x 200,00 € /mq	€. 78.000,00
		€. 534.000,00

TOTALE VALORIZZAZIONE	€ 126.000,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)	€. 25.200,00

Dotazioni territoriali:

TOTALE cessioni extraoneri pari al 20% della valorizzazione	€. 25.200,00
--	---------------------

Localizzazione ambito e sigla	CS – Capoluogo – Via Cairoli Via F.lli Bandiera	CS - SCHEDA POC 15
-------------------------------	---	-----------------------

1 - DATI SCHEDA POC

Operatore/i	GRASSI ANGELA per CIGARINI BICE – GRASSI FRANCO – SARTI MARIO – SARTI NELLO
Mappali proprietà	Cigarini Bice; Grassi Franco fg. 14 mapp. 90 sub 2 – 91 – 92 – 94 – 93 sub 2 Sarti Mario; Sarti Nello fg. 14 mapp. 90 sub 1 – 93 sub 1
Superficie complessiva esistente	SC esistente = 617,11mq. di cui SC esistente residenziale = 373,29 mq. SC esistente ex rurale = 243,82 mq.
Tipo di intervento	Piano di recupero di iniziativa privata.
Interventi specifici	Eliminazione dalle facciate di tutti gli elementi estranei al contesto storico, per caratteristiche tipologiche o materiche. Riordino complessivo dei prospetti, con regolarizzazione della distribuzione delle aperture e delle coperture Utilizzo di materiali, elementi costruttivi e cromatismi compatibili con l'identità specifica e con il linguaggio edilizio del sito. Rifacimento e riordino dell'area cortiliva. Sopraelevazione dei vani e loro ridistribuzione al fine di renderli rispondenti alle esigenze e prescrizioni di igiene edilizia <i>senza sopraelevare il fabbricato.</i> Adeguamento delle quote, dei locali a piano terra, e delle coperture
Superficie territoriale interessata	Superficie territoriale interessata = 948 mq. (100,0% catastale)
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC progetto = 479,19 mq. residenziali per la realizzazione di massimo n. 7 alloggi
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i>	P1 = totale mq 119,75 di cui in cessione 50 mq. P1 = monetizzazione di 69,75 mq. U + P2= monetizzazione di 287.40 mq
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nell'Accordo approvato con D.G.C. N. 74 del 12/07/2012	Impegno a realizzare a propria cura e spese opere costituenti dotazioni territoriali, anche fuori comparto per una spesa massima complessiva di € 2.955,20 al netto di IVA e spese tecniche. L'Amministrazione Comunale, per esigenze sopravvenute, potrà modificare l'elenco delle dotazioni territoriali relative al Comparto, fatto salvo l'importo dell'onere finanziario complessivo
VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti canali irrigui né corsi d'acqua nelle immediate vicinanze. Non ci sono aree esondabili. Bacino scolante inizialmente su Canale d'Enza. Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi irrigui, né domestici, né AGAC. Soggiacenza della falda superiore ai 20 m.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T. Sorgenti di campi elettromagnetici Nessuna criticità. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica: a) nell'ottica di inserimento in POC, l'analisi dei dati ha unicamente evidenziato condizioni geologiche favorevoli b) in fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate ulteriori e più approfondite indagini geognostiche Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Vanno recepite ed approfondite le indicazioni contenute nel piano di zonizzazione acustica comunale che assegna la classe III.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	L'intervento proposto ha come obiettivo il riordino estetico-tipologico dei fabbricati esistenti, con riqualificazione complessiva sia dal punto di vista dell'organizzazione interna, che da quello dei valori estetico-percettivi dell'intero ambito.
Interventi ammessi prima del PUA	Manutenzione ordinaria e straordinaria, ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO CS Via Cairoli e Via Fratelli Bandiera

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	479,19 mq. x 600,00 €/mq	€ 287.514,00
-----------	--------------------------	--------------

A sottrarre:

Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti (medesima destinazione)	373,29 mq x 600,00 € /mq	€ 223.974,00
Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti (destinazione produttiva)	243,82 mq x 200,00 € mq	€ 48.764,00
		€ 272.738,00

TOTALE VALORIZZAZIONE	€ 14.776,00
-----------------------	-------------

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)	€ 2.955,20
--	------------

Dotazioni territoriali:

TOTALE cessioni extraoneri pari al 20% della valorizzazione	€ 2.955,20
---	------------

Localizzazione ambito e sigla	AMBITO PRODUTTIVO CORTE TEGGE	APS SCHEDA POC 16
-------------------------------	-------------------------------	-------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	Superficie territoriale: Parte insediata [APS (e)]: 787.876 mq. Parte di nuovo insediamento [APS (p)]: 325.861 mq. Fascia a verde e attrezzature, lungo il rio di Cavriago: 69.431 mq. Superficie territoriale complessiva: 1.183.168 mq.
Modalità attuative	L'ambito è definito ai sensi dell'art.A-13 c.6 della LR 20/2000 area produttiva di rilievo sovracomunale e la sua attuazione è pertanto regolamentata attraverso un accordo territoriale (art.15 LR 20/2000). In quella sede sono state definite dalla Provincia di Reggio Emilia e dai Comuni di Cavriago e Reggio Emilia, sulla base dei Criteri e delle Direttive regionali in materia, modalità, procedure e requisiti per la realizzazione di un'area ecologicamente attrezzata ai sensi della L.R.20/2000.
Funzioni ammesse	Produzione industriale e artigianale. Terziario associato alla produzione (anche nella forma di servizi all'impresa). Logistica delle merci (magazzinaggio. Movimentazione, sedi di aziende di autotrasporto). Servizi alla persona (ristorazione, attrezzature per il tempo libero, esercizi commerciali di vicinato, altre attrezzature sociali e sportive). Nel lotto individuato nella tavola 1 del POC è ammesso, in attuazione del RUE, l'uso alberghiero a seguito dell'inserimento nel POC. Usi consentiti dal PUA, ad esclusione del lotto identificato dalle tavole di piano con il n.30: U 8 <i>Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</i> U 12 <i>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese</i> U 13 <i>Artigianato dei servizi agli automezzi</i> U 14 <i>Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale</i> U 16 <i>Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano</i> U 17 <i>Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</i> U 18 <i>Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo</i> U 24 <i>Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</i> U 26 <i>Attività manifatturiere industriali o artigianali</i> U 27 <i>Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero</i> U 30 <i>Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami ad esclusione di impianti di compostaggio</i> U 31 <i>Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica</i> U 35 <i>Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli</i> U 38 <i>Esercizio e noleggio di macchine agricole</i> U 43 <i>Reti tecnologiche e relativi impianti</i> U 44 <i>Impianti per l'ambiente</i> U 45 <i>Impianti di trasmissione (via etere)</i>

	U 47 <i>Mobilità veicolare</i> U 49 <i>Parcheggi pubblici in sede propria</i> E' ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto: SC non superiore al 20% della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq. Sono inoltre consentiti i seguenti usi nella misura massima complessiva del 30% della SC totale realizzabile nel comparto, incluso il lotto identificato dalle tavole di piano con il n.30: U 15 attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico U 21 attività di interesse comune di tipo civile U 52 pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile. Gli usi consentiti esclusivamente nel lotto identificato dalle tavole di piano con il n.30, e i relativi limiti di superficie massima ammissibile, sono: Nella misura massima di 500 mq. di SC: U 1 residenza Nella misura massima di 2500 mq. di SC: U 2 residenza collettiva Nella misura massima di 1500 mq. di SC: U 3 attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico. Nella misura massima complessiva di 1500 mq. di SC, con la possibilità di utilizzarne una quota massima di 150 mq. di SC per una attività commerciale al dettaglio di tipo alimentare.
Carichi insediativi massimi ammessi	Parti APS(e) Interventi disciplinati dal PSC (art.39) e dal RUE, da attuare mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere. In tali parti il RUE disciplina gli interventi di completamento nei lotti liberi esistenti alla data di adozione del PSC, oltre agli interventi edilizi nei lotti parzialmente o totalmente insediati alla stessa data, promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando gli eventuali ampliamenti, i completamenti, e le variazioni delle destinazioni d'uso. L'incremento della capacità edificatoria rispetto allo stato di fatto è possibile nei termini previsti dal RUE, con un limite massimo di $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione dell'intervento al programma di riqualificazione dell'Ambito (adeguamento reti, realizzazione opere, ecc). Parti APS (p) In totale, si prevedono per Corte Tegge circa 32,6 ha (comprensivi della nuova viabilità e dei parcheggi) da destinare a logistica e sedi produttive, ed i restanti 6,9 ha a servizi e aree verdi. La capacità edificatoria massima ammessa dal PSC è limitata a $0,40 \text{ mq./mq.}$ di superficie territoriale nelle aree destinate ad attività produttive e logistica (325.860 mq. circa), mentre nella fascia centrale a verde e servizi (69.430 mq. circa) l'indice di edificabilità non potrà comunque superare il valore di $0,10 \text{ mq./mq.}$ Nell'ambito della progettazione urbanistica complessiva, una superficie territoriale adeguata deve essere messa gratuitamente a disposizione per consentire la dismissione e riqualificazione dell'area dell'ex Stalla

	3C (con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale) e la realizzazione dell'intervento di trasferimento a Corte Tegge del diritto edificatorio pari a 3.760 mq., definito dal PSC per l'ambito PS-tr.1. Pertanto la capacità insediativa teorica massima - di cui il POC dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità con le condizioni infrastrutturali e ambientali - è pari a: - 3.760 mq. di capacità edificatoria trasferita dall'ambito del progetto speciale di ripristino del territorio rurale (PS-tr, ex stalla 3C) - 126.585 mq. di SC nelle aree di nuovo insediamento (al netto dei 3.760 mq. di SC destinati come sopra) - 6.943 mq. di attrezzature e servizi nella fascia verde per un totale di 137.288 mq. di SC.
Indicazioni	Attrezzature e spazi collettivi: Realizzazione di una nuova mensa e dei servizi accessori (indicativamente 2.000 mq. di SC, gestione privata convenzionata). Realizzazione isola ecologica al servizio dell'intera area artigianale. Altre attrezzature (pubblici esercizi, attrezzature sportive e ricreative) possono essere previste nella fascia centrale destinata a verde e servizi, in base alla definizione operativa da effettuare in sede di PUA. Nel caso in cui la realizzazione della nuova mensa sia possibile per iniziativa privata convenzionata, senza impegno di risorse destinate a dotazioni pubbliche, in sede di POC l'amministrazione comunale potrà concordare con i soggetti attuatori la realizzazione di altre dotazioni extra oneri di pari importo, anche al di fuori dell'ambito.

2 - PROPOSTA DI INTERVENTO

Operatori - mappali	I° STRALCIO : • SOFISER: accordo con proprietà area fg.4 mapp. 445-447-450 • SOFISER: accordo con la proprietà area fg.4 mapp. 148 • SOFISER: accordo con la proprietà area fg.4 mapp. 149-403 • SOFISER (proprietaria aree fg.3 mapp. 17 - 18 - 19 - 20 - 23 - 24 - 25 - 39 - 40 - 80 - 119 - 120 - 122 - 175 e fg. 4 mapp. 121 - 1 - 2 - 3 - 4 - 17 - 18 - 19 - 114 - 115 - 145 - 186 - 189 - 192 - 193 - 203 - 204 - 262 - 392 - 393). II° STRALCIO : • SOFISER - proprietaria aree fg. 3 mapp. 39 - 80 (in parte) - 122 (in parte) - 175 - 227 - 240 e fg. 4 mapp. 121 (in parte) - 548 - 572 - 573 - 575. III° STRALCIO: • SOFISER - proprietaria aree fg.3 mapp. 245 (in parte) e fg. 4 mapp. 580 - 576 IV° STRALCIO: • REGGIO EMILIA FIERE (Accordo con GUIDETTI LUCIANO per EDILSISTEM s.r.l. - proprietaria aree fg.4 mapp. 133 - 521)
Superficie territoriale proprietà interessate	I° STRALCIO : Clementino Poppi (5.504 mq.), Vilmer Carapezzi (1.999 mq.), Ivan Rinaldini (SOFISER 226.987 mq.); Morena Catellani (3.524 mq.) II° STRALCIO : Sofiser: 56.532 mq. , Demanio: 209 mq.

	III° STRALCIO: Sofiser : 22.486 mq. IV° STRALCIO: GUIDETTI LUCIANO per EDILSISTEM s.r.l.: 7.629 mq.
Proposte di intervento	I° STRALCIO : Poppi e Carapezzi: rispettivamente costruzione di un edificio industriale; Sofiser: Realizzazione nuovo insediamento industriale; Previsione di un lotto per attività ricettive uso U40 (albergo/residence). Nel lotto individuato nella tavola 1 del POC viene realizzato entro l'ambito APS (e), in attuazione del RUE, un intervento alberghiero attraverso riuso e ampliamento dell'edificio esistente. II° STRALCIO : Sofiser: Realizzazione nuovo insediamento industriale. III° STRALCIO: Sofiser : Realizzazione nuovo insediamento industriale IV° STRALCIO: GUIDETTI LUCIANO per EDILSISTEM s.r.l.: Realizzazione nuovo insediamento industriale

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata	I° STRALCIO : Sub-ambito APS (p) nord-ovest: ST= 168.220 mq. Sub-ambito APS (p) a sud: ST = 26.458 mq. Due sub-ambiti APS (p) a sud-est: ST = 28.552 mq. In totale: APS (p) = 223.230 mq. Ambito per dotazioni territoriali Coll.c: ST = 45.467 mq. aree di cessione; ad esse potranno essere aggiunte le aree demaniali di 5.838 mq. lungo il rio di Caviago. II° STRALCIO : Sub-ambito APS (p): ST = 43.663 mq. Ambito per dotazioni territoriali Coll.c: ST = 12.869 mq. aree di cessione corrispondenti alla fascia per verde e servizi lungo il Rio di Caviago; ad esse potranno essere aggiunte le aree demaniali di 209 mq. corrispondenti al sedime del ponte dell'accesso stradale sul rio medesimo. III° STRALCIO: Sub-ambito APS (p) : ST 22.486 mq. Le dotazioni territoriali Coll c sono ricomprese nelle dotazioni a carico del I° e del II° stralcio IV° STRALCIO: Sub-ambito APS (p) : ST 7.629 mq. Le dotazioni territoriali Coll c sono ricomprese nelle dotazioni a carico del I° e del II° stralcio e già realizzate
--	--

Superficie territoriale parti non interessate	Totale generale ambito POC: 266.893 mq. (al netto di 5.838 di area demaniale), di ST a carico del I° stralcio, 56.532 mq. di ST a carico del II° stralcio, 22.486 mq di ST a carico del III° stralcio, e 7.629 mq di ST a carico del IV° stralcio, per un totale di mq. 297.008 di ST, di cui: mq. 238.672 destinati ad attività produttive, e 58.336 mq. a COLL.c. Sub-ambiti APS (p) non interessati dal POC: ST (325.861 – 297.008) = 28.853 mq Sub-ambito per dotazioni territoriali non interessato dal POC: ST (69.431 – 58.336) = 11.095 mq.
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	I° STRALCIO : SC residua = 69.176,46 mq. attività produttive; una quota di SC non superiore a 4.500 mq. può essere destinata in sede di PUA ad attività ricettive U40 (albergo/residence) a servizio delle sedi produttive. Entro l'area di Corte Tegge, in ambito APS(e), viene realizzato, in aggiunta alla capacità edificatoria citata, ai sensi dell'art.50 c.1 del RUE, un intervento alberghiero attraverso riuso e ampliamento dell'edificio esistente per una SU di 1.050 mq., oltre a spazi accessori nella misura consentita dall'applicazione dell'indice di edificabilità fissato dal RUE. SC = 4.527,3 mq. attrezzature pubbliche (dotazioni territoriali) II° STRALCIO : SC = 17.465 mq. per attività produttive; SC = 1.287 mq. attrezzature pubbliche (dotazioni territoriali). III° STRALCIO SC = 8.994 mq. per attività produttive IV° STRALCIO SC = 3.051,6 mq. per attività produttive
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	Quota di verde pubblico e parcheggi da cedere in base ai parametri del PSC e RUE: dotazioni minime richieste: I° STRALCIO : per la quota produttiva: P1 = 5% di ST = 223.230 x 0,05 = 11.162 mq. P2 + U = 10% di ST = 223.230 x 0,10 = 22.323 mq. Dotazione minima aree di verde e parcheggi da cedere: 33.485 mq. Opere completamente realizzate II° STRALCIO : per la quota produttiva: P1 = 5% di ST = 43.663 x 0,05 = 2.183 mq. P2 + U = 10% di ST = 43.663 x 0,10 = 4.367 mq. Dotazione minima aree di verde e parcheggi da cedere: 6.550 mq. III° STRALCIO: P1 = 5% di St = 22.486 x 0.05 = 1.125 mq. P2 + U = 0 mq (detta dotazione dovrà essere verificata e reperita

	sull'intero ambito, al momento della presentazione dell'ultimo stralcio dell'ambito APS (p)) Dotazione minima di aree di parcheggi e viabilità da cedere = 1.286 mq IV° STRALCIO: $P1 = 5\% \text{ di } St = 7.629 \times 0.05 = 381,45 \text{ mq.} +$ Aree di parcheggi e viabilità di competenza del fabbricato esistente, di cui alla concessione edilizia n°2880/2003, da realizzare unitamente al parcheggio di P1 del IV stralcio (per 563 mq) Per un totale di 944,45 mq di P1 da cedere
--	---

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC del I° stralcio: Accordo approvato con D.G.C. N. 117 del 28.09.2006 e N. 11 del 04.01.2007 del II° stralcio: Accordo approvato con D.G.C. N. 68 del 22.05.2008 del III° stralcio: Accordo approvato con D.G.C. N. 160 del 17.12.2009	I° STRALCIO e II° STRALCIO : • SOFISER: accordo con proprietà area fg.4 mapp. 445-447-450: • SOFISER: accordo con la proprietà area fg.4 mapp. 148: • SOFISER: accordo con la proprietà area fg.4 mapp. 149-403: • SOFISER (proprietaria aree fg.3 mapp. 17 – 18 – 19 – 20 – 23 – 24 – 25 – 39 – 40 – 80 – 119 – 120 – 122 – 175 e fg. 4 mapp. 121 – 1 – 2 – 3 – 4 – 17 – 18 – 19 – 114 – 115 – 145 – 186 – 189 – 192 – 193 – 203 – 204 – 262 – 392 – 393): • SOFISER - proprietaria aree fg. 3 mapp. 39 – 80 (in parte) – 122 (in parte) – 175 – 227 – 240 e fg. 4 mapp. 121 (in parte) – 548 – 572 – 573 – 575. III° STRALCIO: • SOFISER – accordo con proprietà aree fg.3 mapp. 245 (in parte) e fg. 4 mapp. 580 – 576 Le dotazioni territoriali riportate in calce alla scheda derivano dagli accordi sottoscritti, ai sensi dell'art.8 delle norme di POC, possono essere modificate successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC del IV° stralcio: Accordo approvato con D.G.C. N. 91 dell'11/10/2012	IV° STRALCIO: • REGGIO EMILIA FIERE (Accordo con GUIDETTI LUCIANO per EDILSISTEM s.r.l. – proprietaria aree fg.4 mapp. 133 – 521). Le opere di U1 potranno essere realizzate e cedute al Comune indipendentemente dalla realizzazione del fabbricato produttivo

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Il rio di Cavriago scorre al limite ovest dell'area esistente, tra sub ambito ovest di nuovo insediamento e quello sud. Fossetta della Torretta scorre al limite est dell'area esistente. Il rio di Cavriago si presenta come esondabile (con un tempo di ritorno di frequenza superiore ai 5 anni) nella parte occidentale dell'area esistente, per una fascia di larghezza di circa 150 metri. Nel sub-ambito sud di nuovo insediamento si trova un canale di drenaggio irriguo. La parte esistente e i subambiti di nuovo insediamento est e sud scorrono inizialmente su fossetta della Torretta con sbocco in torrente Modolena. La parte ovest ha un bacino scolante inizialmente su rio Cavriago con sbocco su
---	---

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	torrente Modolena. Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi nelle aree di espansione. Nell'area insediata ci sono 20 pozzi domestici, nessun pozzo irriguo né alcun pozzo AGAC. La soggiacenza della falda è sempre superiore ai 10 m. Vulnerabilità degli acquiferi Il sub-ambito est è parte in area a media vulnerabilità, e parte in area ad alta vulnerabilità. Il sub-ambito sud è quasi tutto situato in area ad alta vulnerabilità tranne la zona prospiciente al rio di Cavriago che ha elevata vulnerabilità. Il sub-ambito ovest compreso nel primo stralcio è per circa metà a vulnerabilità media, per circa metà a vulnerabilità alta; una piccola parte a sud ovest a vulnerabilità estremamente elevata. La parte di sub-ambito ovest relativa al secondo stralcio è in parte a vulnerabilità alta ed in parte a vulnerabilità estremamente elevata, la fascia prospiciente il rio di Cavriago risulta a vulnerabilità elevata. L'area già insediata è nella sua parte nord orientale a vulnerabilità media, così come in una piccola parte centrale. Tutto il resto dell'area esistente è a vulnerabilità alta. Vincoli di tutela I sub-ambiti di nuovo insediamento a est e a sud e una piccola porzione meridionale dell'insediamento produttivo esistente sono parzialmente compresi nella fascia di rispetto allargata dei pozzi Caneparini. In relazione alla vulnerabilità idrogeologica e alla tutela dei campi pozzi acquiferi, si prescrive il rispetto delle norme di cui all'art.8 del PSC, agli art.21, 22 e 23 del RUE, e all'art.21 c.5 del D.Lgs.152/99. Permanenze storiche L'insediamento esistente è interessato dai tratti di viabilità storica segnalata dal PTCP di via Prati Vecchi (est), via Buozzi (sud) e via Santi (nord). Il sub-ambito est del nuovo insediamento è delimitato dalla viabilità storica di via Prati Vecchi. Il sub-ambito ovest del nuovo insediamento è attraversato da una cavedagna segnalata come viabilità storica. All'interno dell'insediamento produttivo esistente si trova l'insediamento storico di Corte Tegge. Sorgenti di campi elettromagnetici Lungo tutto il perimetro dell'insediamento esistente corre una linea di media tensione interrata, che interessa anche l'ambito sud. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico – Sismica del I°; II° e III° stralcio: Vanno recepite le prescrizioni riportate nelle relazioni geologico – sismiche. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico – Sismica del IV° Stralcio: Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica: a) nell'ottica di inserimento in POC, l'analisi dei dati ha unicamente evidenziato condizioni geologiche favorevoli b) in fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate ulteriori e più approfondite indagini geognostiche
--	---

Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Definire un ambito specializzato per attività produttive, per infrastrutture logistiche e per servizi alle imprese, nel quadro di un progetto complessivo di riqualificazione di Corte Tegge, finalizzato al miglioramento delle funzioni produttive, delle condizioni di lavoro e della qualità dell'ambiente. Il ruolo territoriale di livello provinciale assunto dal polo produttivo di Corte Tegge richiede siano messe a punto politiche di scala sovracomunale entro un disegno complessivo di riorganizzazione del sistema territoriale e infrastrutturale della via Emilia tra Sant'Ilario e Reggio. Il percorso ciclopeditonale lungo il rio di Cavriago prosegue all'altezza di Corte Tegge, raccordandosi con il complesso della Corte, e diviene una fascia di attrezzature e servizi alle persone e alle imprese, della profondità media di circa 80 m. (in grado quindi di ospitare piccole attrezzature sportive, edifici di servizi, aree di ristoro e riposo). La funzione della fascia è strategica, in quanto viene a costituire lo sbocco naturale per tutte le attività insediate a Corte Tegge, che non dispongono di spazi di servizio entro la maglia del costruito. Ad ovest di questa fascia una nuova strada in direzione nord-sud (accessibile dalla via Prati Vecchi attraverso via Novella) distribuisce il nuovo sistema di aree a destinazione produttiva (logistica, attrezzature, trasferimenti di sedi produttive), con preferenza alle aree nord (più prossime al sistema infrastrutturale della via Emilia) per le infrastrutture logistiche. Nel complesso, la fascia di territorio impegnata ad ovest del rio di Cavriago risulta di circa 250 m. sia nella parte nord che in quella sud, e mantiene pressoché inalterata la morfologia della zona (la fascia del rio di Cavriago ne risulta valorizzata), non dando luogo a saldature insediative che il PSC considera assolutamente negative. Le trasformazioni previste nel comparto sono soggette all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del DLgs.42/2004 Le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza di 10 metri dal corso d'acqua tutelato per legge, ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004
---	---

Prestazioni di qualità, esigenze mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità pubblica e privata il PSC prevede un nuovo accesso da via Prati Vecchi, attraverso svincolo a rotatoria e collegamento con via Novella. Per gli impianti e le reti tecnologiche, queste sono da potenziare e adeguare attraverso specifico programma di interventi già pianificato dall'Amministrazione Comunale. Realizzazione isola ecologica al servizio dell'intera area artigianale. Altre infrastrutture per l'urbanizzazione richieste sono le vasche di compensazione del regime idraulico acque piovane. Esigenza mitigazioni L'attenzione alla vulnerabilità degli acquiferi è il tema ambientale di massima importanza per la progettazione di questo ambito. Devono quindi essere prodotti tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali per migliorare la sicurezza e la protezione da eventi accidentali e devono essere applicate le esigenze di tutela di cui alle Norme del PSC.
---	---

Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Si ritengono necessari interventi atti a risolvere i problemi di officiosità del sistema fognario e dei collettori idrici superficiali (adeguamento della rete fognaria). La fascia a verde e servizi qualifica l'intero insediamento e fornisce opportunità di mitigazione e compensazione ambientale anche per le attività produttive insediate. Il PSC prescrive fasce verdi di mitigazione lungo i confini ovest e sud dell'ambito. In sede di PUA deve essere effettuata la verifica del rispetto di quanto previsto al punto 4.2 lett.a della Delibera di G.R. 286 del 14.02.2005 (Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e da lavaggio delle aree esterne)
---	---

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO APS (p) CORTE TEGGE – I° STRALCIO

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	0 mq.	0 €.
Attività produttive	89.292 mq. x 200 €.	17.858.400 €.
Attività terziarie	4.500 mq. x 300 €	1.350.000 €.
TOTALE VALORIZZAZIONE		19.208.400 €.

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (35%)	6.722.940 €.
--	--------------

TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri pari al 44,5% della valorizzazione	8.548.217 €.
--	---------------------

AMBITO APS (p) CORTE TEGGE – II° STRALCIO

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	0 mq.	0 €
Attività produttive	17.465 mq. x 200 €.	3.493.000 €
Attività terziarie	0 mq.	0 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		3.493.000 €

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (35%)	1.222.550 €.
--	--------------

TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri pari al 44,95% della valorizzazione	1.570.000 €.
---	---------------------

AMBITO APS (p) CORTE TEGGE – III° STRALCIO

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	0 mq.	0 €
Attività produttive	8.994 mq. x 200 €.	1.798.800 €
Attività terziarie	0 mq.	0 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.798.800 €

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (35%)	629.580 €
--	-----------

TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri pari al 51.15% della valorizzazione	920.000 €.
---	-------------------

AMBITO APS (p) CORTE TEGGE – IV° STRALCIO

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Attività produttive	3.051,6 mq. x 200,00 €.	610.320,00 €
Attività terziarie	0 mq.	0 €

TOTALE VALORIZZAZIONE	610.320,00 €
------------------------------	---------------------

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	610.320,00 €
---	--------------

Dotazioni territoriali:

IV° STRALCIO:

TOTALE cessioni e dotazioni extraoneri pari al 51.15% della valorizzazione	312.178,68 €.
---	----------------------

Dotazioni territoriali I, II e III stralcio (*):

- Realizzazione isola ecologica	€ 230.000,00
- Realizzazione reti tecnologiche	€ 701.930,00
- Affitto sede Associazione L'Ovile	€ 103.000,00
- Realizzazione centro culturale	€ 3.600.000,00
- Acquisto area per il nuovo centro culturale	€ 3.048.000,00
- Realizzazione rotonda via Prativecchi, via Novella	€ 100.000,00
- Cessione piazza	€ 72.300,00
- Cessione tratto stradale via Novella	€ 30.987,00
- Realizzazione nuova scuola dell'infanzia	€ 1.200.000,00
- Ristrutturazione ed ampliamento del sottopasso ferroviario di Via Arduini	€ 338.000,00
- Contributo per opera e/ iniziativa pubblica	€ 471.000,00
- Integrazioni e modifiche degli impianti tecnologici del nuovo centro culturale	€ 223.000,00
- Contributo per opera e/o iniziativa pubblica	€ 644.000,00
- Opere di riqualificazione rete stradale comunale	€ 276.000,00

TOTALE	€ 11.038.217,00
---------------	------------------------

(*) L'elenco delle dotazioni qui riportato, ai sensi dell'art.8 delle norme di POC può essere modificato successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).

Localizzazione ambito e sigla	PROGETTO SPECIALE EX-ASSOVO	PS.tr-2 - SCHEDA POC 17
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------

1 - PROPOSTA DI INTERVENTO

Operatori - mappali	Costruzioni Edili Donato S.r.l. (area fg. 23 mapp. 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328). Amministrazione Comunale (area fg. 23 mapp. 329, 331, 332)
Superficie territoriale proprietà interessate	10.913 mq.
Proposte di intervento	Riqualficazione dell'area, valorizzando il contesto rurale e minimizzando l'impatto ambientale tramite la realizzazione di edifici residenziali mono/bi-famigliari; Attuazione attraverso PUA esteso alla parte dell'ambito oggetto di intervento. Il progetto dell'intervento in sede di PUA dovrà essere corredato da una verifica del corretto inquadramento territoriale. Altezza massima dei fabbricati = 6,50 m. (piano terra + primo piano).

2 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata	10.913 mq. (100% della Superficie fondiaria dell'ambito perimetrato ai sensi dell'art. 55, comma 15, del RUE)
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento ed usi consentiti	SC = 1.118 mq. di residenza per un numero massimo di 12 (dodici) alloggi.
Aree di cessione:	<u>Quantità aree di cessione del POC:</u> 2.636,50 mq. (391 mq. di parcheggi + 563,50 mq. di verde pubblico + 1.587 mq. di dotazione territoriale a verde + 95 mq di viabilità) <u>Verifica della Quantità minima aree di cessione come da normativa del RUE:</u> 950 mq suddivisi in: P1 e P2 = minimo 391 mq. corrispondenti al 35% di Sc (25% P1 + 10% P2) U = minimo 559 mq. corrispondenti al 50% di Sc
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	- Corresponsione all'Amministrazione Comunale di opere e dotazioni territoriali pari a € 202.917,00 per rispondere alle esigenze di implementazione di opere pubbliche. - Cessione, in aggiunta al verde pubblico di standard, di 1.580 mq. di verde pubblico sul lato nord-ovest dell'area a formare una fascia di rispetto al Rio Valle di profondità non inferiore in media a 12 metri misurati in piano.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica In prossimità dell'area a nord ovest è presente l'invaso da cui trae origine il Rio Valle. Non sono presenti aree esondabili. Vulnerabilità degli acquiferi E' prescritto il rispetto delle norme di cui agli artt. 23 e 24 del RUE. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico – Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo dell'intervento è l'integrazione territoriale e funzionale dell'insediamento con il contesto di grande pregio ambientale e paesaggistico. Si promuove l'integrazione della rete viaria, la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, aree verdi).
Esigenza mitigazioni	Come da obiettivi definiti, il margine tra il territorio rurale e quello di cui si prevede l'insediamento deve essere ridefinito con una dovuta attenzione agli aspetti paesaggistici. Applicazione di specifiche prescrizioni normative in merito all'area di cautela archeologica.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

Le dotazioni territoriali (cessione di aree ed esecuzione di opere assegnate all'ambito) sono state realizzate durante il periodo di validità del 1° POC

Localizzazione ambito e sigla	AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA – ATTIVITA' ESISTENTE "LATTERIA SOCIALE LA NUOVA 2000"	APA - SCHEDA POC 18
--------------------------------------	---	---------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	13.476 mq. di SF
Funzioni ammesse	Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli – U35 e le destinazioni residenziali complementari di cui alla tipologia "D" della tabella contenuta nell'art. 55 del RUE vigente
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria massima pari a 3.540 mq. di SC di cui 170 mq. per uso residenziale dedicato all'alloggio del custode o di altro personale di servizio all'attività.

2 - PROPOSTA DI INTERVENTO

Operatori - mappali	Sacchetto Giorgio (fg.8 mapp. 86 – 87)
Superficie territoriale proprietà interessate	13.476 mq.
Proposte di intervento	Realizzazione di ampliamento impianto di lavorazione del latte e magazzino formaggio su via Quercioli.

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata	13.476 mq.
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	3.193 mq. per l'uso U35 e con le modalità di cui all'art. 66 del RUE vigente, comprensiva della SC esistente; SC = 170 mq. per uso residenziale legato alla guardiana o altra attività connessa all'uso principale di cui sopra, comprensiva della SC esistente.
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	P1 e P2 = 0 mq. U = 0 mq.

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Lungo via Quercioli nel tratto prospiciente l'ambito è presente un canale irriguo. Non ci sono aree esondabili. Bacino scolante inizialmente su fossa "La Canalina", con sbocco in torrente Modolena. Vulnerabilità idrogeologica E' presente in zona un pozzo irriguo ed uno ad uso dell'attività. Soggiacenza della falda superiore ai 10 m. Limiti e condizioni di fattibilità Geologico – Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico – sismica Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità estremamente elevata. Vincoli di tutela In relazione alla vulnerabilità idrogeologica, si prescrive il rispetto delle norme di cui all'art. 8 del PSC vigente, all'art. 20 del RUE vigente, e al Titolo III, Capo I e Capo III, del D.Lgs. 152/06. Sorgenti di campi elettromagnetici All'interno dell'ambito, in prossimità del suo vertice settentrionale, è presente una cabina Enel di trasformazione da media a bassa tensione elettrica. Ad una distanza di circa 300 metri in direzione est è presente la stazione radio base dislocata presso l'isola ecologica comunale. Richiedere il rispetto dei limiti per i campi elettromagnetici della stazione radio base e ottenere l'esatta DPA per la linea elettrica.
Obiettivi	Obiettivo generale della pianificazione è governare le possibilità di ampliamento delle strutture di trasformazione di prodotti agricoli esistenti in territorio rurale scongiurando la loro trasformazione in vere e proprie attività industriali ma al contempo garantendo loro una ragionevole possibilità di sviluppo.
Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste L'intervento di ampliamento prospettato è l'occasione per porre mano alla riorganizzazione degli accessi dalla strada comunale ed alla loro illuminazione. Esigenza mitigazioni Non si riscontra l'esigenza di alcuna opera di mitigazione.
Modalità di attuazione	Definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 per determinare (con le necessarie garanzie) i tempi e i modi di realizzazione delle dotazioni territoriali legate all'operazione immobiliare, da attuarsi, quest'ultima, tramite intervento edilizio diretto.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Assente.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

Le dotazioni territoriali (cessione di aree ed esecuzione di opere assegnate all'ambito) sono state realizzate durante il periodo di validità del 1° POC

