Nuovo Circondario Imolese

piano operativo comunale
circondario imolese

BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 144 del 23/11/2017
Approvazione	Delibera C.C. n.

POC 1
2017-2022

Piano Operativo Comunale

A

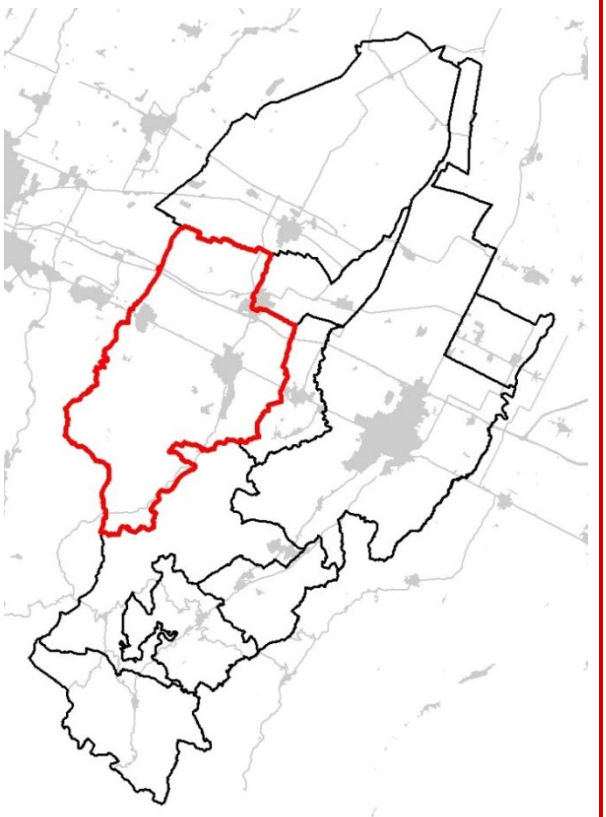
RELAZIONE E SCHEDE NORMATIVE – ANALISI DI ADOZIONE

PROGETTO POC
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Dirigente Arch. Angelo Premi
Responsabile Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

COLLABORAZIONE TECNICA
Ing. Massimiliano Bragaglia

COLLABORAZIONE
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongioj
Dott.ssa Flavia Sistilli



INDICE

1 -IL PIANO OPERATIVO COMUNALE DI CASTEL SAN PIETRO TERME 2018-2023: CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE
Sindaco Fausto Tinti pag.1

2 –INTRODUZIONE pag. 9

3 -LE REGOLE DEL GIOCO pag. 16

4 -IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL POC pag. 17

5 - SCHEDE NORMATIVE DEGLI INTERVENTI pag 20

1 -IL PIANO OPERATIVO COMUNALE DI CASTEL SAN PIETRO TERME 2018-2023: CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Il Piano Operativo Comunale (POC) 2018-2023 rappresenta lo step attuativo e di primo compimento della pianificazione urbanistica approvata nel 2016 in forma associata nel Nuovo Circondario Imolese riferendosi prevalentemente al Piano Strutturale Comunale (PSC), al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e alla loro interazione. Il principale *take-home message* che scaturisce dalla scelta politico-amministrativa di completare questo percorso di programmazione urbanistica con il POC 2018-2023 (percorso durato diversi anni e con un numero elevato di risorse e competenze investite) è di avere a disposizione e consegnare alla nuova amministrazione 2019-2024 **un piano di sviluppo territoriale con caratteristiche e requisiti di sostenibilità ambientale, sociale ed economica** dal quale la comunità civile, il tessuto imprenditoriale e la città pubblica potranno attingere in termini di **nuove opportunità di crescita socio-economica quali-quantitativa**, di **scelta insediativa per le imprese** e di **scelta abitativa per i cittadini** in ragione del nuovo disegno della città e delle opportunità che il POC 2018-2023 stesso darà.

Sostenibilità ambientale - Il POC 2018-2023 affronta questo requisito affondando le proprie scelte di sviluppo territoriale non solo nei princìpi del documento primario di pianificazione urbanistica rappresentato dal PSC vigente (i.e. *limitazione del consumo di suolo* particolarmente incidente sugli ambiti di espansione residenziale e *crescita economica* con importanti aree di sviluppo produttivo e di servizi a nord della via Emilia) ma anche nella ricerca di sinergie ed interazioni con gli ambiti urbani consolidati ed esistenti attraverso la riqualificazione e la rigenerazione urbana e edilizia (disciplinati dal RUE).

Questo ha determinato scelte programmatiche e attuative che individuano come principali contenuti del POC:

1) per quanto riguarda gli ambiti potenziali per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (ANS_C), la limitazione ad un numero prossimo a 500 alloggi equivalenti (corrispondente ad 1/3 del dimensionamento quindicennale previsto dal PSC di 1.500 alloggi equivalenti) l'insieme delle capacità edificatorie complessive (privata e comunale) al fine di contingentare il carico urbanistico di questa tipologia in rapporto allo sviluppo socio-economico e demografico del territorio;

2) l'inserimento di proposte relative a i) nuove espansioni solo all'interno degli ambiti potenziali per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e di servizio (ANS_C) e ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di sviluppo (ASP_AN), approvati nel PSC e a ii) trasferimenti di capacità edificatorie previste nel PSC in ambiti di RUE per favorire la riqualificazione e rigenerazione urbana per la quale, riconoscendo la finalità di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale ha messo a disposizione quote di Capacità Edificatoria Comunale (CEC) maturata nell'ambito della perequazione urbanistica all'interno del POC stesso;
3) l'acquisizione di aree di dotazioni di privati da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ambiti potenziali per nuove dotazioni pubbliche (D N) volti al completamento e allo sviluppo di parchi pubblici ad elevata fruibilità (ad es. D N.5 e D N. 6, ampliamento e completamento del Parco della Bertella; D N.3 e D N.21, nuove aree di verde pubblico limitrofe agli ambiti consolidati a nord della via Emilia nel capoluogo) e al potenziamento di servizi pubblici quali le aree per l'ampliamento del parcheggio della stazione FS lato sud (D N. 3);
4) la valorizzazione massima delle capacità edificatorie comunali ottenuta dall'attribuzione della realizzazione dell'intera quota minima del 20% di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) prevista dal PSC in capo ai soggetti proponenti privati. In tal modo, la CEC assume un valore importante da spendere in futuro per la realizzazione della città pubblica ed in particolare per le opere infrastrutturali (rotatorie e svincoli ma anche piste ciclo-pedonali e sistemi tangenziali) di cui il Capoluogo, la frazione di Osteria Grande e tutte le altre frazioni del territorio necessitano per uno sviluppo armonico dei nuovi insediamenti, per l'attuazione degli ambiti di RUE e per la razionalizzazione degli ambiti consolidati. L'insieme di tali opere, che sono state classificate per priorità e rilevanza secondo criteri ambientali e infrastrutturali, permetterà un miglioramento dell'intera mobilità incidendo in modo strategico sulla qualità ambientale dei centri urbani e sulla connettività stradale tra le grandi arterie statali e provinciali e quelle comunali, prevedendo di ridurre sensibilmente il carico di inquinanti (in particolare polveri sottili) nell'atmosfera e riducendo quindi l'esposizione della popolazioni a rischi di patologie di carattere sanitario. Tra le opere, in chiave di sostenibilità ambientale appaiono strategiche i) il sistema di viabilità a rotatorie che collegherà l'autostrada A14 con il capoluogo, risolvendo l'intersezione con la SS.9 Via Emilia e garantendo accesso e uscita dal centro urbano in modo snello e sicuro, ii) il sistema tangenziale di Osteria Grande, che permetterà un raccordo con il sistema infrastrutturale A14 e complanari nord/sud "Croce dell'Idice" offrendo, oltre che un'opportunità di ripresa economico-imprenditoriale dell'insediamento produttivo sovracomunale Zona Produttiva di

Osteria Grande, la possibilità di banalizzare la SS.9 Via Emilia nel tratto urbano della frazione, riducendo sensibilmente il traffico causato anche dalla promiscuità tra tessuto urbano e produttivo, iii) la risoluzione del ruolo di ostacolo alla connettività urbana e urbana-rurale delle grandi arterie di comunicazione come la SS.9 Via Emilia nel capoluogo e in Osteria Grande e la SP.31 Stradelli Guelfi nella frazione di Poggio Grande, iv) il ripristino del Ponte sul Sillaro a Molino Nuovo per l'accesso e la fruibilità sovracomunale della SP 610 - Viara.

Al fine di perseguire in modo ecosistemico la sostenibilità ambientale del POC 2018-2023, è qui importante ribadire la strategicità di risolvere criticità e cogliere opportunità legate a previsioni del RUE, quali il riordino e riqualificazione degli ambiti Centri e nuclei storici (ACS_A1), in particolare del capoluogo (per il quale in parallelo al percorso di adozione e approvazione del POC è stato presentato un piano di riqualificazione e riordino), e ambiti di valore turistico (attraverso un piano di sviluppo turistico in cui integrare e mettere in connessione funzionale ambiti strategici come: il Polo Funzionale APF.2, Terme di Castel San Pietro; ambiti di attrezzature ed impianti sportivi pubblici D_G.c, impianto da Golf Le Fonti, del Comune di Castel San Pietro Terme; ambiti agricoli AVP_n e dotazioni per opere pubbliche D N.n, su cui si sviluppa il percorso ciclopedonale della valle del Sillaro di grande valore naturalistico-paesaggistico).

Una descrizione più compiuta e dettagliata delle Opere infrastrutturali ed interventi così come delle Opere pubbliche puntuali ed interventi inseriti in POC è rimandata ai documenti tecnici allegati (DPQU) che corredano il POC.

Sostenibilità sociale – Il contenuto/requisito sociale del POC 2018-2023 trova riscontro in elementi strutturali e specifici delle proposte inserite che dipingono un modello di sviluppo territoriale ed urbano attrattivo e smart per le imprese e per i cittadini.

Elementi strutturali significativi sono

1) l'inserimento di aree di ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di sviluppo (ASP_AN) di grande attrattività (fronte A14) nella Zona Produttiva S. Carlo che, unitamente a insediamenti significativi di imprese già avvenuti o in corso negli ambiti consolidati attraverso la rivitalizzazione di edifici industriali dismessi, costituiranno un potenziale di occupazione lavorativa di livello importante per l'intero territorio del Nuovo Circondario Imolese e daranno una nuova forza a questo territorio in chiave di sviluppo socio-economico metropolitano, svolgendo il ruolo sia di catalizzatore per nuove imprese

sia il ruolo di attrattore di flussi demografici immigratori che motivano i nuovi, contingentati insediamenti residenziali negli ambiti ANS_C;

2) la soddisfazione del requisito minimo di ERS (pari al 20% dello sviluppo residenziale complessivo) nella misura effettiva del 23%. Questo risultato garantirà, mediante gli strumenti normativi e amministrativi che regolano l'assegnazione di alloggi ERS sia in vendita convenzionata che in affitto permanente (rispettivamente il 91% e il 9% dell'ERS totale), all'Amministrazione Comunale 2019-2024 di poter esercitare politiche della casa di carattere sociale.

Elementi specifici significativi sono le opportunità, che l'Amministrazione Comunale 2019-2024 potrà cogliere

3) di aggiungere al sistema territoriale di supporto alle politiche sociali per l'inclusione e l'autonomia delle disabilità una struttura residenziale DopodiNoi attraverso la messa a disposizione di contributi aggiuntivi per la realizzazione sia di uno studio di fattibilità sia della progettazione completa della struttura;
4) di dare continuità, attraverso l'alienazione di quote di CEC e i contributi perequativi per le politiche dell'ERS degli insediamenti produttivi e di servizio, alle politiche sociali residenziali in termini di riqualificazione e nuova realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Popolare (ERP) in favore di segmenti socialmente fragili della cittadinanza.

Sostenibilità economica – L'approccio politico che struttura la sostenibilità economica (i.e. beneficio per tutti gli attori coinvolti) del POC 2018-2023 è quello della ricerca dell'equilibrio tra la massimizzazione del beneficio pubblico e la sostanziale fattibilità degli interventi insediativi inseriti nello strumento urbanistico. Questo approccio si è tradotto in un'azione potente di concertazione con tutti i soggetti proponenti così come previsto nella LR 20/2000 e nell'avviso pubblico del POC stesso.

L'approccio politico è stato a sua volta declinato in modo differente in relazione alla tipologia di ambiti su cui si inserivano le proposte insediative. Il potenziale impatto in termini di incremento dell'occupazione sul territorio, difficilmente parametrabile in questa fase della pianificazione attuativa, è stato in piena discrezionalità dell'Amministrazione Comunale, considerato un elemento preferenziale della concertazione delle proposte insediative in ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di sviluppo (ASP_AN) e di servizio (ANS_C), fatte salve le condizioni generali qui sotto espresse per i punti di interesse su questi ambiti. Al contrario, nella concertazione delle proposte relative agli ambiti potenziali per nuovi insediamenti prevalentemente

residenziali (ANS_C) è stata considerata elemento importante, con valutazione discrezionale parametrata, la soddisfazione anche di criteri-obiettivo premiali riportati nell'avviso pubblico volti a favorire: la riqualificazione e rigenerazione urbana, per la quale, riconoscendo la finalità di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale è stata disponibile a mettere a disposizione quote di CEC maturata nell'ambito della perequazione urbanistica (criterio-obiettivo 1); azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al rafforzamento del sistema produttivo ed economico, con riflessi anche nell'ambito occupazionale (criterio-obiettivo 2); l'attivazione di sinergie con le funzioni già in essere o per le quali il RUE consente ulteriori espansioni relativamente al sistema turistico e sportivo (criterio-obiettivo 3); l'innovazione in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana, architettonica, innovazione tecnologica ed energetica (criterio-obiettivo 4). Altresì sono stati considerati rilevanti nell'approccio politico, e valutati con parametrazione comparativa delle incidenze sul beneficio pubblico complessivo, la tempistica di attuazione degli interventi proposti come elemento di valutazione della concretezza e affidabilità delle proposte presentate (criterio-obiettivo 5), il contributo al rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (criterio-obiettivo 6) e l'attuazione delle previste quote di ERS al fine di contribuire alla realizzazione di politiche della casa (criterio-obiettivo 7).

Sulla base delle priorità definite dall'Amministrazione Comunale in termini di criteri-obiettivo di selezione e della successiva parametrazione per valutare le proposte, nella fase di concertazione, sono stati presentati, analizzati, valutati e integrati in modo concertato i contenuti delle proposte insediative giungendo ad una condivisione delle seguenti condizioni che determinano un beneficio economico pubblico delle proposte:

1) realizzazione della quota residenziale ERS (condizione minima pari al 20% dello sviluppo residenziale complessivo) a totale carico dei soggetti privati associata alla cessione delle aree edificabili nella misura minima del 20% all'Amministrazione Comunale e delle relative capacità edificatorie (CEC) in forma di libera vendita (quindi con il massimo valore commerciale);
2) applicazione di quote di oneri aggiuntivi U3 (per norma destinati al miglioramento della viabilità al fine di rendere ambientalmente sostenibile lo sviluppo dei nuovi insediamenti) calmierate rispetto a quelle applicate ai comparti ex-PRG approvati prima della crisi (ambiti residenziali: 15€ al mq di Superficie Utile, SU; ambiti produttivi: 10€ al mq di SU; ambiti di servizi: 5€ al mq di SU), salvo laddove siano previste quote superiori stabilite in accordi ex-art. 18 formalizzati precedentemente. L'applicazione di quote calmierate mira a rendere più concrete le possibilità di realizzare gli interventi, non sovraccaricando a livelli considerati

oggi improponibili, in un contesto di debole ripresa economica, i soggetti attuatori di costi addizionali rispetto a quelli vivi di realizzo;

3) previsione di contributi aggiuntivi significativi all'Amministrazione Pubblica per la realizzazione di opere pubbliche;
4) acquisizione di aree di dotazioni di privati da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ambiti potenziali per nuove dotazioni pubbliche (D N.n) riconoscendo ai privati un valore perequativo in termini di CEP entro i limiti fissati dal PSC (4% della Superficie Territoriale ceduta) ed in relazione al valore pubblico della D N;
5) perequazione ed equilibrio territoriale tra territori con ambiti oggetto delle proposte insediative (capoluogo, Osteria Grande e Poggio Grande) e territori senza queste vocazioni o non oggetto di proposta, soprattutto per quanto riguarda le infrastrutture e le opere pubbliche inserite nel POC.

Queste condizioni generali e quelle qui non riportate perché più specifiche, portano ad un quadro complessivo di risorse e benefici per privati e per l'Amministrazione Comunale che, in termini di una valutazione economica complessiva, risulta di oltre 40 milioni di euro di investimenti privati (circa 34 Mil.€) e pubblici (circa 8 Mil.€). Queste risorse sono a fronte di una crescita potenziale di carico urbanistico importante ma contingentata negli ambiti di sviluppo residenziale, pari a 548 alloggi equivalenti corrispondenti a circa 46.000 mq di SU di cui circa 35.600 e 10.400 rispettivamente per il privato e per l'Amministrazione Comunale, e straordinaria per gli ambiti produttivi (pari a circa 216.600 mq di SU) e di servizi (pari a circa 30.200 mq di SU), soprattutto in un periodo come quello attuale di uscita da una profonda crisi e di solo debole ripresa economica. Infine, pur discendenti dal POC 2018-2023 ma non inseriti nelle azioni dirette dello strumento e quindi non quantificabili, sono da considerare in questo contesto anche tutti gli investimenti legati alla realizzazione degli interventi previsti dal POC 2018-2023, sia privati sia pubblici, e che potranno potenzialmente incidere in modo significativo sulla ripresa del segmento economico delle costruzioni. Solo per la parte pubblica è possibile descrivere e quantificare alcuni investimenti significativi, per i quali sono già stati approvati documenti formali, come la valorizzazione immobiliare del patrimonio scolastico e residenziale comunale all'interno del Fondo Immobiliare per la realizzazione del Nuovo Polo Scolastico di Osteria Grande, che porterà sul territorio di Castel San Pietro circa 26 Mil.€ e l'accordo di programma tra il Comune di Castel San Pietro Terme e la Società Autostrade per l'Italia per l'ampliamento della 4a corsia dell'autostrada A14 con 2.6 Mil.€ di opere infrastrutturali complementari inserite nel POC.

Conclusioni

Il POC 2018-2023 rappresenta quindi, dal punto di vista delle politiche di pianificazione territoriale, la strategia e la visione che l'Amministrazione Comunale che guido pone in essere per lo sviluppo e la crescita sociale e imprenditoriale del territorio e delle comunità che lo abitano a breve –medio termine, nell'alveo della pianificazione territoriale sovracomunale. I numeri e i valori di sintesi del POC 2018-2023 dimostrano un territorio imprenditorialmente energico e con aspettative di crescita sociale e demografica. Il ruolo dell'Amministrazione Comunale 2019-2024 sarà determinante e sfidante nel saper mettere a valore le sinergie tra sviluppo occupazionale e servizi per i bisogni della cittadinanza, attraverso capacità e azioni politico-amministrative volte a favorire e realizzare in modo organico e bilanciato l'insediamento di imprese nuove, la tenuta del tessuto economico esistente, l'incremento quali-quantitativo dell'offerta dei servizi e lo sviluppo della città pubblica.

In sintesi il POC 2018-2023 consegna alle prossime Amministrazioni e ai cittadini attuali e futuri di Castel San Pietro Terme uno strumento operativo ricco di opportunità e di prospettive che potranno essere colte nel pieno rispetto della sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

2 -INTRODUZIONE

Il POC –Piano Operativo Comunale, costituisce l'elemento essenziale della strumentazione urbanistica comunale relativamente all'avvio della fase attuativa delle previsioni del PSC, strumento "madre" di assetto del territorio che, dopo un'accurata ed approfondita analisi delle opportunità insediative, traguardate con il sistema delle invarianze ambientali, ha identificato gli ambiti maggiormente vocati per la crescita urbana del territorio.

Richiamando i contenuti della Relazione di accompagnamento al PSC, preme ricordare come il medesimo rappresenti anche "la declinazione del progetto politico dei Comuni nella relazione con Bologna, per costruire la Città Metropolitana, strumento che serve (a maggior ragione oggi, all'interno di una crisi difficile), per promuovere qualità della vita e dei servizi, per attrarre nuovi investimenti che, sulla base dell'innovazione dei processi e dei prodotti, creino posti di lavoro"; impostazione sulla base della quale oltre agli interventi ed alle politiche volte alla riqualificazione urbana, il Circondario Imolese, e quindi anche Castel San Pietro, ha ritenuto necessario inserire quote di espansione sia residenziale che specialistiche.

Il processo di formazione della nuova strumentazione urbanistica comunale rispondente alla LR N° 20/2000, si è articolata secondo i seguenti passaggi:

sottoscrizione della convenzione con la Regione Emilia Romagna per la formazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica per l'accesso ai contributi regionali assegnati – 06 dicembre 2004;

sottoscrizione dell'Accordo Territoriale tra la Provincia di Bologna ed i Comuni del Nuovo Circondario Imolese per l'elaborazione associata dei PSC e di RUE – 01 aprile 2005;

sottoscrizione della Convenzione fra i Comuni del Nuovo Circondario Imolese per la gestione in forma associata di funzioni urbanistiche e la formale costituzione dell'Ufficio di Piano Federato – 01 aprile 2005;

convocazione del Conferenza di Pianificazione per l'esame congiunto del Quadro Conoscitivo, della ValSAT e del Documento Preliminare del PSC predisposto in forma associata – 12 gennaio 2009;

verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione -24 novembre 2010;

adozione del PSC di Castel San Pietro Terme – 01 agosto 2013;

controdeduzione alle osservazioni – 23 dicembre 2015;

approvazione del PSC – 13 maggio 2016.

Il suddetto percorso progettuale in materia di governo del territorio ha rappresentato per il Comune, il punto di arrivo di una pianificazione urbanistica iniziata nel 1964 con una prima proposta di PRG.

Da allora si sono succeduti:

- il PRG del 1969;
- la Variante Generale del 1982;
- la Variante Generale del 1999.

Il lungo percorso descritto ha consentito di approvare uno strumento nato e quindi impostato nella fase di iniziale avvio della pesante crisi economica mondiale (2007), oggi in fase di lento avvio di superamento. Condizione che ha segnato effetti nella determinazione del fabbisogno abitativo, infatti, mentre il Documento Preliminare calcolava un fabbisogno di 14.000 nuove abitazioni nel territorio circondariale, il PSC ne ha ridimensiona il numero a 8.300, di cui 5.800 da realizzarsi in aree di nuovo impianto. Numeri, che dimostrando attenzione al tema nel frattempo innescato dell'impegno al corretto utilizzo del territorio, ha consentito di calibrare le previsioni tenendo conto della riduzione del numero dei componenti dei nuclei familiari e del fenomeno dell'immigrazione.

Il PSC prefigura poi un complessivo rinnovo dell'assetto infrastrutturale locale, derivante dall'apertura di un nuovo casello autostradale a Solarolo/Castel Bolognese e uno a Toscanella/Castel Guelfo sull'ampliata autostrada A14 a 4 corsie nei due sensi di marcia. Si persegue il consolidamento della direttrice ferroviaria tra Imola e Bologna quale tratto del Sistema Ferroviario Metropolitano, con una nuova fermata/stazione a Toscanella. Si confermano i completamenti dei raccordi a est tra la via Emilia e il casello di Imola con un nuovo ponte sul Santerno e la realizzazione (a ovest) del completamento della bretella in sostituzione di tratti della via Montanara.

Assetti di previsione che inducono a ragionare in ambito comunale anche ai necessari miglioramenti della rete e dei nodi di smistamento, declinando l'insieme di interventi che nella valenza temporale del POC si ritengono attivabili e/o progettabili.

Per quanto attiene alla residenza, gli assunti fondamentali delle politiche abitative di Castel San Pietro Terme sono sempre stati quelli di coniugare un'elevata qualità dell'abitare con la presenza di dotazioni territoriali notevolmente superiore agli standard di legge.

La residenzialità è sempre stata coniugata con la valorizzazione delle potenzialità turistiche (in particolare per la presenza delle Terme e delle altre specificità territoriali) nonché con lo sviluppo di un tessuto produttivo che ha sempre rappresentato l'ossatura portante dell'occupazione locale.

Questi assunti sono stati sempre accompagnati da politiche attuative delle amministrazioni, tra cui in particolare il convenzionamento pubblico delle aree, grazie al quale da un lato si è contribuito a calmierare i valori delle aree edificabili , dall'altro si è potuto offrire ai cittadini del territorio l'opportunità di soddisfare il bisogno "casa" anche a costi controllati, monitorando contemporaneamente fenomeni immigratori particolarmente importanti, generati proprio dalle intrinseche qualità ambientali e urbane del Comune.

Lo sviluppo graduale e contingentato della città è stato, ed è tuttora anche in futuro, uno dei principali valori della politica urbanistica comunale.

La programmazione intercomunale dei PSC ha permesso di formulare un disegno delle compagini urbane compatto, evitando ogni tentazione di sviluppare una città "lineare" disaggregata lungo l'asse della Via Emilia, con ricadute negative per tutto il territorio.

In questa ottica il dimensionamento del fabbisogno edilizio assegnato ai centri urbani disposti sull'asse della Via Emilia, si è in sede di PSC già contenuto in una misura che consentirà, comunque, il mero completamento e la ricomposizione ottimale dei margini urbani del capoluogo di Castel San Pietro Terme e della frazione di Osteria Grande.

Per dare concretezza alle quote edificatorie in potestà del POC, si è mantenuto il principio che nessun addensamento o nuova realizzazione di tipo abitativo possa avere luogo senza che siano presenti, o economicamente e socialmente sostenibili per realizzabilità e sostenibilità, i necessari servizi (dalle infrastrutture per la mobilità a quelle tecnologiche, dalle dotazioni per servizi pubblici a quelle manutentive), oltre alle necessarie e prescritte quote di ERS – Edilizia Residenziale Sociale.

Se l'assunto fondamentale per le aree prevalentemente residenziali è quello di formare compagini compiute e ben servite, il POC consente di dare riposta ad un consolidamento delle aree produttive industriali e artigianali, per filiere locali e di promozione di produzioni a elevato valore aggiunto. Sono infatti pervenute proposte, anche a conferma di Accordi Art. 18 LR 20/2000, che permettono di rappresentare in Ca' Bianca lo sviluppo produttivo e nel capoluogo quello terziario.

Dal punto di vista procedurale e normativo si rammenta che le caratteristiche della pianificazione espresse dalla legislazione urbanistica vigente (LR 20/2000) e dalle modifiche introdotte dalla LR 6/2009 individuano il nuovo Piano urbanistico comunale formato da tre distinti strumenti: il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Piano Operativo Comunale (POC) che si possono così rappresentare in estrema sintesi:

1. PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC): non ha carattere conformativo in rapporto ai diritti edificatori (art. 1 e 2, comma 1 LR 20/2000, come modificata dalla LR 6/2009); *" le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi ed ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo ed infrastrutturale del territorio comunale la cui puntuale definizione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC".*
2. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE): conferma ed esplicita *" la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi parametri urbanistici ed edilizi".*

Unifica alcuni strumenti delle precedente legislazione (Norme Tecniche del PRG, regolamento Edilizio, Norme edilizie del Regolamento di Igiene, Norme urbanistiche). Il RUE disciplina tutti gli

interventi non soggetti a POC da attuare attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti storici e in quelli da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti già insediati per attività produttive e da completare;

Il RUE contiene:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici;
- a disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle dotazioni territoriali;
- il RUE recepisce le definizioni tecniche uniformi di cui all 'Atto di Coor- dinamento (Del.C.R. n. 273/2010).

Il RUE è adottato contestualmente al PSC.

3. PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC): ai sensi dell'art. 30 della LR 20 /2000 il POC contiene , per gli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento:
   - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
   - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione nonché quelli di conservazione;
   - i contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
   - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e di fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;

la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree nonché gli interventi di integrazione paesaggistica.

Il POC quindi si costituisce quale "agenda" che scandisce gli impegni, gli obblighi, le attenzioni e le verifiche di efficienza della attuazione delle previsioni affinché ogni scelta attuativa sia efficace ed efficiente, traguardando per l'avvio delle fasi attuative delle previsioni il quinquennio di validità.

Il POC si allinea, declinandolo, il concetto di "efficienza strutturale" introdotta dal PSC, intesa come la quantità e l'efficacia delle dotazioni territoriali che rappresentano il fondamentale parametro per valutare la "soddisfazione sociale" di una Comunità.

Il concetto di dotazione territoriale (ex standard urbanistici) oggi ha assunto un valore molto più ampio, inglobando tra i servizi pubblici anche altre funzioni che esprimono le condizioni di sostenibilità e che impongono di rapportarsi proporzionalmente alla crescita urbanistica di un territorio.

L'espansione demografica di un territorio, in modo particolare in questa fase di recessione

economica storica, è condizionata, oltre che dalla necessità di adeguate dotazioni e infrastrutture, dalla capacità di offrire una potenzialità occupazionale atta a soddisfare e a indurre nuove opportunità di sviluppo, anche demografico, sempre sostenibile.

Un altro elemento di verifica è rappresentato dalla valutazione del fabbisogno di ERS (Edilizia Residenziale Sociale), che verrebbe generato da un incremento delle dinamiche insediative non rapportato a un'armonica crescita.

L'assetto definito dal PSC che il presente POC ha il compito di avviare ai processi attuativi è contraddistinto dai seguenti elementi di impostazione:

RESIDENZA

- Attuazione cadenzata delle previsioni di nuovo insediamento residenziale già ridotte di circa il 45% rispetto a quanto previsto originariamente dal Documento Preliminare del PSC;
- Previsione dei nuovi ambiti insediativi residenziali come fisiologica integrazione dei tessuti esistenti e comunque dotati di infrastrutture atte ad accogliere i nuovi carichi insediativi;
- Previsioni di densità edilizie contenute atte ad assicurare quantità di dotazioni anche compensative dei tessuti urbani esistenti e limitrofi sottodotati;
- Previsione di meccanismi gestionali di governo delle quantità edificatorie da attuarsi nei vari POC, coerenti con la oggettiva e dimostrata "domanda" e con la capacità Pubblica di assicurarne l'efficienza delle dotazioni ed inoltre la capacità di generare offerta occupazionale come dotazione sociale;
- Concepire le nuove capacità insediative come un patrimonio da spendere solo successivamente all'attuazione dei possibili interventi di riqualificazione di tessuti dismessi;
- Definizioni di schede Valsat, aventi contenuti di indirizzo progettuale (schede VIp) in grado di indicare gli elementi di criticità e le soluzioni a cui la progettazione sott'ordinata dovrà tendere, rimodulabili nella fase operativa;

PRODUTTIVO

- -Concentrare le nuove previsioni insediative produttive negli ambiti maggiormente idonei e vocati;
- Adottare meccanismi perequativi atti a contenere i costi insediativi ed in particolare il valore delle aree, anche in rapporto al "contributo di sostenibilità" ed agli oneri aggiuntivi;
- Indipendentemente dalle aree zonizzate, le quantità massime assegnabili dai POC siano attuate offrendo un maggior ventaglio di opportunità di offerta tipologica e dimensionale compatibile con le domande di insediamento che attualmente sono sempre maggiormente personalizzate.

SERVIZI, DOTAZIONI E QUALITA' URBANA

- Incentivare la delocalizzazione di funzioni incongrue con i tessuti urbani residenziali anche attraverso forme perequative;
- Organizzare il sistema della mobilità affinché gli assi a maggior carico interferiscano il meno possibile dai tessuti urbani attraverso una gerarchizzazione dei percorsi di attraversamento, e soprattutto di penetrazione;
- Potenziare le aree a dotazioni territoriali individuando anche le DEA che assolvono funzioni di mitigazione degli impatti indotti dai tessuti urbani;
- Prevedere sistemi di mobilità ciclopedonale nei nuovi ambiti e, soprattutto creare la connessioni di questi con i tessuti urbani esistenti, con una gerarchizzazione tipologia del traffico;
- Integrare i tessuti esistenti con ulteriori funzioni compatibili in grado di offri- re "servizi"e "funzioni" maggiormente capillari che inducano una riduzione degli spostamenti motorizzati;
- Localizzare le nuove previsioni insediative soprattutto nei centri abitati dota- ti di SFM e della più ampia gamma di servizi di base a maggior frequenza d'uso, "avvicinando" la città a questi servizi;
- Potenziare il tessuto urbano esistente di primo impianto con le nuove dota- zioni o la riqualificazione di quelle esistenti;
- Favorire una fruizione naturalistica e ricreativa dei corridoi ecologici esistenti limitando possibilità edificatorie ma solo incentivando processi di rigenerazione ambientale;
- Incentivare e privilegiare, la riqualificazione e rigenerazione della città;

Relativamente alle dotazioni urbane e territoriali (già standard urbanistici), è importante ricordare che il quadro comunale di Castel San Pietro Terme è già estremamente soddisfacente, tale da porsi ad un livello quantitativo uno standard superiore ai minimi previsti dalle normative vigenti.

A tal proposito si riporta il quadro descrittivo sintetico contenuto nella Relazione di PSC e rapportato alla previsione insediativa e demografica al 2024:

			DOTAZIONI URBANE				
COMUNE	POPOLAZIONE		TOTALE Su in mq DOTAZIONI DAL QC	Mq/ab. AL 2011 DAL QC	TOTALE Su in mq DOTAZIONI AL 2024 (esistenti+Dn+progetto)	Mq/ab. AL 2024	STANDARD OBIETTIVO 25/30mq/a
	2011	2024					
BORGO TOSSIGNANO	3.347	3.778	177.747	53.10	245.683	65.02	25
CASALFIUMANESE	3.490	3.922	247.395	70.28	350.572	89.38	25
CASTEL DEL RIO	1.247	1.416	78.063	62.60	90.359	63.81	25
CASTEL GUELFO	4.365	4.865	156.039	35.74	357.198	73.42	25
CASTEL SAN PIETRO T.	**20.831**	**23.763**	**1.598.881**	**76.75**	**2.782.329**	**117.08**	**30**
DOZZA	6.543	7.350	276.609	42.27	539.705	73.42	25
FONTANELICE	1.966	2.144	103.601	52.69	158.145	73.76	25
IMOLA	69.274	78.356	3.403.135	49.12	4.337.901	55.36	30
MEDICINA	16.854	18.683	523.689	31.07	722.945	38.69	30
MORDANO	4.724	5.251	133.086	28.17	230.155	43.83	25
TOTALE	132.641	149.596	6.698.243	50.49	9.814.992	65.60	30

Partendo da tale quadro, si è quindi posta molta attenzione in sede di formazione del POC nel definire le potenziali acquisizioni di nuove dotazioni DN e DEA in modo da rappresentare ampliamenti e completamenti funzionali alle esistenti o finalizzandole a nuovi interventi strategici.

3 –LE REGOLE DEL GIOCO

Il processo di formazione del primo POC di Castel San Pietro Terme, oltre a partire dagli assunti generali di impostazione richiamati, derivanti dal PSC, si deve confrontare con l'apparato normativo dello strumento principale, che ha definito sia in sede di Norme Tecniche Attuative che nelle Schede Valsat e di Indirizzo Progettuale (Vip), le condizioni ed i parametri di intervento in modo molto accentuato, la declinazione operata in sede di avvio della formazione è stata impostata assumendo di seguenti obiettivi generali:

Confermare l'obbligo di acquisizione gratuita in capo al Comune del 20% della Superficie fondiaria degli ANS (Ambiti urbanizzabili per espansioni prevalentemente residenziali), declinando in questa fase il parametro sulla Superficie territoriale, non avendo oggi a disposizione il progetto di assetto definitivo dei comparti;

Non superare il limite insediativo rappresentato dall'Indice di Utilizzazione Territoriale Sostenibile UT(s) fissato;

Puntare a forme di attuazione dell'ERS – Edilizia Residenziale Sociale con contenuto pubblico non "spinto", ma scegliendo di fornire risposta soprattutto alla fascia di acquisto convenzionato;

Porre in capo ai soggetti attuatori l'intera quota delle quote di ERS, garantendo alla CEC – Capacità Edificatoria Comunale la possibilità di essere messa in campo, prioritariamente per operazioni perequative, acquisizioni ed incentivazioni oltre che per ogni altro obiettivo di pubblico interesse (Art. 5.5.2 Comma 5 delle NTA di PSC), condizione soddisfacibile in rapporto al precedente obiettivo 3;

Acquisire quote di Dotazioni territoriali – DN, o DEA – Dotazioni Ecologiche/Ambientali, con molta attenzione e comunque tragurdandole al disegno complessivo di assetto futuro del territorio e ad azioni strategiche;

Condurre il processo perequativo cercando di massimizzare l'interesse pubblico agendo nel contempo in forma equilibrata rispetto agli obblighi e agli oneri posti in capo ai soggetti attuatori;

Incentivare l'insediamento di attività produttive e terziarie;

Incentivare attuazioni in grado di interagire e supportare il rafforzamento del sistema turistico e sportivo;

Ispezionare la possibilità di collegare alle previsioni di espansione territoriale azioni di riqualificazione e rigenerazione dell'urbanizzato esistente e, ove individuate, incentivarle;

Parametrazione dei prescritti Oneri U3 (per il residenziale) ed il contributo per l'ERS (per le altre funzioni) in forma attenta e calmierata, tenendo conto della condizione di forte mortificazione derivante dalla crisi economica.

Tali elementi di impostazione hanno trovato precisa declinazione negli atti di avvio della fase di formazione del POC.

4 - IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL POC

L'avvio e la conduzione del percorso di formazione del nuovo strumento si è articolata secondo le seguenti fasi e d azioni:

avvio della fase di formazione: tramite Deliberazione della Giunta comunale N° 28 del 16/02/2017 che ha attivato il concorso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi da inserire nel P.O.C. in questione ed ha definito i seguenti obiettivi i seguenti obiettivi strategici:

riqualificazione e rigenerazione urbana, per la quale, riconoscendo la finalità di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale è disponibile a mettere a disposizione quote di CEC (Capacità Edificatoria Comunale) maturata nell'ambito della perequazione urbanistica;

azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al rafforzamento del sistema produttivo ed economico;

attivazione di sinergie fra le previsioni di nuovo insediamento proposte e le funzioni già in essere o per le quali il RUE consente ulteriori espansioni relativamente al sistema turistico e sportivo;

1 proposte innovative in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana, architettonica innovazione tecnologica ed energetica, oltre che relativamente alle modalità realizzative e gestionali (autocostruzione, condomini solidali, ecc).

tempistica di attuazione degli interventi proposti.

rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.);

attuazione delle previste quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale al fine di allargare il più possibile il ventaglio di offerta della casa;

b – pubblicazione dell'avviso pubblico: in data il 17/02/2017 (N° Prot.3298/2017) fissando il termine per la presentazione delle candidature in 60 giorni e quindi entro il 18 aprile 2017, fornendo in quella sede anche il cronoprogramma delle attività;

c – analisi delle proposte pervenute: in tale fase è stato possibile prendere atto della localizzazione e del contenuto tecnico e qualitativo delle 21 proposte pervenute e provvedendo, al fine di acquisire tutti gli elementi indispensabili, ad effettuare una ciclo di incontri con tutti i proponenti. Il contenuto tecnico delle proposte ha consigliato di non escludere le proposte dalla successiva fase concertativa in carenza di elementi grafico/descrittivi, ritenendo recuperabili le carenze nelle fase

concertativa, oltre che a non ritenere vincolante la presenza di una bozza di Accordo ex Art. 18 LR 20/2000 che pur se normativamente prescritta, sarebbe poi obbligatoriamente stata oggetto di revisione;

d – avvio della fase concertativa: come previsto nel bando di cui al punto a), con deliberazione N° 163 del 05 ottobre 2017, la Giunta comunale ha provveduto ad approvare parametri tecnici economici funzionali a commisurare il ritorno pubblico delle singole proposte ai sensi della perequazione urbanistica e proporzionalmente alla valorizzazione immobiliare attribuita dal POC ai soggetti proponenti, facendo riferimento ai valori IMU delle aree fabbricabili, oltre che ad approvare l'elenco delle proposte non meritevoli di accedere alla fase di concertazione e quello delle proposte, invece promosse alla fase di definizione più puntuale degli interventi, oltre che ad assegnare al primo POC un dimensionamento di espansione residenziale corrispondente a 500 alloggi teorici, quota assoggettabile a riparametrazione non sostanziale in conseguenza alla esatta definizione delle quote di edificabilità esprimibili dai comparti a seguito della chiusura della fase di concertazione. In tal modo sono stati definiti i criteri di pesatura e confronto di tutte le proposte pervenute e promosse alla fase finale di definizione del POC, traguardando lo schema teorico di assetto definibile dal ventaglio delle proposte e facendo tesoro delle informazioni acquisite in fase di illustrazione. L'atto descritto ha anche determinato l'avvio formale della concertazione con i singoli proponenti ponendosi l'obiettivo di definire il dettaglio degli interventi in ordine alle tempistiche ed agli impegni dei soggetti proponenti e del Comune, il tutto da tradurre sia in Schede tecniche normative di sintesi a da formalizzare tramite sottoscrizione di verbali conclusivi della fase concertativa e di bozze di Accordi ex Art. 18 della LR N° 20/2000.
Gli incontri di verbalizzazione di sono svolti a partire dal 18 ottobre 2017 fino al 16 novembre 2017.
La concertazione ha individuato in forma conclusiva il seguente quadro complessivo di previsione per quanto attiene all'inserimento delle proposte di intervento nel primo POC, tenendo conto che nel rispetto del mandato conferito dalla Giunta con la delibera citata, relativamente al dimensionamento residenziale si è riparametrata ala soglia di accesso in 548 alloggi teorici, arrotondati a 550:

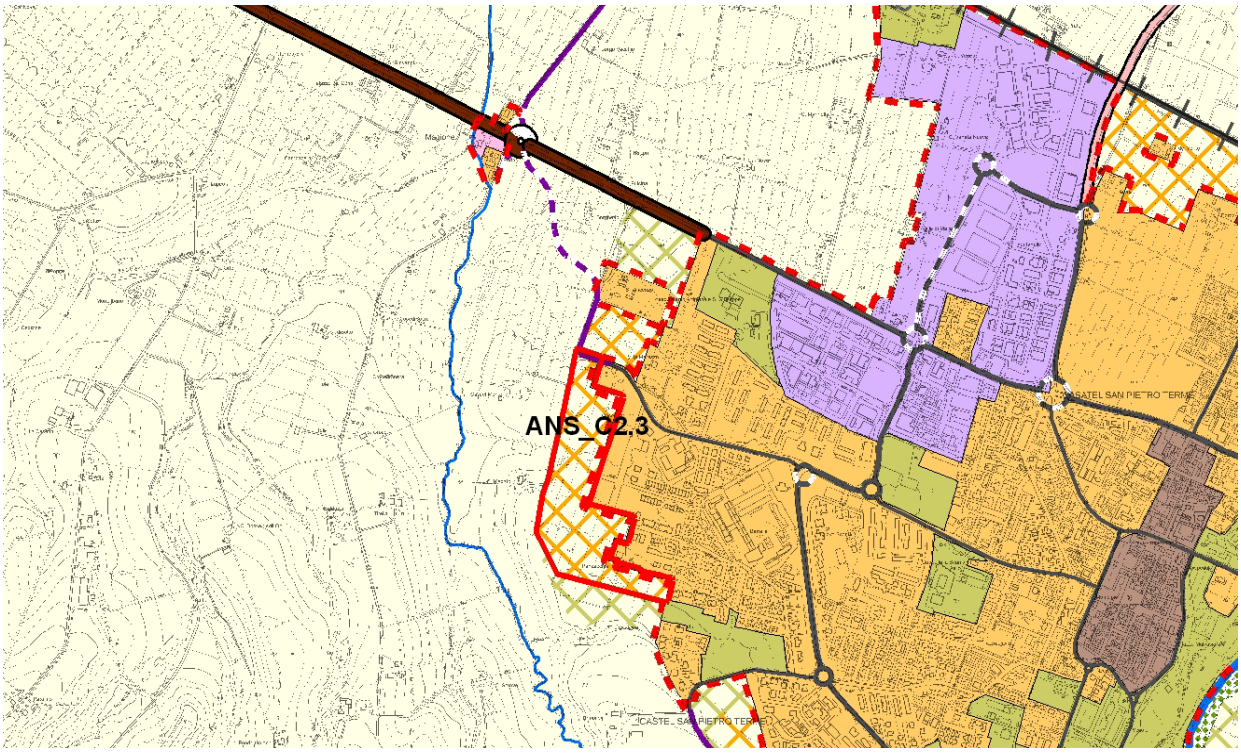
QUADRO SINOTTICO DELLE PROPOSTE CHE ACCEDONO AL PRIMO POC

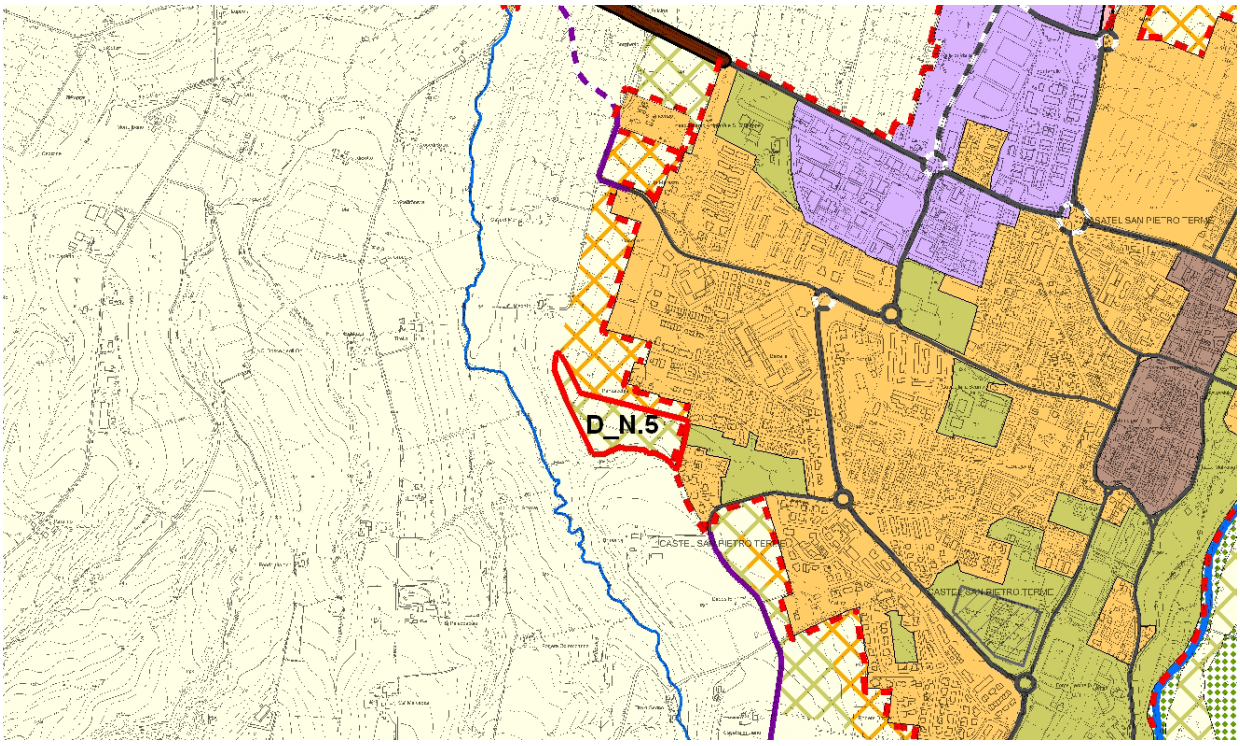
POSIZIONE IN ELENCO	*N° PROTOCOLLO*	*SOGGETTO PROPONENTE*	*AMBITO PSC*	Nro Alloggi equivalenti inseriti in POC	Nro Alloggi equivalenti ERS	NOTE
1	8188	IST DIOCESANO SOST CLERO	ANS C2,7, D N.13, ACS A2	0	21	IL NRO DI ALLOGGI NON È DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO ATTERRANDO SU SUB AMBITI DI RUE
2	8068	CILLARIO	D N.3	0	4	IL NRO DI ALLOGGI NON È DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO PERCHÉ INSERITI NELLA CEC DELL'AMBITO DI ATTERRAGGIO (ANS C2.5)
3	7994	CERMASI	ANS_C.1.1 E DN.6 CAPOLUOGO SUD	21	0	
4	7950	UGOLINI	ANS_C2.3 E DN.5 CAPOLUOGO SUD	80	16	
5	8153	ICER CESI	ANS_C2.5, D N.21, D N.4, D N.3, DEA CAPOLUOGO NORD	195	39	IL NRO DI ALLOGGI DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO INCLUDE UNA META' DI ALLOGGI DA REALIZZARE SOLO SUCCESSIVAMENTE (STRALCI FUNZIONALI B, D) ALL'AVVIO DELLA ATTUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI A, C. SONO QUINDI EFFICACI IN TERMINI DI DIMENSIONAMENTO RAVVICINATO DEL POC SOLO LA META' DEGLI ALLOGGI COMPUTATI
6	8036	POGGIALI ALESSANDRO	ANS_C2.3 E DN.5 CAPOLUOGO SUD	117	23	
7	8018	MURRI CNA E ALTRI	ANS C2.6 OSTERIA GRANDE	85	17	
8	8175	LE QUERCE	ANS_C2.6 OSTERIA GRANDE	31	6	
9	8176	LE QUERCE	ANS_C2.7 OSTERIA GRANDE	19	4	IL NRO DI ALLOGGI DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO E' SUBORDINATO ALLA'AVVIO DI UN ALTRO COMPARTO LIMITROFO. NON SONO QUINDI RITENUTI EFFICACI IN TERMINI DI DIMENSIONAMENTO RAVVICINATO DEL POC.
TOTALE				**548**	**126**	ERS: 23,0% DEL TOTALE ALLOGGI EQUIVALENTI GIA' RICOMPRESI NEI 548 TOTALI

5 - SCHEDE NORMATIVE DEGLI INTERVENTI

Domanda n.1	PANZACCHIA 3 – sub ambito	ANS_C2.3b D N.5
Località	Capoluogo	

Proponente	Ugolini Carlo





1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.3b inserito in POC	36.647 mq
Uts di POC	0.16 mq/mq
CEA di POC	5.669 mq
EXTRA CEA di POC	194 mq

Superficie sub ambito DN.5 inserito in POC	29.891 mq
Superficie sub ambito DN.5 da cedere alla A.C. che produce capacità edificatoria	12.415 mq
Superficie sub ambito DN.5 da cedere alla A.C. che NON produce capacità edificatoria	9.955 mq
Superficie in sub ambito DN.5 destinarsi a verde pubblico	2.085 mq
Superficie in sub ambito DN.5 da destinarsi a verde privato	5.436 mq
Superficie AVN_B ceduto all'A.C.	3.126 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.1		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3b mq (40,49%)	36647	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	5864	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	5863	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	5669	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	5669	**80**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	4251	60
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	1417	20
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	3118	44
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1417	20
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	194	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	146	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	49	
ALLOGGI TOTALI		**80**
ERS - Su/Alloggi	1134	**16**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1134	16
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN.5 (parte) mq (14500-2085 mq per Vp)	12415	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	248	**3**
ATTERRAGGIO NELLA CEC DELL'AMBITO DA DN.5		
AREA DN.5 (parte) mq senza produzione di indice	9955	
AREA AVN B DI ULTERIORE CESSIONE CONDIZIONATA	3126	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA + atterraggi da DN)	€ 52.677	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO SISTEMAZIONE VERDE ATTREZZATO IN DN.5	€ 60.000	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

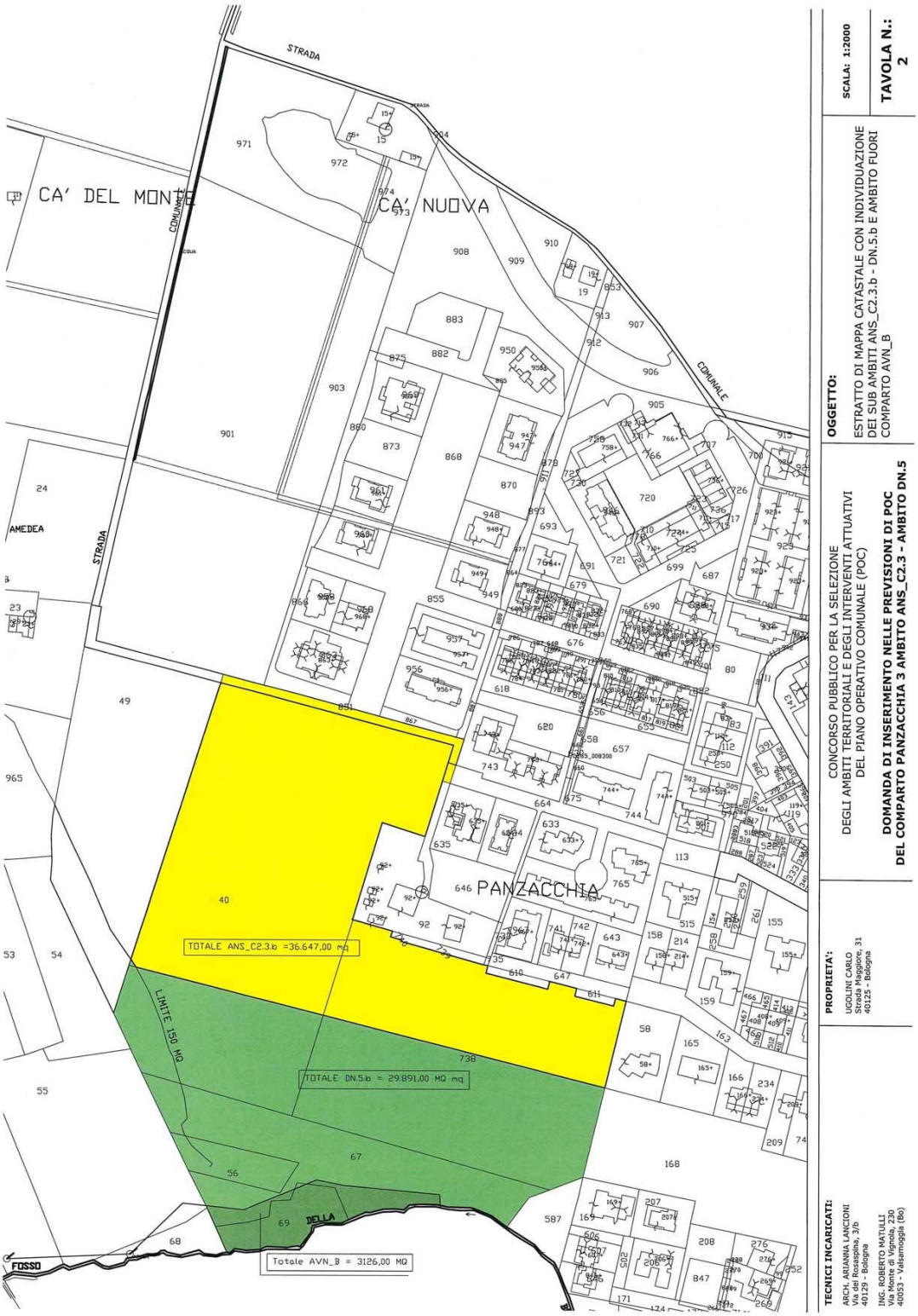
* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 83	Mappale 40
Foglio 83	Mappale 738
Foglio 83	Mappale 851 - parte
Foglio 83	Mappale 56
Foglio 83	Mappale 67
Foglio 83	Mappale 69



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	A. Residenza	a1 - residenza ordinaria a2 - residenze collettive o specialistiche
	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio ad esclusione *dell'artigianato di servizio all'auto* b5 - artigianato laboratoriale b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 - ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	G. Dotazioni e infrastrutture	g2 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare si singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	3 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- In considerazione della diminuzione del carico urbanistico operata in sede di approvazione del PSC (eliminazione ambito di espansione: ANS_C2.1 - ca' del monte) non si ritiene cogente, in questa fase, la prescrizione di realizzazione, in quota perequata, del nuovo tracciato di collegamento dalla via Emilia alla via Scania (viabilità di penetrazione alla città da ovest e la sistemazione dell'attuale tracciato della via Scania); tali elementi verranno riconsiderazione in sede di PUA.

- Richiamati gli elaborarti di PSC relativi alla microzonazione sismica e le norme e gli indirizzi normativi in materia sismica di cui all'elaborato E2 del PSC approvato, si rimandano al PUA le analisi sismiche di III livello di approfondimento come previste al paragrafo 4 lettera 1b) della sopra citate norme.

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.1					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP + DECOLLO (248 mq)	3366		€ 492,43		€ 1.657.534
ERS	1134		€ 492,43	0,50	€ 279.139
EXTRA CEA	146		€ 118,49		€ 17.271
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 1.953.944
COMUNE	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	7329		€ 9,01		€ 66.060
ERS	1134		€ 492,43	0,50	€ 279.139
U3	3512		€ 15,00		€ 52.677
DN.5 (parte) -2085 V privato	27806		€ 2,90		€ 80.637
AVN_B	3126		€ 2,90		€ 9.065
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO		SISTEMAZIONE VERDE ATTREZZATO IN DN.5			€ 60.000
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 547.578
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**28%**
CEC - ATTER DA DN.5 (248 mq)	1169		€ 492,43		€ 575.577
EXTRA CEA COMUNALE	49		€ 118,49		€ 5.757
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 1.128.913
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**58%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a ovest del capoluogo, di media estensione e destinata per funzioni prevalentemente residenziali, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta pressoché priva di particolari elementi di pregio. Delimitata a nord dalla via Scania, ha andamento con lieve declivio in direzione nord.

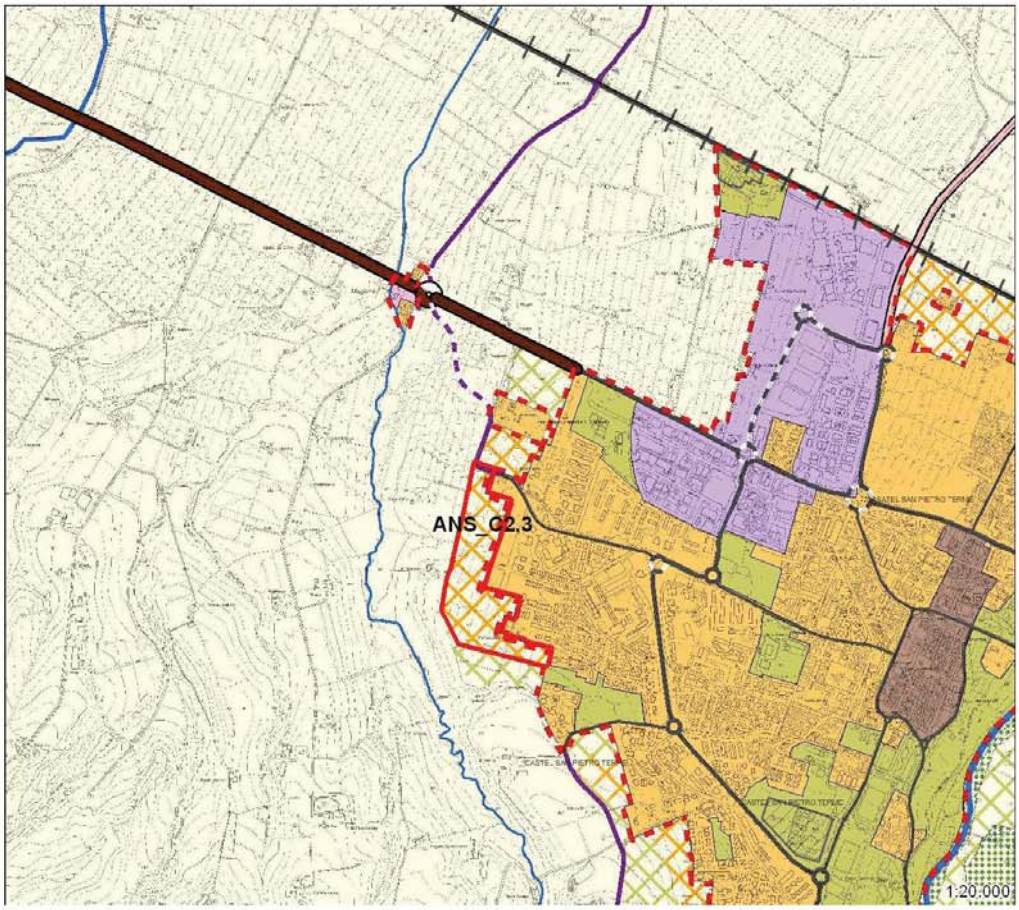
A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

Sup. ambito PSC	90.500 mq	*Classi d'uso:*
CEA	14.000 mq	A) **RESIDENZA** fino al 100% della CEA B) **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA** G2) **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE**
Su per altri usi	in aggiunta alla CEA fino al max del 7 %.	
Ut(s)	0,14- 0,16 mq/mq	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle funzioni e delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'intero ambito
Ut(p)	0,10- 0,12 mq/mq	

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento — POSITIVO

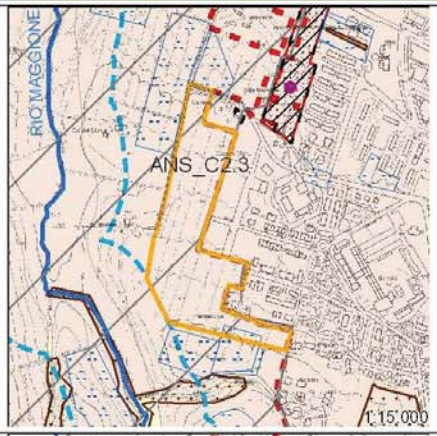


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



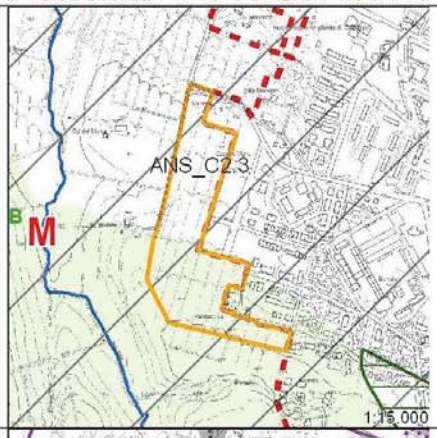
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Sistema collinare
- Aree di concentrazione di materiali archeologici
- Potenzialità archeologica livello 2

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D.Lgs 42/2004 art. 42c)

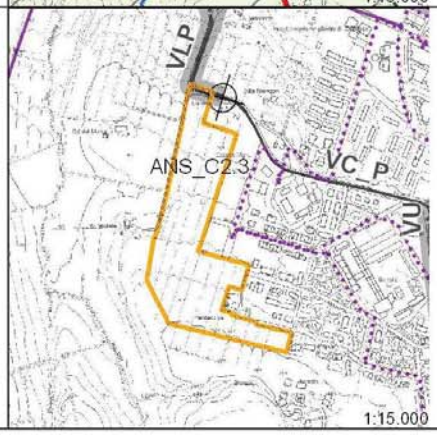
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)
- UIE idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

B.3 - Tav 4 - PSC

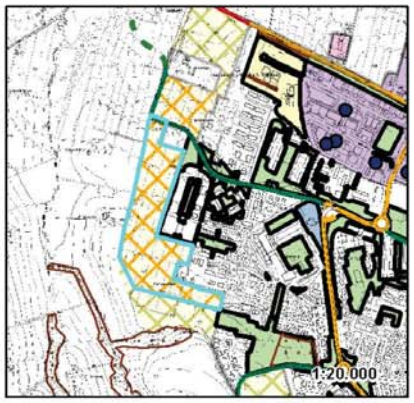


Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

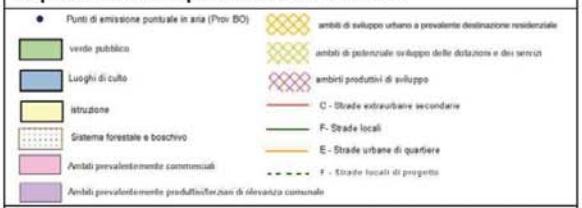
- VLP Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

B.4



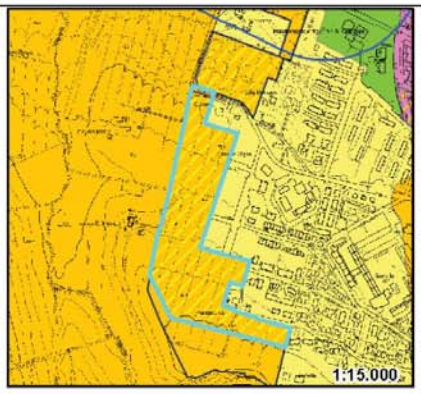
Esposizione all'inquinamento atmosferico



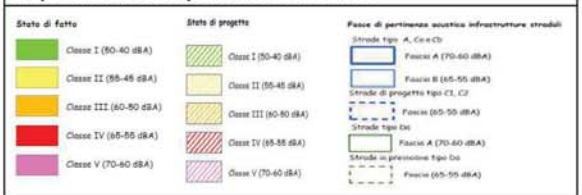
La previsione si colloca al limite dell'urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area periferica rurale, poco trafficata e in cui non si rintracciano attività produttive di particolare rilievo o con emissioni in atmosfera se non ben distanti (distanza minima 500) e con frapposto l'intero abitato. La sorgente principale d'emissioni in aria è la viabilità locale, in particolare per vicinanza via Scania, che da accesso all'ambito. Anche l'effetto della via Emilia, che corre a circa 500 m a nord dell'ambito, è per la distanza trascurabile o tale da non compromettere ad ogni modo la qualità dell'aria.
Si può in definitiva supporre sul sito uno stato di qualità dell'aria caratterizzato da livelli di concentrazione d'inquinanti in atmosfera nettamente inferiori ai limiti di legge.

L'attuazione dell'ambito determinerà, viste le dimensioni e le previsioni limitrofe di medesima natura, un incremento del traffico, e di conseguenza un impatto atmosferico, non trascurabile. Sulla base dello stato di fatto descritto, si può ad ogni modo escludere che questo impatto generi condizioni di criticità.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



La previsione ricade in classe II di progetto ed è interamente attorniata da ambiti di classe II o III di fatto, pertanto non si riscontrano in relazione alla classificazione potenziali condizioni di criticità. Inoltre si pone a debita distanza dal limite di fascia B di pertinenza stradale relativo alla via Emilia.
Le principali sorgenti sonore presenti nell'intorno sono rappresentate dalla viabilità, tutta di tipo locale, pertanto caratterizzata da emissioni se pur rilevanti nel complesso, mai tali da generare l'insorgenza di situazioni di criticità in corrispondenza del sito.
L'attuazione dell'ambito determinerà un aumento del rumore ambientale in loco non trascurabile vista l'estensione dell'area in previsione. Ad ogni modo si può escludere, sulla base dello stato attuale, l'insorgere di condizioni di criticità in relazione a questo incremento, dal momento che sarà legato ad un traffico sostenuto solo in poche ore della giornata (andata e rientro da lavoro).

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	*Sup. ambito*	90.500 mq
	CEA	14.000 mq
	Su per altri usi	max 980 mq
	Attrezzature di quartiere extra CEA	
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare in sede progettuale al fine di attenuare le masse volumetriche in direzione Sud, dove si rileva la presenza di un crinale insediato in contiguità con la lottizzazione "Bertella" e Panzacchia 1. La presenza di un'area di concentrazione di materiali archeologici, impone la esecuzione dei sondaggi e dei rilievi di cui all'art. 8.2 del PTCP. Dovranno osservarsi le disposizioni atte al contenimento delle impermeabilizzazioni nell'ambito delle aree di ricarica indiretta della falda. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Ambito, servito dal SFM (a distanza di circa 2 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale), prossimo alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale di previsione. L'accessibilità al comparto sarà garantita sia dal prolungamento degli assi viari degli ambiti insediativi esistenti ai margini est, sia mediante la via Scania, L'intervento dovrà considerare (in forma perequata) la ristrutturazione del tracciato stradale della via Scania, (previsione di raccordo in rotatoria in confine con l'ambito "Cà del Monte") comprese le fasce di pertinenza, prevedendo soluzioni atte alla mitigazione ambientale e alla definizione di un innesto sulla via Emilia in grado di fluidificare la penetrazione alla città.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorre raccordarsi con i comparti di attuazione in fase di realizzazione a est, connettendosi ad essi previa verifica della sostenibilità dimensionale dell'impiantistica con gli Enti Gestori.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento dovrà avvenire mediante reti separate: le acque nere dovranno essere convogliate al depuratore del Capoluogo. Le acque bianche saranno smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con la Bonifica Renana e altri Enti Gestori, verificando le soluzioni già in essere per i comparti adiacenti a est, che adducono alla cassa di laminazione in progetto a est del depuratore comunale.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Si rimanda alla fase di POC l'indicazione di eventuali misure preventive e/o mitigative, in relazione ad una valutazione previsionale dell'impatto atmosferico che tenga conto del traffico immesso con la realizzazione della previsione e dell'apertura anche dei comparti residenziali limitrofi.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Si rimanda alla fase di POC l'indicazione di eventuali misure preventive e/o mitigative, in relazione ad una valutazione previsionale di clima acustico che tenga conto dell'apertura anche dei comparti residenziali limitrofi e quindi del relativo traffico indotto.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'impianto distributivo, nei limiti delle condizioni dei vincoli sopraindicati, dovrà prevedere una sistemazione coerente con il tessuto insediativo esistente, valorizzando, in termini di localizzazione delle dotazioni territoriali, quelle porzioni che presentano valori paesaggistici di maggior pregio. La pianificazione operativa ed attuativa dovrà tenere in considerazione l'attuazione del nuovo assetto della via Scania, in un rapporto perequativo che coinvolga anche gli ambiti di PSC circostanti. Il POC dovrà prevedere di limitare l'edificazione al di sotto del profili orografico della attuale zonizzazione di PRG. Il nuovo quartiere dovrà relazionarsi con il tessuto urbano e le dotazioni esistenti, soprattutto mediante la definizione di adeguati collegamenti ciclopedonali, e dovrà caratterizzarsi per qualità urbanistica e architettonica, valorizzando il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito si inserisce. **Saranno a carico dei Soggetti attuatori, dei nuovi comparti di attuazione a ovest del capoluogo ,il nuovo tracciato di collegamento dalla via Emilia alla via Scania della nuova viabilità di penetrazione alla città da ovest, la sistemazione dell'attuale**

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

	tracciato della via Scania adeguandolo ai nuovi carchi insediativi in termini di viabilità ciclabile e opere di mitigazione ambientale a verde alberato. Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate dal POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria incentivando la mobilità ciclopedonale è l'utilizzo del TPL mediante anche la previsioni di nuove fermate. Sono da privilegiare soluzioni tipologiche che consentano anche una edificazione modulare, in rapporto agli specifici bisogni dell'utenza e alle relative necessità famigliari anche con il ricorso alla autocostruzione. ***Strumento di attuazione*** PUA di iniziativa pubblico o privata ***Dotazioni e infrastrutture*** Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale di legge riportate nel PSC. ***Permeabilità*** 35 % della St- Una quota non superiore al 10 % della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi. ***Sistema della rete ecologica*** La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto. ***Perequazione ed ERS*** È dovuta la cessione del 20% (o altra percentuale stabilita da accordi territoriali) delle aree e della capacità edificatoria (CEA) per ERS, fatte salve eventuali compensazioni fra più ambiti da definirsi in sede di POC. In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA).

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 - Localizzazione

Area situata a OVEST del Capoluogo in continuità con il parco pubblico della "Bertella".

A.2 - Usi insediabili

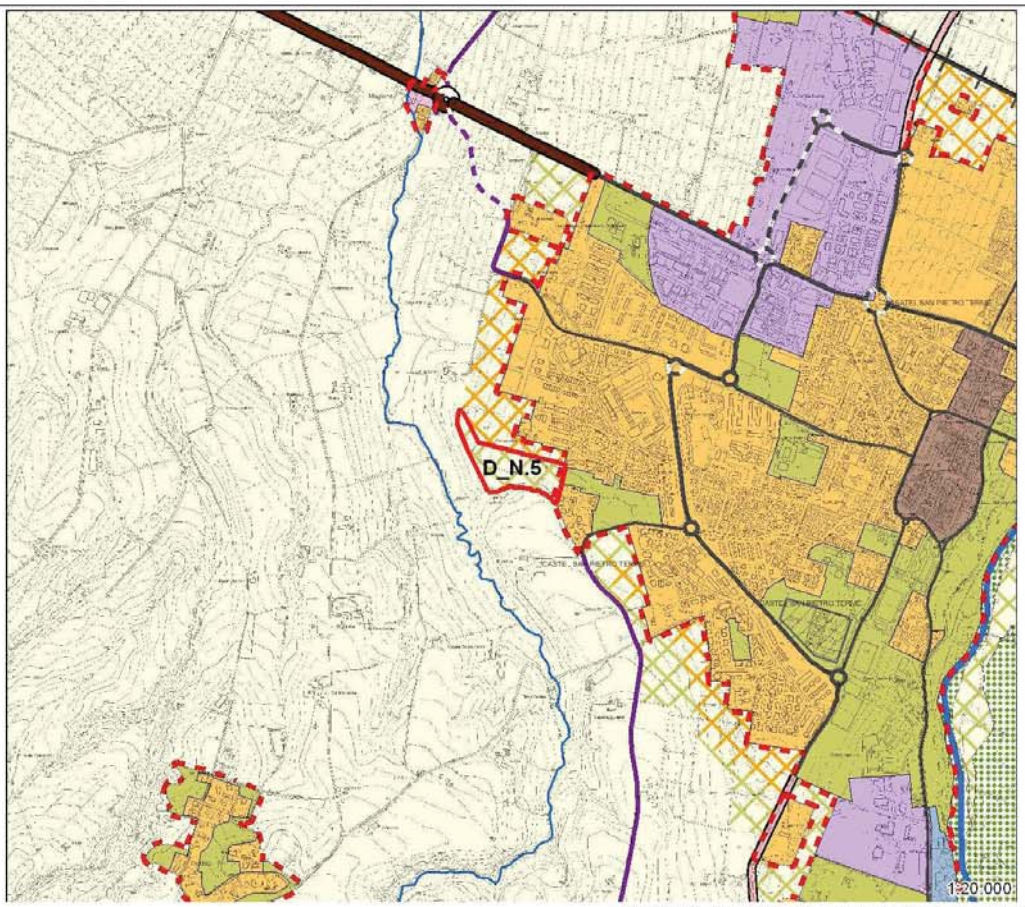
La collocazione dell'area e le sue connessioni fisiche delineano la possibilità di realizzare dotazioni di tipo parco urbano con funzioni sportive e ricreative all'aria aperta, ed attrezzature connesse.

Sup. ambito PSC	34.500 mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile

POSITIVO

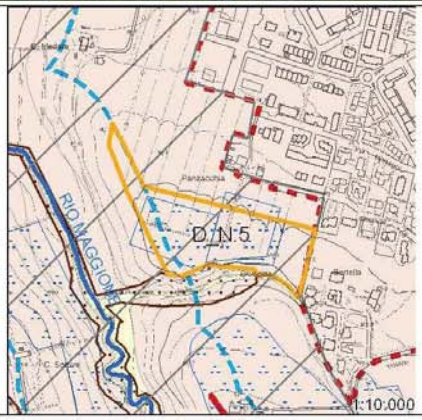


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



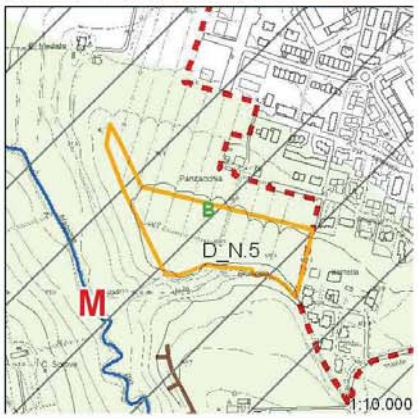
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

	Sistema collinare
	Potenzialità archeologica livello 2
	Aree di concentrazione di materiali archeologici
	Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D Lgs 42_2004 Art142c)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

	Sistema forestale e boschivo
	Corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D Lgs 42_2004 Art142c)

B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

	Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
	Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)
	UIE idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

B.3 - Tav 4 - PSC

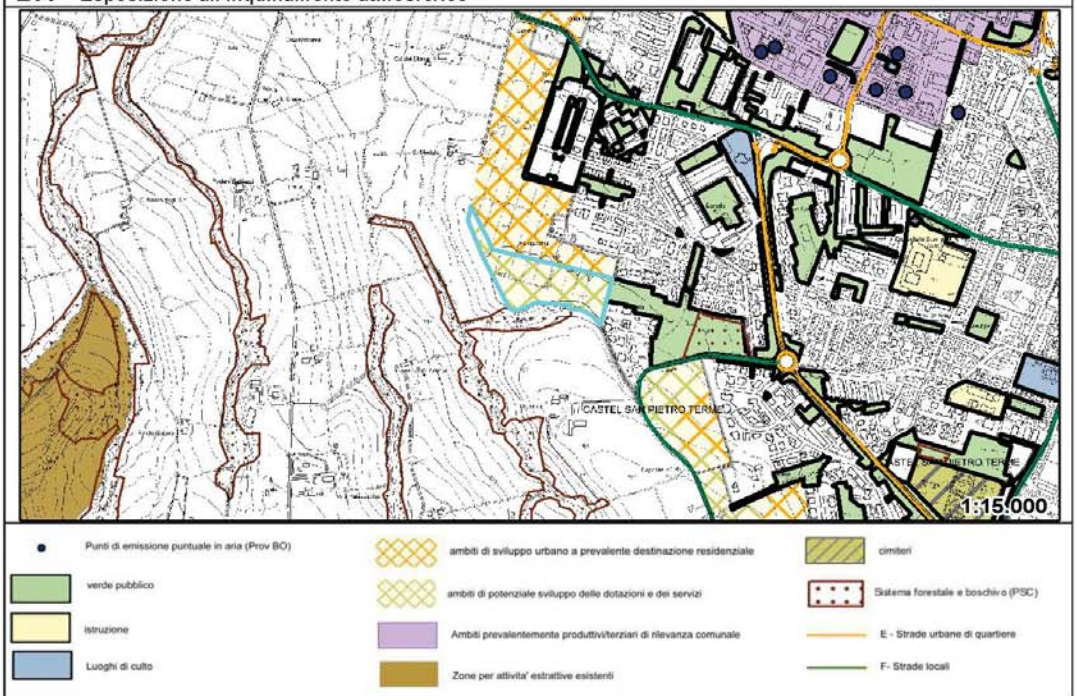


Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

Non si segnalano interne all'ambito

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

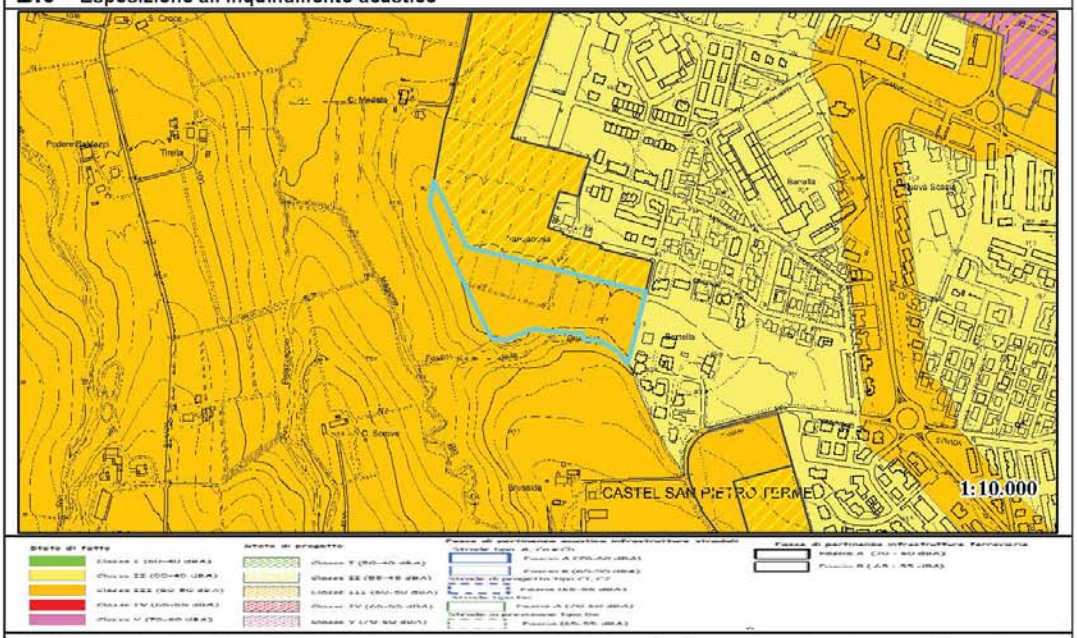
B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico



L'ambito si pone al limite del perimetro del territorio urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area rurale a ridosso di una previsione residenziale. Il contesto è interessato da viabilità locale, quindi caratterizzata da contenuti flussi di traffico. Non si rintracciano ulteriori sorgenti emissive di rilievo, pertanto si evince uno stato di qualità dell'aria buono o ad ogni modo confacente con la destinazione prevista.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade in classe III e si trova inserito in un contesto interamente di classe III e II, pertanto ampiamente compatibile, ossia non si evidenziano cartograficamente situazioni di criticità. Visto il territorio in cui non si rintracciano sorgenti sonore di particolare rilievo e la viabilità è locale, si presuppone un clima acustico caratterizzato da livelli sonori contenuti e ampiamente compatibili alla destinazione prevista. Le stesse dotazioni sportive in previsione non causeranno un incremento sonoro tale da determinare il superamento con ogni probabilità dei limiti di classe previsti.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

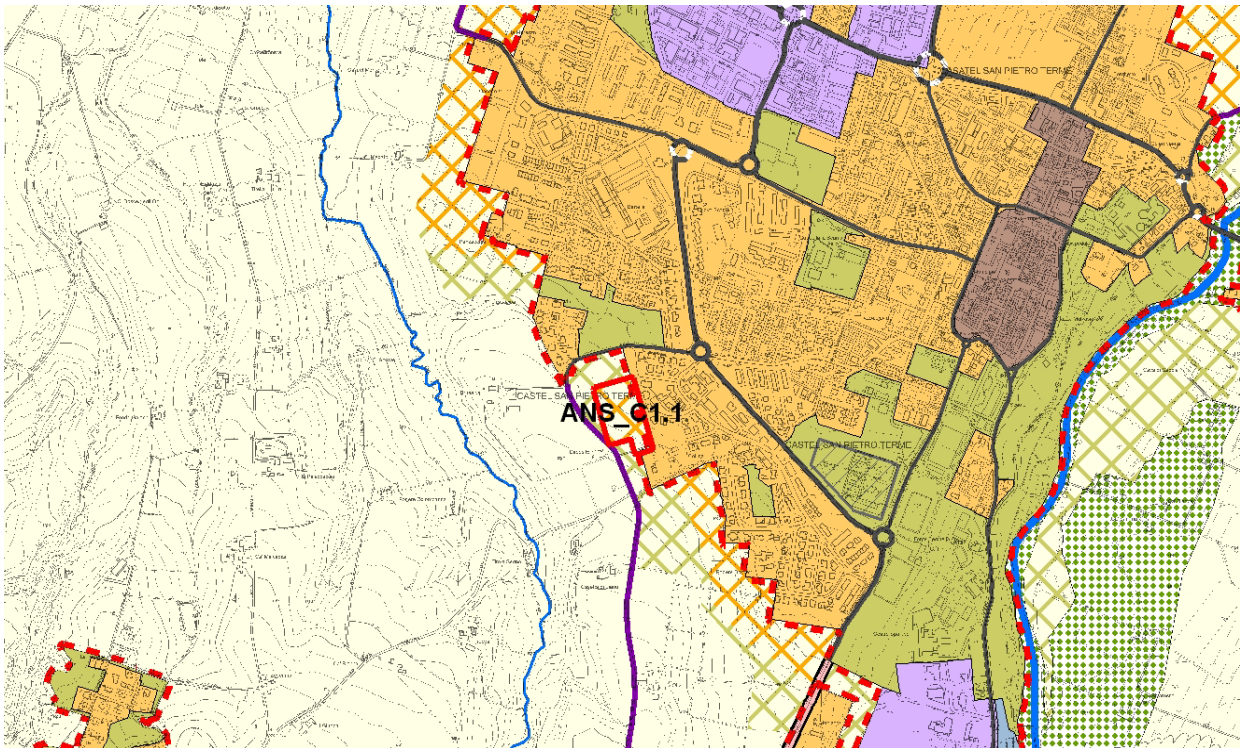
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI COMPATIBILITÀ ACUSTICA COMPATIBILITÀ SISMICA	Le tutele indicate sono compatibili con gli usi e le destinazioni ammesse. La progettazione dovrà tener conto anche degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica". Gli ambiti D_N che prevedono la realizzazione di opere strategiche per la protezione civile, di rilevante interesse pubblico e anche di tipo infrastrutturale dovranno comunque essere sottoposte al terzo livello di approfondimento – analisi approfondita (lett. d) punto 4.2 Allegato A alla Delibera Assemblea Legislativa n. 112/2007.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	***Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali*** L'obiettivo fondamentale è quello di creare un ampliamento del parco Bertella per funzioni di parco urbano e attrezzature ginnico ricreative all'aria aperta con una funzione di connessione importante con la rete ecologica esistente e il rio magione. Il POC, nel momento di accertamento di progettualità specifiche, delineerà usi, indici e caratteristiche di dettaglio delle soluzioni urbanistiche che, comunque, dovranno essere di minimo impatto paesaggistico

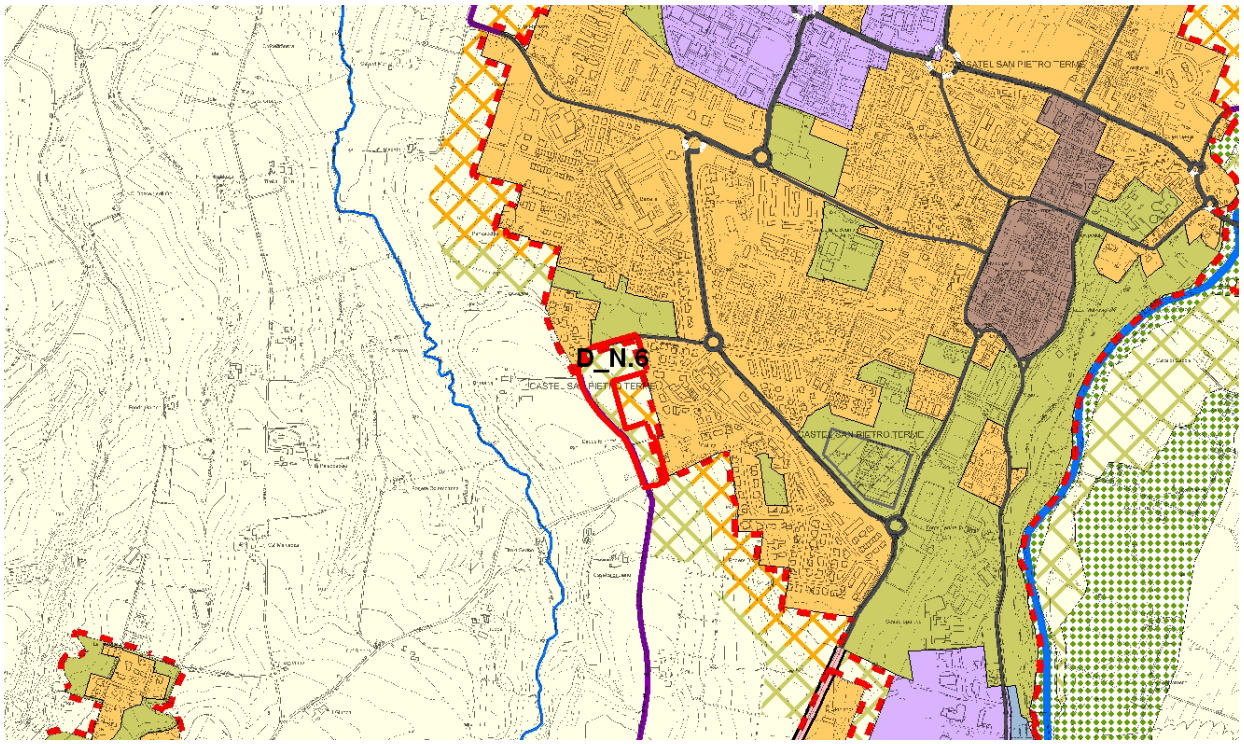
D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.2	TANARI	ANS_C1.1 D N.6
Località	Capoluogo	

Proponente	Cermasi Gianni





1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C1.1 inserito in POC	16.294 mq
Uts di POC	-
CEA di POC	1.500 mq
EXTRA CEA di POC	-

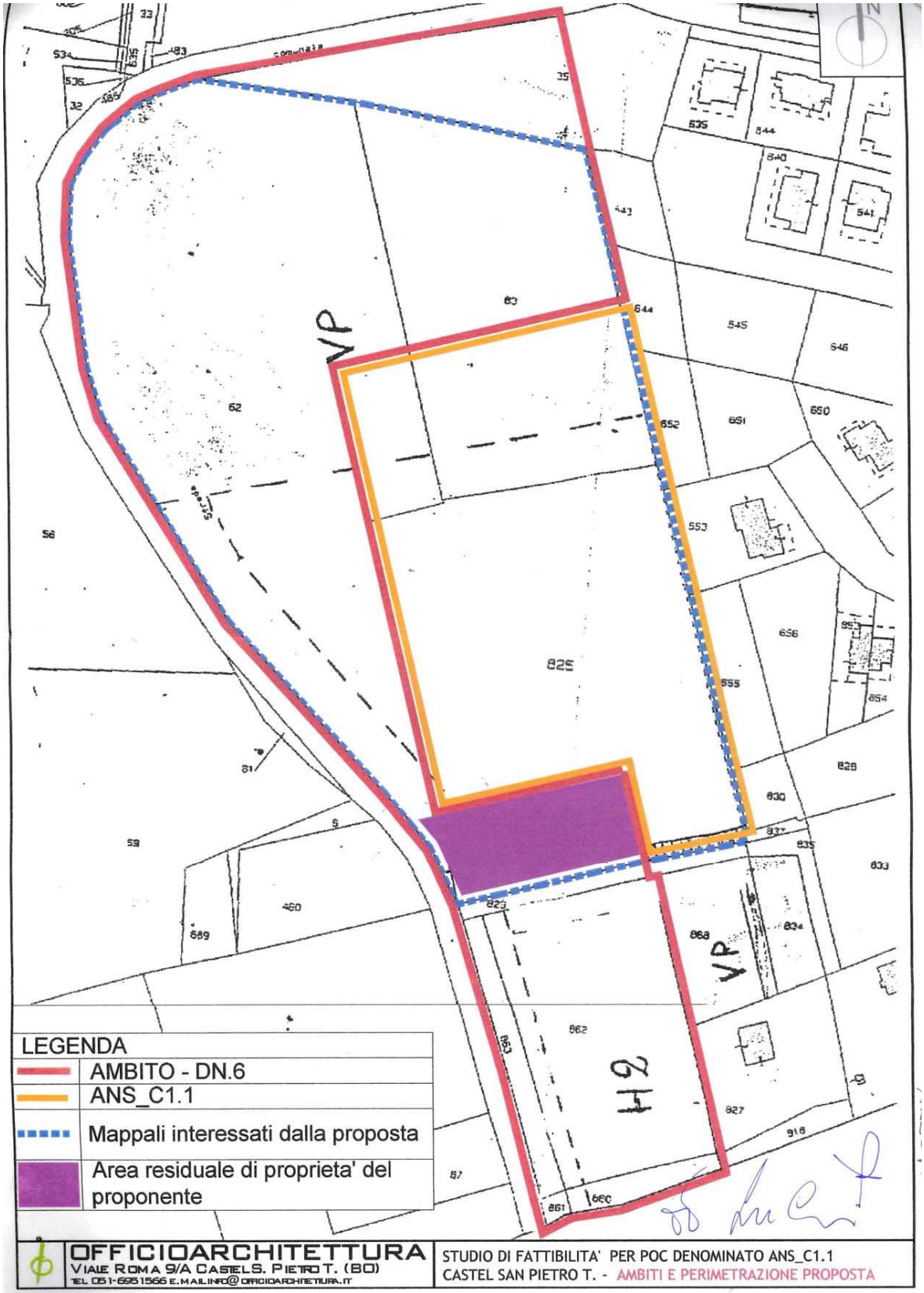
Superficie sub ambito DN.6 inserito in POC	19.139 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.2		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	16500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	1519	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C1.1 mq (98,75%)	16294	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	-	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1500	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1500	**21**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		**21**
ERS - Su/Alloggi	0	**0**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
AREA DN_6 mq	19139	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	**0**
CONTRIBUTO U3: 29€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 43.500	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 200.000	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 92	Mappale 62
Foglio 92	Mappale 83
Foglio 92	825



3. NORMATIVA

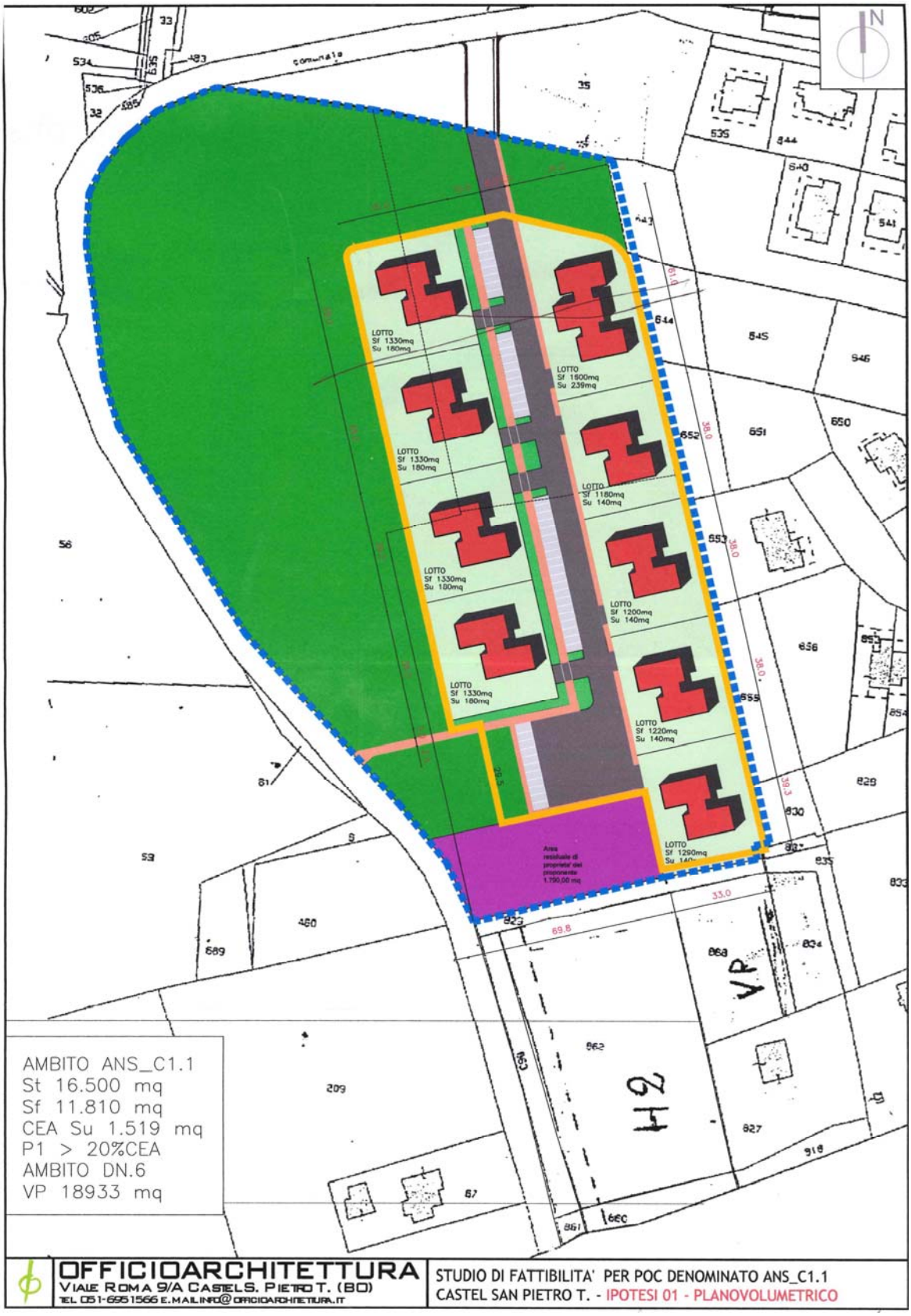
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	A. Residenza	a1 - residenza ordinaria a2 - residenze collettive o specialistiche
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare si singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	2 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- In considerazione delle modeste variazioni del carico urbanistico operate dal presente POC, non si ritiene cogente, in questa fase, la prescrizione di realizzazione, in quota perequata, del raccordo a rotatoria che innesti la via Tanari con la via Trucca; tali elementi verranno riconsiderazione in sede di PUA.
- Richiamati gli elaborarti di PSC relativi alla microzonazione sismica e le norme e gli indirizzi normativi in materia sismica di cui all'elaborato E2 del PSC approvato, si rimandano al PUA le analisi sismiche di III livello di approfondimento come previste al paragrafo 4 lettera 1b) della sopra citate norme.

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.2					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	1500		€ 492,43		€ 738.645
ERS	0				€ 0
EXTRA CEA	0				€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 738.645
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	0		€ 9,01		€ 0
ERS	0				€ 0
U3	1500		€ 29,00		€ 43.500
DN.6 (parte)	19139		€ 2,90		€ 55.503
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 200.000
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 299.003
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**40%**
CEC	0		€ 492,43		€ 0
EXTRA CEA COMUNALE	0		€ 118,49		€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 299.003
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**40%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C1.1 TANARI	Residenza	50.019

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a ovest del capoluogo, di modesta estensione e destinata a funzioni prevalentemente residenziali, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta priva di particolari elementi di pregio. Interclusa tra il tessuto consolidato e la via Tanari, adiacente alla lottizzazione 'La Collina' e ad una corte colonica, ha andamento pressoché pianeggiante e rappresenta il naturale completamento del disegno urbano. Trattasi di riconferma di previsione insediativa già inserita nel PRG previgente.

A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

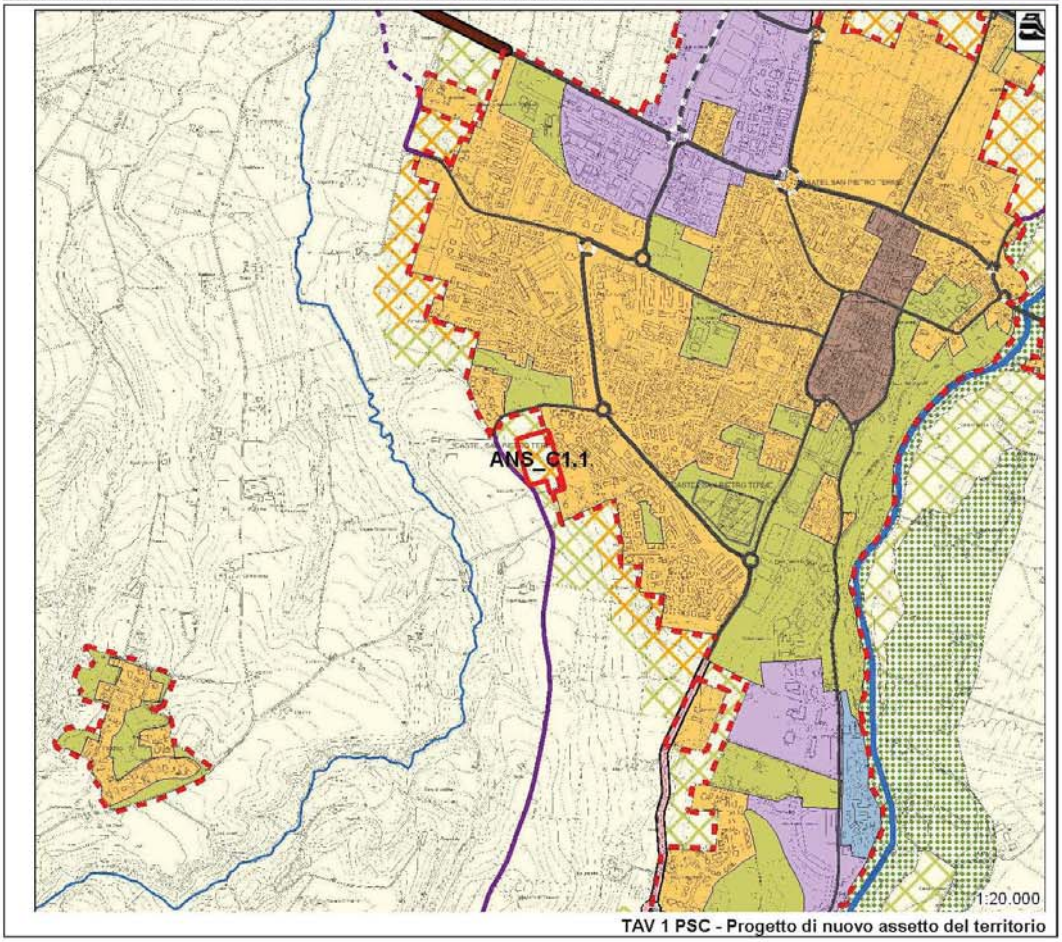
Le funzioni insediabili sono esclusivamente residenziali nella misura prevista dal PRG previgente e quelle derivanti dalle condizioni contenute negli accordi con l'Amministrazione Comunale, ovvero la realizzazione di un centro diurno per ragazzi disabili o altra forma contributiva. L'intervento è subordinato alla la donazione della porzione a Nord dell'area residenziale, per la realizzazione di dotazioni territoriali.

Sup. ambito PSC	16.500 mq		***Classi d'uso:***
CEA	1.519 mq		**A) RESIDENZA** fino al 100% della CEA
Su per altri usi	-		
Ut(s)			***Attrezzature di quartiere extra CEA:***
Ut(p)			La perequazione prevede la realizzazione di un Centro diurno per giovani portatori di Hcp (o altra soluzione perequativa equivalente) e la donazione delle restanti aree di proprietà da destinarsi a dotazione territoriale, in congruità con le espressioni di volontà del Soggetto Attuatore .

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento

POSITIVO

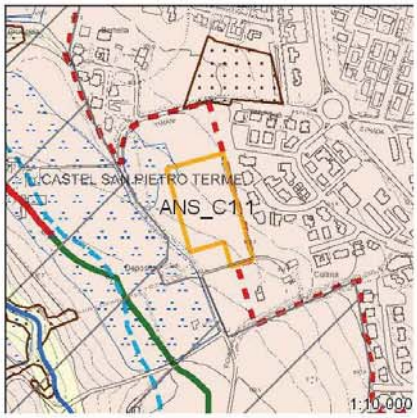


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C1.1 TANARI	Residenza	50.019

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Aree di concentrazione di materiali archeologici
- Potenzialità archeologica livello 2

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Sistema collinare
- Crinali non insediati

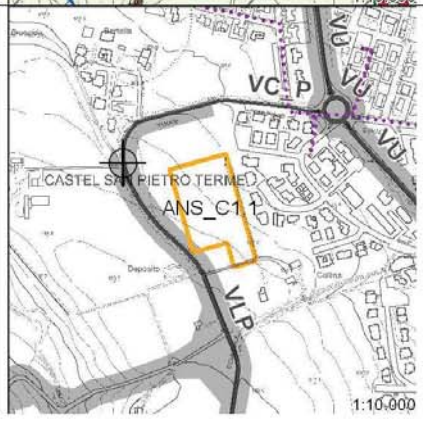
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

B.3 - Tav 4 - PSC

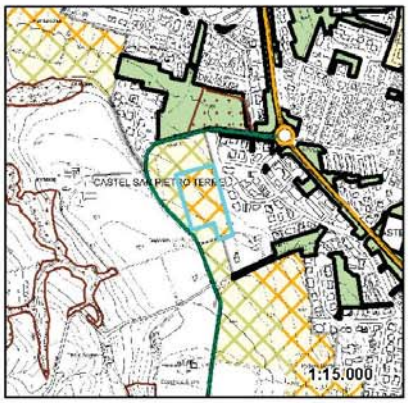


Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

- VLP — Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C1.1 TANARI	Residenza	50.019

B.4



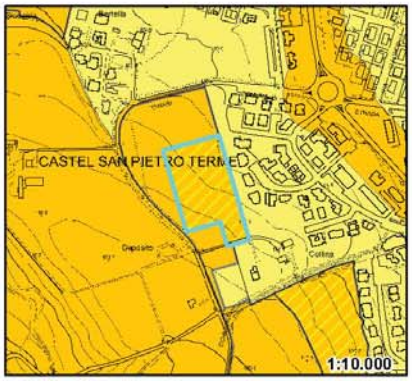
Esposizione all'inquinamento atmosferico



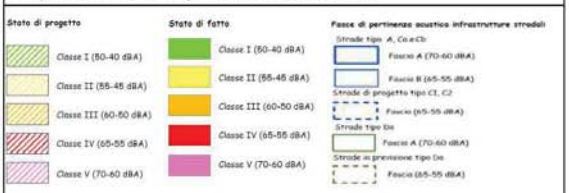
La previsione si colloca a ridosso del limite dell'urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area periferica scarsamente interessata da traffico sostenuto e in cui non si rintracciano attività produttive di particolare rilievo o con emissioni in atmosfera. La sorgente principale d'emissioni in aria è la viabilità, in particolare via Tanari, strada di tipo F che scorre in prossimità del comparto, pertanto interessata da un numero modesto di transiti. L'area è racchiusa al margine ovest da un ambito di previsione destinato a dotazioni tra cui verde che divide l'area dall'asse stradale sopra menzionata.

Ne consegue uno stato di qualità dell'aria con ogni previsione buono, pertanto idoneo all'uso residenziale previsto per l'area. La stessa destinazione e dimensione dell'area sono a loro volta tali da far escludere la possibilità che si generino flussi di traffico degni di nota o tali da determinare un incremento delle emissioni significativo.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade ad oggi in classe III di fatto e da previsione in classe II. È racchiusa lungo il margine est da un'area residenziale di classe II e lungo i restanti lati da ambiti di classe III di fatto, pertanto non si riscontrano in relazione alla classificazione potenziali condizioni di criticità. Per la conformazione fisica del territorio ed il contesto in cui si inserisce l'ambito d'intervento, non si rintracciano sorgenti sonore permanenti di particolare rilievo. Le sole fonti di rumore sono date dai macchinari agricoli, quando in uso, e dal traffico veicolare su strada locale.

Ne consegue che il clima acustico ad oggi presente è idoneo alla scelta previsionale.

L'attuazione a sua volta della previsione, vista la destinazione e le modeste dimensioni, determinerà un impatto acustico trascurabile

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C1.1 TANARI	Residenza	50.019

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	*Sup. ambito*	16.500 mq
	CEA	1.519 mq
	Su per altri usi	
	Destinazione PRG previgente	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. E' stata segnalata infatti una modifica al PTCP in ordine al percorso di un crinale che lambisce l'ambito, (vedi documentazione specifica). Le altezze massime delle edificazioni dovranno essere inferiori a 2 piani abitabili fuori terra. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica"..
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 2 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale esistente, per la quale occorre creare una struttura di continuità funzionale e protetta per l'intera città. L'area è prossima alla fermata TPL esistente nella adiacente lottizzazione "Collina". L'accessibilità al comparto sarà garantita dalla via Tanari, sulla quale è indispensabile realizzare un raccordo a rotatoria, rapportato al traffico veicolare di progetto, che innesti la via Tanari, la via Trucca , l'accesso al nuovo centro Handicap e il nuovo ambito insediativi "La Collina
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		La funzionalità dei servizi a rete è garantita dalla presenza ai margini nelle adiacenti lottizzazioni, tuttavia dovranno essere valutate le condizioni di sostenibilità impiantistica in accordo con gli Enti Gestori.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'Ente gestore verificando le condizioni di ricettività delle reti presenti negli ambiti urbanizzati adiacenti. La separazione delle acque porterà il comparto a contribuire alla realizzazione della cassa di contenimento dei picchi di piena, delle acque bianche (prevista in fregio alla ferrovia) in associazione con gli altri comparti di attuazione del previgente PRG. Soluzioni equivalenti potranno essere valutate in sede di POC o di PUA. Dovrà essere assicurato lo smaltimento delle acque meteoriche di tutta l'area a monte della lottizzazione Collina per non gravare sui lotti edificati della stessa lottizzazione.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Non si ritengono necessari interventi di prevenzione e/o mitigazione.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Non si ritengono necessari interventi di prevenzione e/o mitigazione.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Occorre il terzo livello di approfondimento
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** La previsione insediativa nasce da un accordo fra i Soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale e prevede, a fronte delle nuove capacità edificatorie concesse (già previste nel previgente PRG), la realizzazione (o altra forma contributiva) a carico dei privati, di un centro diurno assistenziale per giovani disabili. La St (rispetto a quella prevista nel previgente PRG) viene ampliata per consentire una attenuazione delle "masse edificatorie", pur mantenendo inalterata la capacità edificatoria. È prevista la cessione gratuita di tutta l'area di proprietà a nord da destinarsi a dotazioni territoriali (VP). Tale superficie viene utilizzata nel calcolo delle dotazioni per la elaborazione del PUA. L'intervento andrà progettato in coerenza con le previsioni convenzionali che saranno concordate con l'Amministrazione Comunale. In particolare, dovranno essere preferite soluzioni che prevedano: - l'accessibilità alla strada pubblica (via Tanari) in totale sicurezza e spazi di sosta per le auto che consentano l'autosufficienza del comparto. - una progettazione urbanistica d'insieme che coinvolga sia l'ambito residenziale che l'area a verde pubblico oggetto di cessione gratuita al demanio comunale. - per la distribuzione interna all'ambito, peraltro a fondo cieco, prevedere percorsi con valenza residenziale e vocazione pedonale elevata. - l'accessibilità ciclopedonale diretta e protetta, il collegamento alla rete ciclabile urbana principale (sia attraverso la vecchia via per Monte Calderaro, sia riconnettendosi ai percorsi interni alla lottizzazione 'La Collina') e la connessione alle aree di verde pubblico prossime, in particolar modo a quella di previsione, oggetto di cessione gratuita da parte del Soggetto attuatore - salvaguardia e protezione dal dilavamento delle acque meteoriche delle proprietà già edificate nel comparto "Collina". - sarà a carico del Soggetto attuatore la realizzazione (o altra forma contributiva) di un centro diurno per disabili secondo un progetto elaborato dalla A.C. fino alla concorrenza di un importo concordato con il Comune, La St destinata a tali funzioni viene utilizzata nel calcolo delle dotazioni territoriali in sede di PUA. La superficie utile derivante dai terreni della stessa proprietà dell'adiacente ambito

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C1.1 TANARI	Residenza	50.019

	AUC_A3.3 potra' decollare sul citato ambito AUC; tale decollo potrà avvenire esclusivamente ad avvenuta stipula della convenzione attuativa del presente ambito di espansione ***Strumento di attuazione*** PUA di iniziativa pubblico o privata ***Dotazioni e infrastrutture*** Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, calcolando in esse anche l'ampia area a VP oggetto di cessione gratuita, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni ***Permeabilità*** 35 % della St- Una quota non superiore al 10 % della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi, nel calcolo è computabile l'area a VP oggetto di cessione gratuita, esterno all'ambito destinato alla edificazione. ***Sistema della rete ecologica*** La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro, gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto. ***Perequazione ed ERS*** In considerazione della limitata dimensione dell'ambito e delle dotazioni particolari in capo al Soggetto attuatore, non si prevede la cessione di aree e capacità edificatorie destinate all'ERS. Tale quota verrà localizzata all'interno degli altri ambiti di PSC. E' prevista la contribuzione delle U3 così come disciplinata e definita dal previgente PRG (art.8 NTA).

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.6 TANARI	Dotazioni territoriali

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 - Localizzazione

Area situata a SUD OVEST del capoluogo sulle prime pendici collinari.

A.2 - Usi insediabili

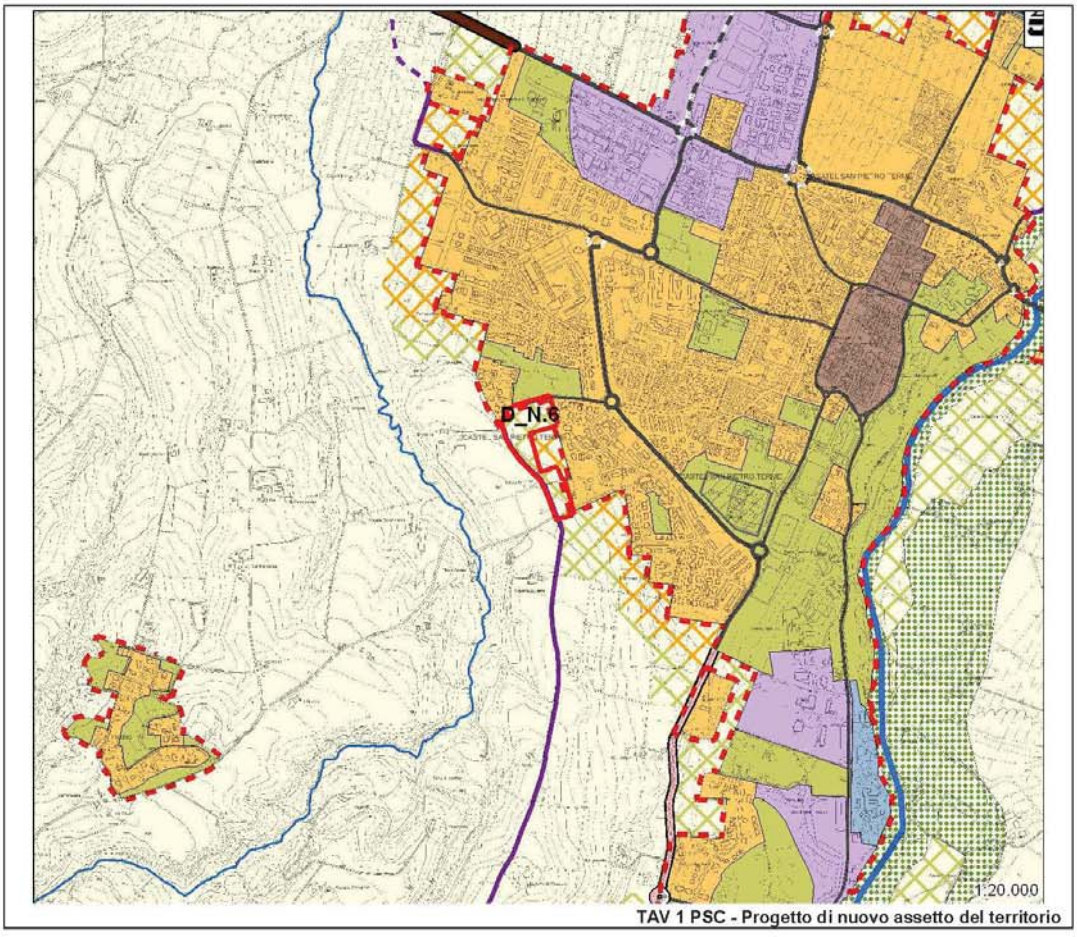
L'area la cui acquisizione è legata alla attuazione dell'ambito residenziale adiacente e alla realizzazione di un centro diurno per giovani portatori di handicap, è fruibile per funzioni di parco urbano e servizi annessi.

Sup. ambito PSC	30.000 mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile

POSITIVO

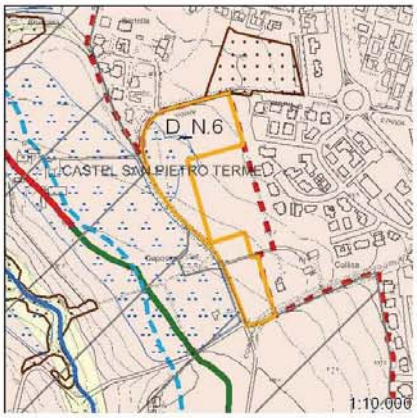


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.6 TANARI	Dotazioni territoriali

B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



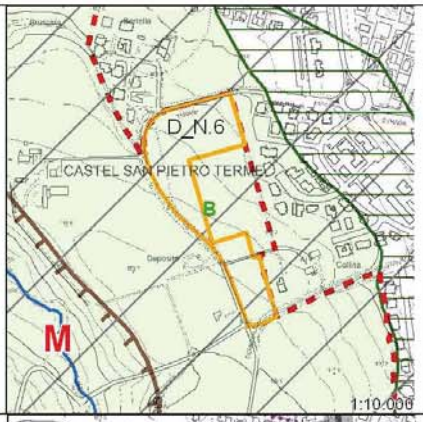
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2
- Area di concentrazione di materiali archeologici

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Sistema collinare
- Sistema forestale e boschivo
- Crinali non insediati
- Crinali insediati

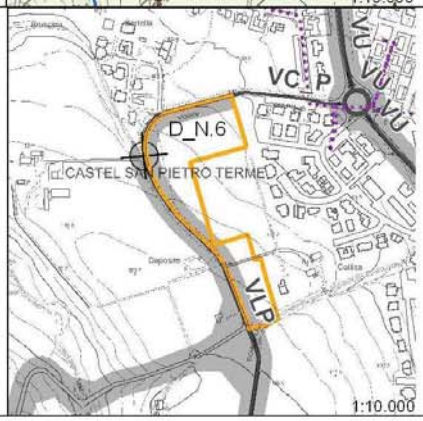
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)
- UIE idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

B.3 - Tav 4 - PSC

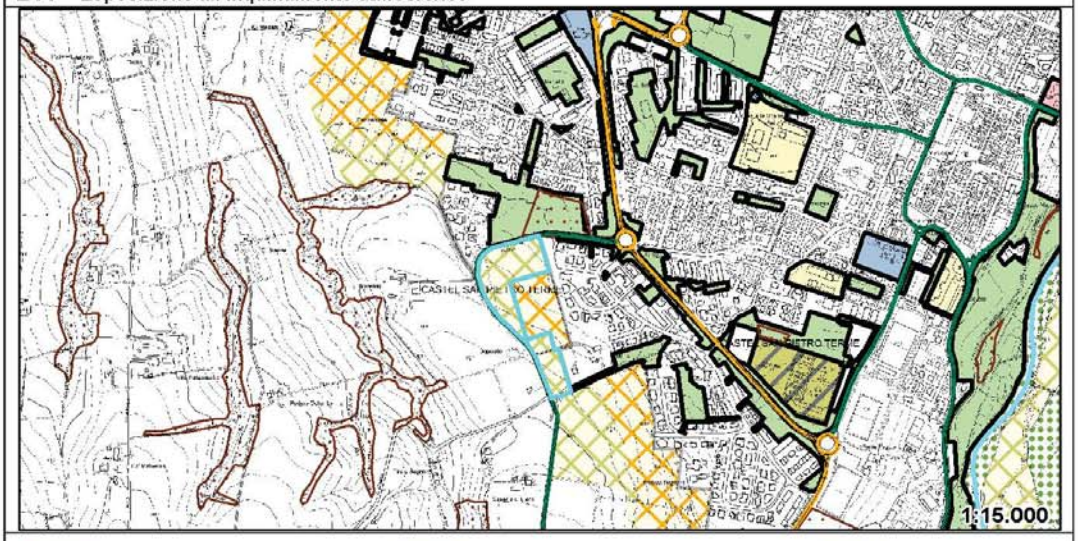


Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

- Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Strade urbane secondarie principali – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.6 TANARI	Dotazioni territoriali

B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico

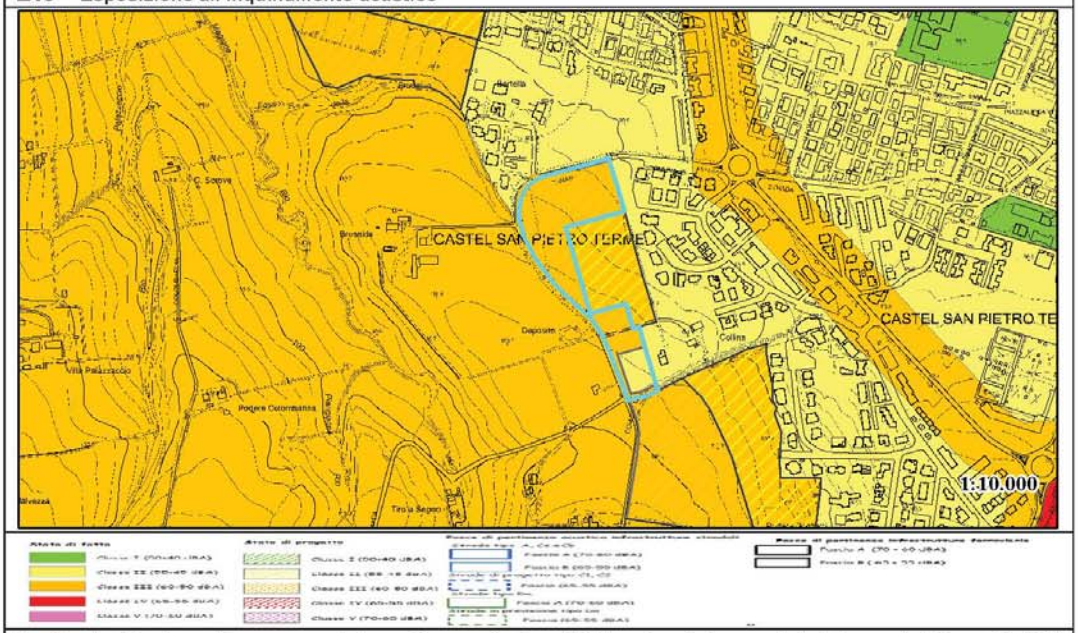




L'ambito si pone al limite del perimetro del territorio urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area rurale a ridosso di un contesto ed una previsione residenziale. Il Territorio è interessato da viabilità locale, quindi caratterizzata da contenuti flussi di traffico. Non si rintracciano ulteriori sorgenti emissive di rilievo, pertanto si evince uno stato di qualità dell'aria buono o ad ogni modo confacente con la destinazione prevista.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.6 TANARI	Dotazioni territoriali

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade in classe III e per una modesta porzione a su in classe II. Si trova inserito in un contesto interamente di classe III e II (di fatto o di progetto), pertanto ampiamente compatibile, ossia non si evidenziano cartograficamente situazioni di criticità. Visto il contesto in cui non si rintracciano sorgenti sonore di particolare rilievo e la viabilità è locale, si presuppone un clima acustico caratterizzato da livelli sonori contenuti e ampiamente compatibili alla destinazione prevista. Inoltre la stessa destinazione consentirà di realizzare un'ostruzione tra via Tanari e l'ambito di previsione residenziale. Le stesse dotazioni sportive previste non causeranno un incremento sonoro tale da determinare il superamento con ogni probabilità dei limiti di classe previsti.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.6 TANARI	Dotazioni territoriali

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

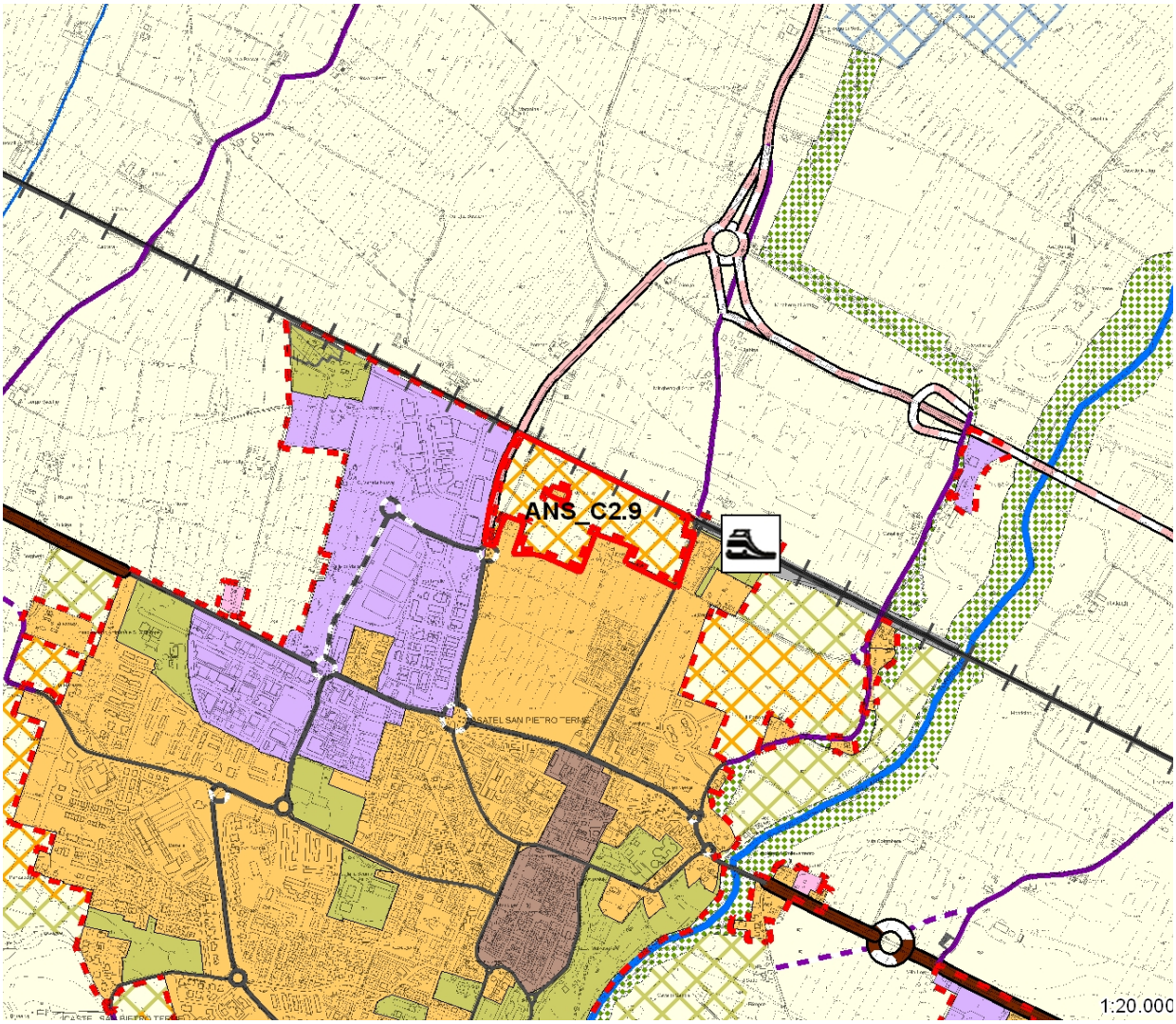
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI **COMPATIBILITÀ ACUSTICA** **COMPATIBILITÀ SISMICA**	Le tutele indicate sono compatibili con gli usi e le destinazioni ammesse. La progettazione dovrà tener conto anche degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica". Gli ambiti D_N che prevedono la realizzazione di opere strategiche per la protezione civile, di rilevante interesse pubblico e anche di tipo infrastrutturale dovranno comunque essere sottoposte al terzo livello di approfondimento – analisi approfondita (lett. d) punto 4.2 Allegato A alla Delibera Assemblea Legislativa n. 112/2007.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	***Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali*** L'obiettivo fondamentale è quello di creare un ampliamento del parco Bertella per funzioni di parco urbano e attrezzature ginnico ricreative all'aria aperta con una funzione di connessione importante con la rete ecologica esistente strettamente funzionale agli ambiti insediativi residenziali esistenti e di progetto ai margini.. Il POC, nel momento di accertamento di progettualità specifiche, delineerà usi, indici e caratteristiche di dettaglio delle soluzioni urbanistiche che, comunque, dovranno essere di minimo impatto paesaggistico.

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.3	BORGO NORD – sub ambito	ANS_C2.9b
Località	Capoluogo	

Proponente	Immobiliare Torre S.r.l.



1. DATI METRICI

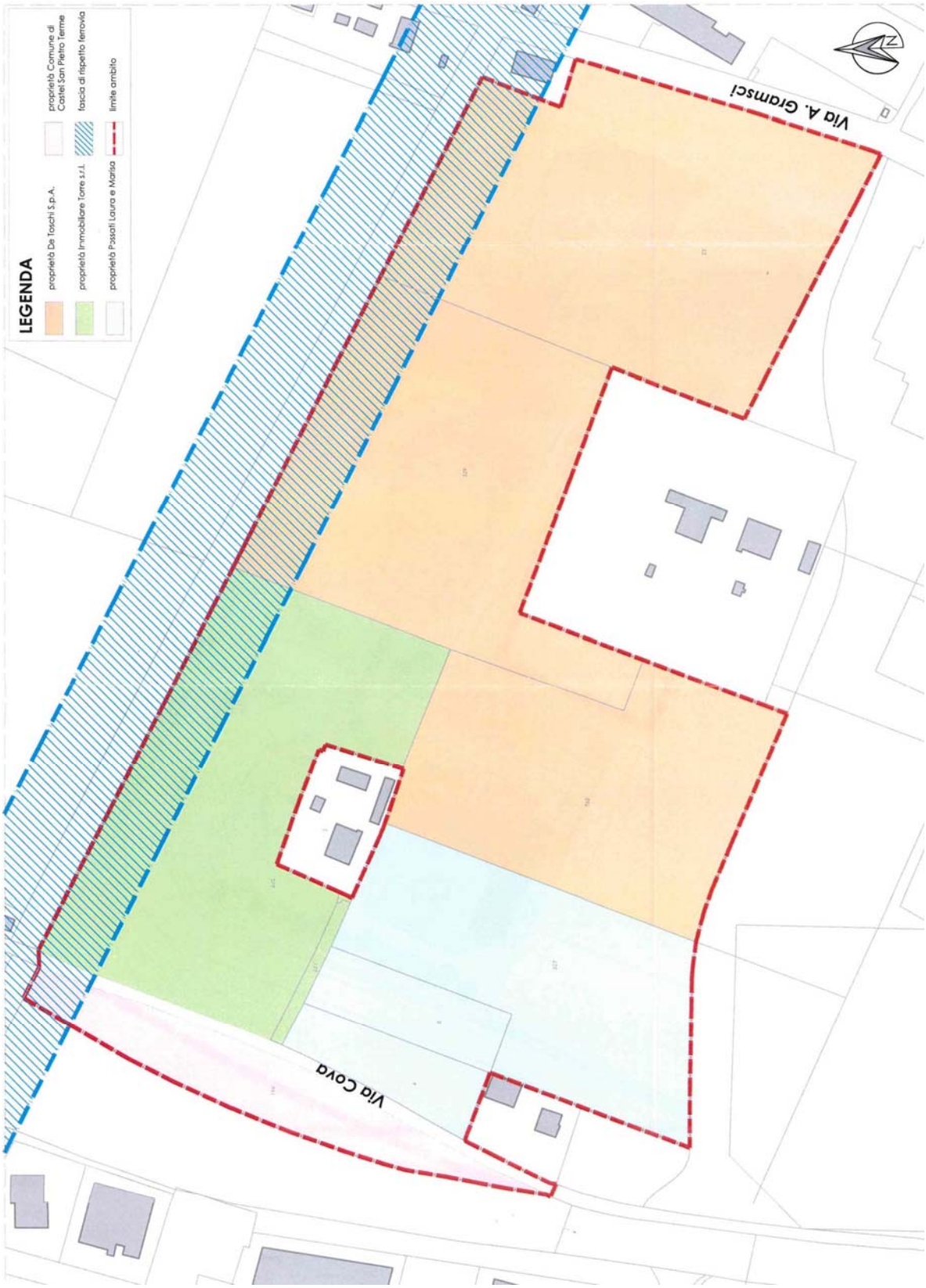
Superficie sub ambito ANS_C2.9b inserito in POC	23.069 mq
Ut di POC	0.35 mq/mq
CEA di POC	-
EDIFICABILITA' IN PROGETTO	8.074 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.3		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.9 mq	116600	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 mq (19,70%)	23069	ALLOGGI
INDICE Ut per altri usi	0,35	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	**0**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA AMMESSA PER ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		**0**
ERS - Su/Alloggi	0	**0**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 COMUNALE mq (9%) (*)	10533	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	3687	
CON PROPOSTA DI DECOLLO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTE del 50% DELLA Su CON CESSIONE Sf mq 1843		
(*) nella proposta non era stata computata tutta la proprietà comunale		
CONTRIBUTO U3: 5€/mq Su	€ 40.370	
CONTRIBUTO ERS: 2,5€/mq Su	€ 20.185	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 61	Mappale 627
Foglio 61	Mappale 645



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	C. Funzioni terziarie e commerciali	c1 – attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 -attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 – cliniche e ambulatori veterinari
	F. Strutture ricettive – soggiorno temporaneo	f2 – strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)
	G. Dotazioni e infrastrutture	g1 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale g2 - dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale g3 - dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare ai singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	4 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- In sede di PUA dovranno essere effettuate tutte le verifiche relative ai flussi di traffico in rapporto agli usi effettivamente insediati ed alla eventuale necessità di variante alla classificazione acustica

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.3					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP					€ 0
ERS					€ 0
EXTRA CEA	8074		€ 118,49		€ 956.688
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 956.688

PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	non computata in quanto permuta superficie già di proprietà comunale				
ERS - contributo	8074		€ 2,50		€ 20.185
U3	8074		€ 5,00		€ 40.370
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 60.555
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**6%**

SI EVIDENZIA CHE NON SI COMPUTA LA SUPERFICIE UTILE PUBBLICA IN QUANTO MATURATA DA UNA PROPRIETA' INSERITA NELL'AMBITO DI ATTUAZIONE

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area situata a NORD del Capoluogo a completamento del tessuto urbano in fase di espansione; l'ambito e' destinato a funzioni complementari alla residenza ed e' delimitato a ovest dalla via San Carlo e a est dalla via Gramsci in posizione strategica in adiacenza alla ferrovia Bologna – Otranto e in prossimità della stazione SFM

A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Sup. ambito PSC	116.600 mq	
CEA	0 mq	
Su per altri usi	*Ut*= 0,35 mq/mq	

Classi d'uso:

B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
sono **escluse** le seguenti funzioni:
- b5) artigianato laboratoriale
- b9) sale giochi e assimilabili

C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
sono **escluse** le seguenti funzioni:
- c2) commercio al dettaglio di tipo non alimentare
- c3) commercio al dettaglio di tipo alimentare
- c6) Video lottery terminal e sale slot machines
- c7) commercio di carburanti per autotrazione

F) STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
sono **escluse** le seguenti funzioni:
- f1) alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessori o pertinenziali
- f3) campeggi, villaggi turistici
- f4) attivita' termali e strutture strettamente connesse

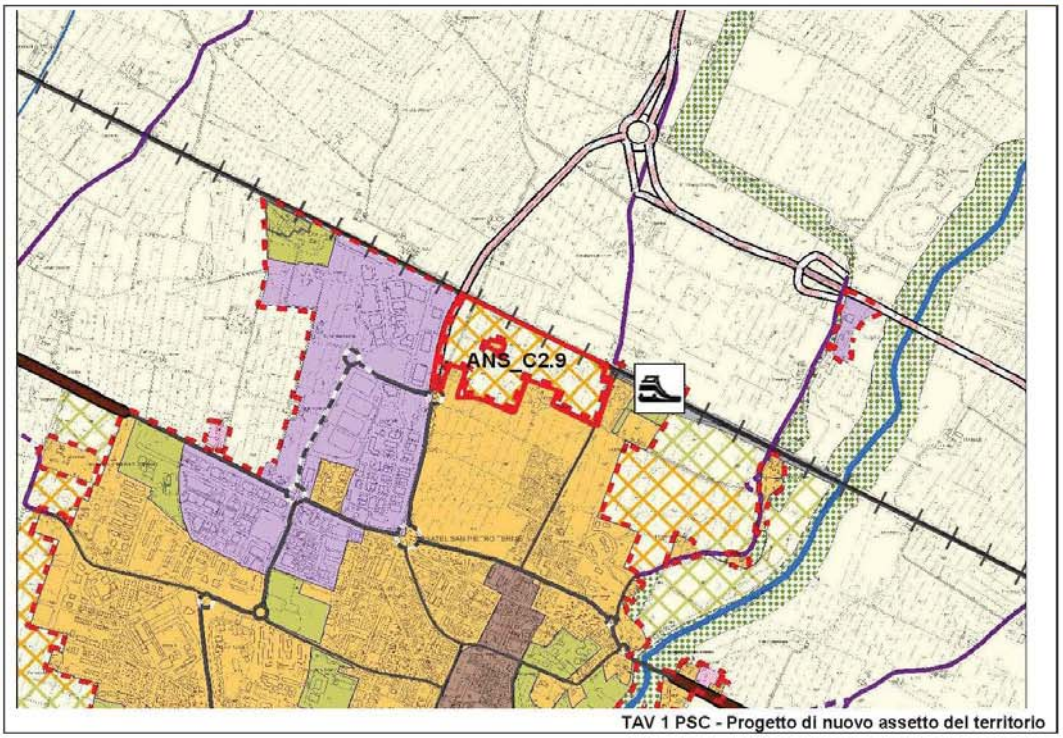
G) DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle "classi d'uso" sopra indicate) e gli eventuali limiti dimensionali da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con condizioni alla attuazione dell'intervento

POSITIVO CON ALCUNE LIMITAZIONI



TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

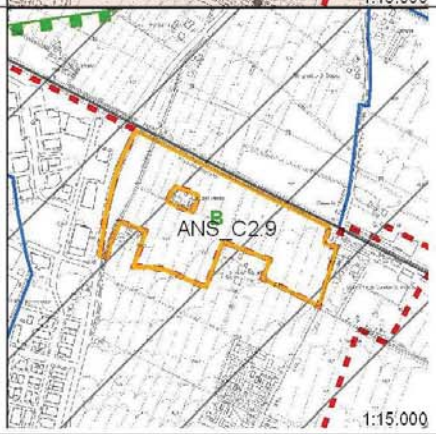
B.1 - Tav 2 - PSC



Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2
- Viabilità storica principale
- Sistema forestale boschivo

B.2 - Tav 3 - PSC



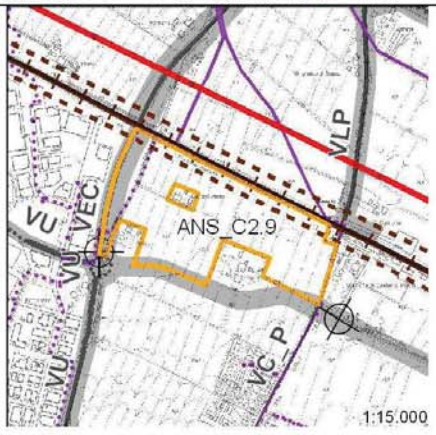
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Reticolo consorziale di bonifica

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

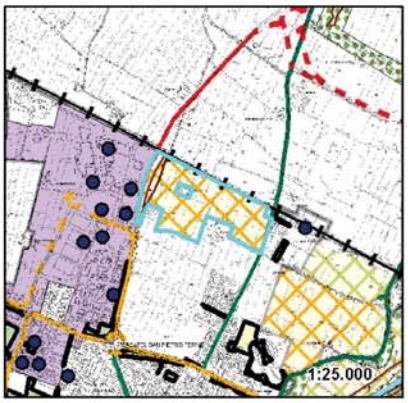
- Ferrovie
- Fascia di rispetto ferrovia
- Elettrodotti media tensione aereo
- Elettrodotti media tensione interrato
- VEC — Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale – tratti esistenti
- VEC — Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale – tratti da realizzare
- VLP — Strade urbane secondarie principali – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Elettrodotti alta tensione

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

B.4

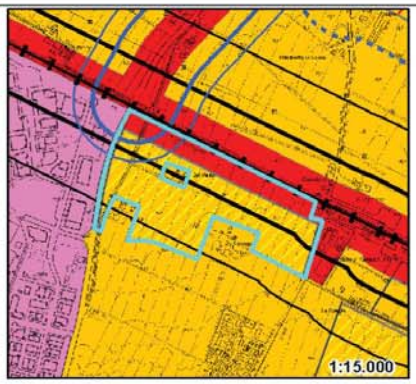


Esposizione all'inquinamento atmosferico

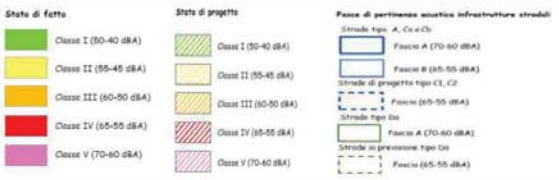


L'ambito si trova inserito in prossimità del limite del perimetro dell'urbanizzato ed è chiuso per tre lati su quattro da assi infrastrutturali di trasporto: due di tipo viario, ad est ed ovest, ed una ferroviario, a nord. Tra queste la sorgente d'emissioni di maggior rilievo è via Cova, dato che viene classificata di tipo C, pertanto caratterizzata da sostenuto traffico. In termini di polveri un contributo significativo nei primi 10 m di distanza da sorgente può essere attribuito anche alla linea ferroviaria. Mentre nel complesso è ridotto l'apporto di emissioni legato alla via Gramsci posta al limite est, dato che si tratta di una strada di tipo locale. A ridosso del margine ovest vi è anche l'ampia area produttiva a valenza comunale caratterizzata da numerose sorgenti d'emissione puntuale, il cui contributo non è da trascurarsi per la numerosità, la mancanza di particolari ostacoli interposti tra sorgente – sito, la vicinanza in rapporto all'altezza d'emissione (tra 8 m e 10 m). Dall'altro sono pochi i punti che si trovano sopravvento al sito rispetto alle direzioni di provenienza dei venti prevalenti nell'anno e, considerata anche la natura delle emissioni (per lo più legata ai composti del cloro), l'apporto è modesto in relazione agli inquinanti solitamente critici in area urbana (polveri e ossidi di azoto). Ne consegue che la fonte principale d'inquinamento atmosferico è la viabilità. Il contesto fa presupporre livelli di concentrazione di polveri ed NOx abbastanza elevati soprattutto in prossimità delle infrastrutture, con particolare riferimento a via Cova. Ne consegue la necessità di adeguati interventi preventivi e/o mitigativi previa verifica dello stato ante operam al fine della sostenibilità della previsione. L'attuazione dell'ambito, viste le dimensioni e la destinazione, potrà contribuire ad incrementare, con il traffico indotto, i livelli di concentrazione degli inquinanti risultati già presumibilmente con elevate concentrazioni, sebbene si tratti di contributo modesto rispetto al livello che caratterizza lo stato attuale.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade per buona parte in classe II di progetto, eccetto la porzione (primi 50 m dal margine nord) a ridosso dell'asse ferroviario, che si trova nella UTO di classe IV dell'infrastruttura. Già quindi all'interno dello stesso ambito si evidenzia una condizione di potenziale criticità in relazione alla presenza di una classe IV di per sé e alla contiguità di questa con la classe II. Inoltre l'area si trova racchiusa sui restanti lati da; servizi collegati all'infrastruttura ferroviaria e pertanto posti in classe IV anch'essi (margine est) e il polo produttivo in classe V, al margine ovest. Lungo entrambi i lati si riscontra una conflittualità legata al salto di classe e quindi una potenziale criticità. Si ha invece compatibilità al margine sud. Dal quadro si evince una situazione di clima acustico caratterizzata per buona parte dell'area da livelli sonori elevati , se non critici e pertanto con ogni probabilità non pienamente confacenti alle destinazioni previste per il sito, in particolare per l'uso residenziale. Ad avvallare quanto detto vi è anche il fatto che pressoché quasi tutto l'ambito ricade entro le fasce acustiche A e B della linea ferroviaria.

Al fine di rendere compatibile la previsione dovranno essere adottate idonee misure preventive e/o mitigative. La stessa attuazione dell'area a sua volta comporterà un incremento del rumore ambientale, grazie al traffico indotto, modesto, ma vista la destinazione ed il contesto, non trascurabile.

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	***Sup. ambito***	**116.600 mq**
	CEA	**0 mq**
	Su per altri usi	***Ut*= 0,35 mq/mq**
	Destinazione PRG previgente	ZONA S2 - ZONA PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE E SERVIZI CONNESSI ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Non vi sono elementi ostativi all'attuazione dell'intervento. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		L'accessibilità stradale e' individuata dalla attuale viabilità esistente implementata con il nuovo asse di penetrazione est-ovest di progetto, connesso con l'adiacente ambito residenziale. Servito dal SFM, facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclo pedonale esistente e di progetto e prossimo alla fermata TPL
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorrerà raccordarsi con i comparti di attuazione circostanti verificando, la sostenibilità dimensionale dell'impiantistica sulla base delle indicazioni degli Enti gestori
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento dei reflui, dovrà avvenire mediante reti separate: le acque nere dovranno essere convogliate verso la condotta che adduce al depuratore del capoluogo di Castel S.Pietro Terme,o altra soluzione equivalente. Le acque bianche saranno smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con la Bonifica Renana e altri Enti Gestori.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Al fine della compatibilità dovrà essere svolta una valutazione ante operam dello stato di qualità dell'aria in fase di POC e, in caso di necessità, previste idonee misure preventive e/o mitigative a tutela dei ricettori, specialmente di tipo residenziale. Si dovranno prediligere misure preventive ove possibile. In particolare in questa sede, vista la natura diversificata della previsione in termini di destinazione, si ritiene opportuno indicare di collocare le strutture di natura residenziale e/o ricettiva ad almeno 20 m dal limite nord del sito e possibilmente non nella porzione ovest di esso, da destinarsi preferibilmente alle funzioni terziarie - commerciali o complementari alle residenze. Infatti, seppure questo incrementerà il traffico su via Cova, che diverrà via di accesso per tali attività, si garantirà così non solo la massima distanza tra sorgente-ricettore ma anche la possibilità di schermare in parte le strutture residenziali e ricettive dalle ricadute dei principali inquinanti; infatti l'innalzamento di edifici commerciali o a destinazione terziaria costituirà anche una vera e propria barriera urbana interposta tra le principali sorgenti emissive e le residenze o strutture ricettive.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Si rimanda alla fase di POC la valutazione di idonee misure preventive e/o mitigative. Dovranno essere predilette le prime alle seconde e nella fattispecie in questa sede si sottolinea come in primo luogo si dovrà intervenire sulla distribuzione degli spazi da attribuire alla diverse destinazioni in modo da tutelare quanto più possibile le residenze. In tal senso queste dovranno essere il più possibile allontanate in primo luogo dall'infrastruttura ferroviaria e in secondo luogo dall'area produttiva.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'obiettivo della trasformazione urbanistica, in coerenza anche con le riserve delle provincia, è quello di creare un luogo attestato ai margini dei servizi SFM che si candidi per funzioni anche di attrazione dalla città metropolitana, ovvero un luogo in cui sviluppare funzioni, non residenziali, legate a servizi per attività scolastiche, terziarie, start up; un luogo ove dare risposte a funzioni che non trovano allocazione nelle altre parti di territorio. La attuazione del comparto presuppone una concertazione in sede di POC in ordine alle tipologie insediati e alla perequazione complessiva atta ad assicurare alla Amministrazione Comunale adeguate forme compensative analoghe alla perequazione residenziale e terziaria del PSC. L'assetto urbanistico dovrà garantire una adeguata protezione dalle fonti inquinanti presenti all' intorno e il miglioramento e ottimizzazione dei collegamenti viabili, pedonali e ciclabili con le principali fonti di interesse del tessuto urbano circostante. L'assetto urbanistico dovrà garantire il collegamento funzionale con gli insediamenti adiacenti sia in termini viabilistici che di servizi.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

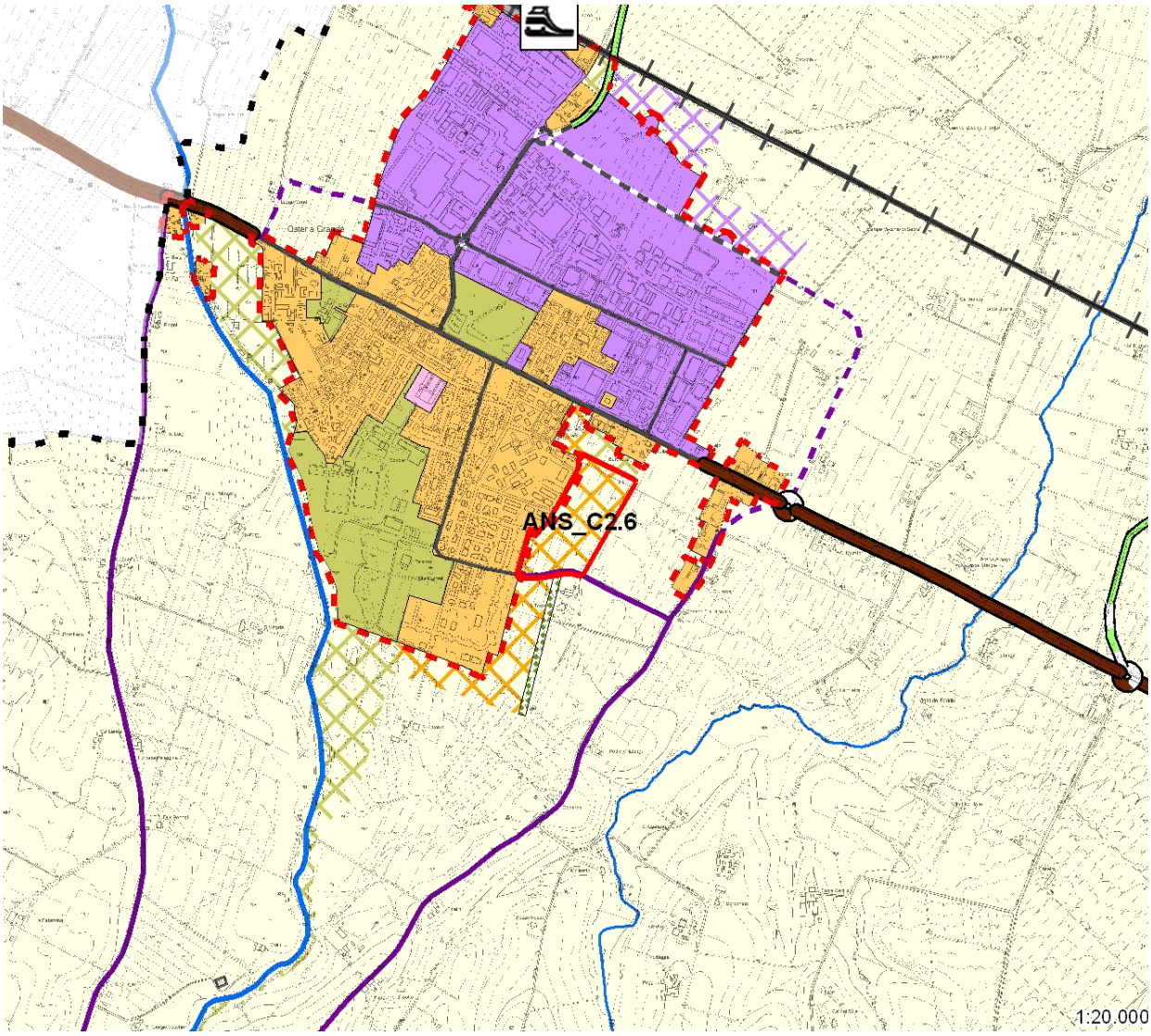
	Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate nel POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla zonizzazione acustica, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria non peggiorative rispetto alla situazione attuale. ***Strumento di attuazione*** PUA di iniziativa pubblico o privata con possibilità di sviluppo con un minimo del 75% della superficie territoriale interessata. ***Dotazioni e infrastrutture*** Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, in rapporto alle varie tipologie funzionali previste. Per gli usi insediati dovranno essere applicate le dotazioni di legge. Si dovranno prevedere parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni minimizzando la loro interferenza con la viabilità carrabile. Il VP dovrà privilegiare configurazioni non residuali, ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili, assicurando soluzioni con funzioni di schermatura vegetale e di mitigazione ambientale e di continuità di eventuali corridoi ecologici presenti ai margini dell'ambito. Tali opere dovranno essere attuate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'avvio della realizzazione degli insediamenti edilizi. In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale e ferroviario di legge riportate nel PSC. La progettazione delle opere di U1 dovrà essere affrontata in accordo con il comparto ANS adiacente a sud (il borgo) con compensazione perequativa delle opere di utilizzo comune. ***Permeabilità*** Secondo quanto definito da POC e/o dal PUA. ***Sistema della rete ecologica*** La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto. ***Perequazione ed ERS*** Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC: È dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi. È prevista la contribuzione delle U3 come disciplinata e definita dal previgente PRG (art.8 NTA)

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.4	QUADERNA NORD	ANS_C2.6
Località	Osteria Grande	

Proponente	Cooperativa Murri CNA Immobiliare S.r.l. N.P.R. Immobiliare S.r.l. Lancioni Mauro Lancioni Paola Occhioni Giovanni Antonio Occhioni Stefania



1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.6 inserito in POC	39.875 mq
Uts di POC	0.16 mq/mq
CEA di POC	6.052 mq
EXTRA CEA di POC	327 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.4		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.6 mq	56000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8500	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.6 mq (71,2%)	39875	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	6380	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	6379	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	6052	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	6052	**85**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	4539	64
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	1513	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	3329	47
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1513	21
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su (**)	327	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	245	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	82	
ALLOGGI TOTALI		**85**
ERS - Su/Alloggi	1210	**17**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1210	17
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
NO DECOLLO IN ALTRO AMBITO		
NO ATTERRAGGIO DI CEP DA ANS_C1.2		
NO ACQUISIZIONE DN.16		
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 53.610	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

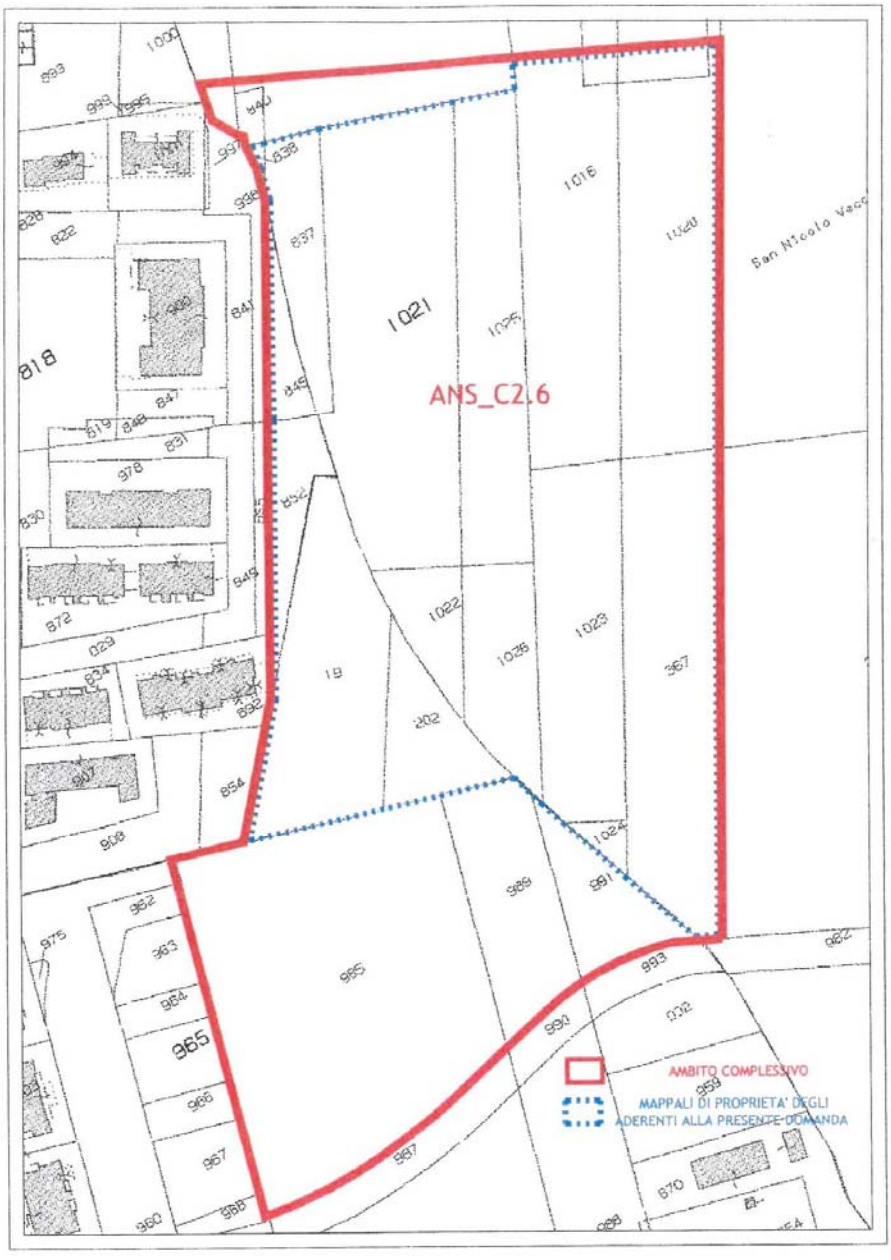
* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 68	Mappale 1022
Foglio 68	Mappale 1026
Foglio 68	Mappale 1020 – parte
Foglio 68	Mappale 1016 – parte
Foglio 68	Mappale 1014 – parte
Foglio 68	Mappale 1018 – parte
Foglio 68	Mappale 367
Foglio 68	Mappale 837
Foglio 68	Mappale 838
Foglio 68	Mappale 1021
Foglio 68	Mappale 1024
Foglio 68	Mappale 1025
Foglio 68	Mappale 1023
Foglio 68	Mappale 19
Foglio 68	Mappale 202
Foglio 68	Mappale 845
Foglio 68	Mappale 852



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	A. Residenza	a1 - residenza ordinaria a2 - residenze collettive o specialistiche
	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio ad esclusione *dell'artigianato di servizio all'auto* b5 - artigianato laboratoriale b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 - ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	G. Dotazioni e infrastrutture	g2 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare si singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	3 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, dovranno essere realizzate in modo unitario per l'intero ambito ANS_C2.6, in proporzione alle percentuali di proprietà, indipendentemente dal fatto che esso sia soggetto a più PUA. Singoli accordi dovranno pertanto prevedere l'impegno alla realizzazione complessiva delle dorsali principali della rete fognaria e di eventuali altri sottoservizi.

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.4					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	3329		€ 432,82		€ 1.440.858
ERS	1210		€ 432,82	0,50	€ 261.856
EXTRA CEA	245		€ 118,49		€ 29.030
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 1.731.744
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	7975		€ 8,27		€ 65.953
ERS	1210		€ 432,82	0,50	€ 261.856
U3	3574		€ 15,00		€ 53.610
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 381.419
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**22%**
CEC	1513		€ 432,82		€ 654.857
EXTRA CEA COMUNALE	82		€ 118,49		€ 9.716
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 1.045.992
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**60%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a est della frazione di Osteria Grande, di media estensione e destinata per funzioni prevalentemente residenziali, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta priva di particolari elementi di pregio. In prossimità della via Emilia è delimitata a sud dalla strada di collegamento con via Villalunga, ha andamento pressoché pianeggiante e rappresenta il naturale completamento del disegno urbano esistente.

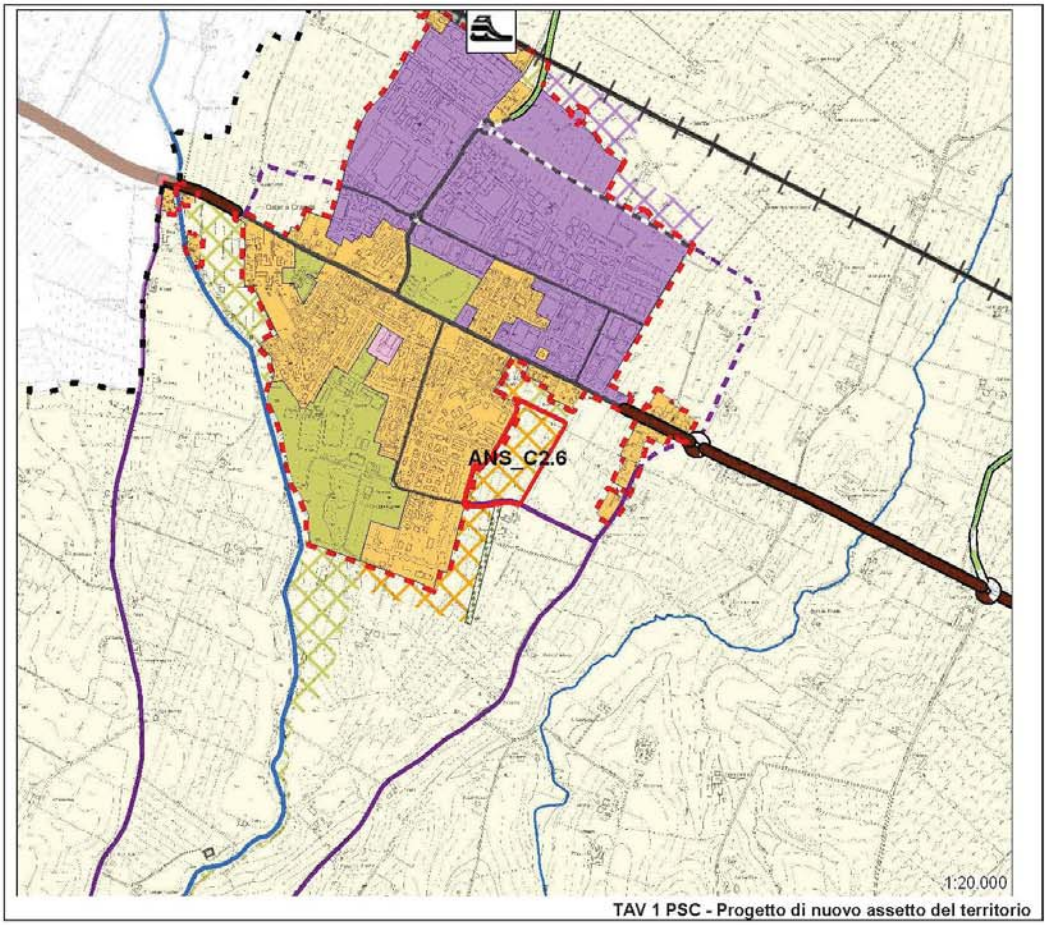
A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

Sup. ambito PSC	56.000 mq		***Classi d'uso:***
CEA	8.500 mq		**A) RESIDENZA** fino al 100% della CEA **B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA** **G2) DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE**
Su per altri usi	in aggiunta alla CEA fino al max del 7 %		
Ut(s)	0,14 - 0,16 mq/mq		Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle funzioni e delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'intero ambito
Ut(p)	0,10 - 0,12 mq/mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento — **POSITIVO**

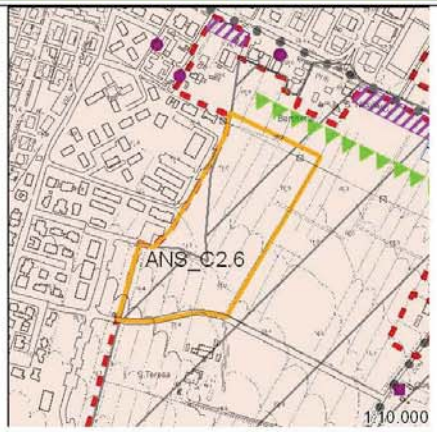


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



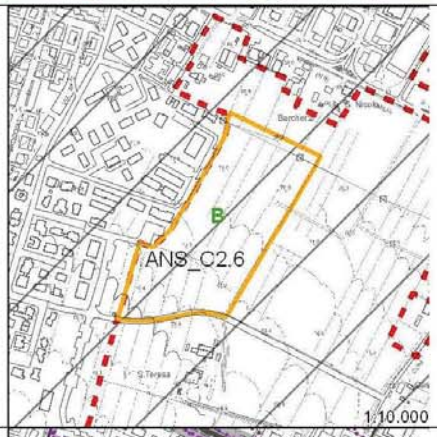
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Sistema collinare
- Potenzialità archeologica livello 2

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare

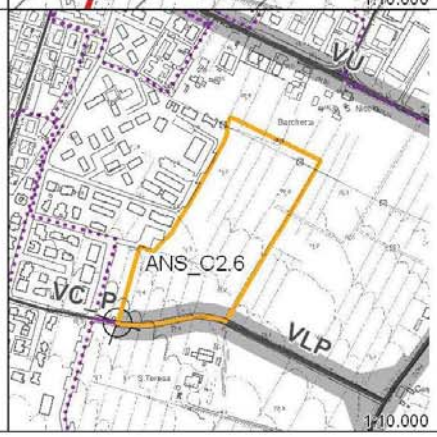
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

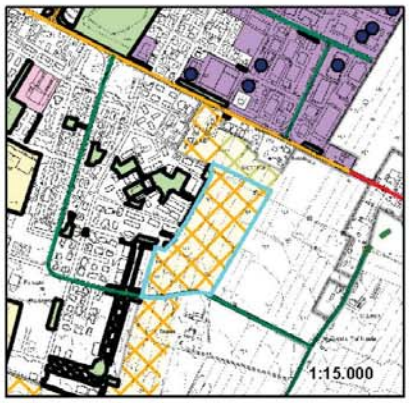
- VLP — Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

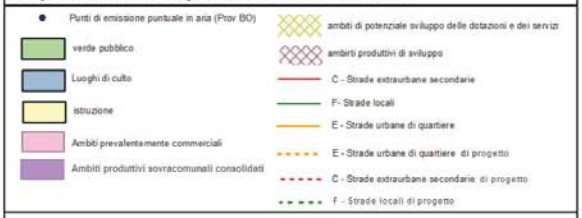
- Elettrodotti media tensione aereo

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

B.4



Esposizione all'inquinamento atmosferico

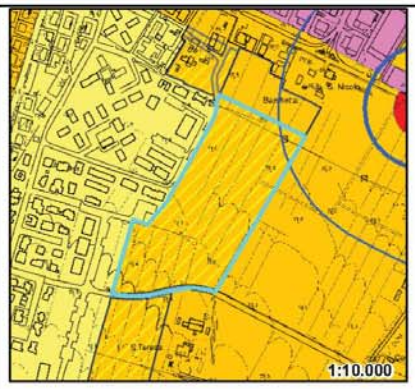


La previsione si colloca a ridosso del limite dell'urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area rurale interessata da viabilità locale in prossimità (la via di maggior rilievo è una strada di tipo F prolungamento di via Magnani in raccordo con via Villalunga), e caratterizzata da sorgenti d'emissione d'inquinanti in atmosfera di maggior rilievo a partire da circa 200 di distanza in linea d'aria. Si tratta sia di sorgenti puntuali relative al polo produttivo di Osteria Grande, che di una lineare, rappresentata della via Emilia. Tutte queste sorgenti si collocano a nord ed anche NNO del sito, ad una distanza in linea d'aria di circa 200 m, ponendosi così in parte anche sopravvento rispetto al sito. Ad ogni modo si può escludere un impatto atmosferico di rilievo o tale da generare criticità in quanto:

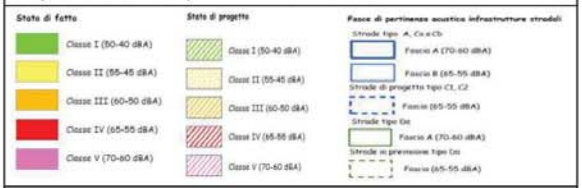
- le ricadute della via Emilia sono in parte abbattute dal fronte, più o meno esteso, di edifici frapposti tra questa ed il sito;
- le ricadute derivanti da sorgente puntuale sono in parte schermate anch'esse, considerate le altezze camino, inoltre per entità e natura sono di minor rilievo.

La stessa previsione di un'area a dotazioni (D_N.16) in parte a verde lungo proprio il margine nord, consentirà di incrementare, se debitamente piantumata, l'abbattimento delle ricadute derivanti dalle sorgenti menzionate.
Si può pertanto presupporre sul sito un stato di qualità dell'aria non critico e sostanzialmente idoneo all'uso previsto per l'ambito.
Allo stesso modo l'attuazione della previsione non provocherà sull'area e nell'intorno una modifica significativa dello stato di qualità descritto, vista la conformazione del territorio e la natura oltre che le dimensioni della previsione.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



La previsione ricade in classe II di progetto ed è interamente attorniata da ambiti di medesima classe o di classe III di fatto, pertanto non si riscontrano in relazione alla classificazione potenziali condizioni di criticità. Dall'altro si pone in prossimità della Via Emilia che rappresenta la principale sorgente sonora rintracciabile sul territorio. Per un modesto fazzoletto vi ricade persino nella sua fascia B di pertinenza acustica. La presenza di questa infrastruttura e del vicino ambito urbano, ricco di una fitta viabilità e della vicinanza, poco più a nord, del polo produttivo fanno presupporre sull'area un clima acustico caratterizzato da livelli sonori piuttosto elevati, sebbene con ogni probabilità non critici grazie alla schermatura delle maggiori e principali sorgenti operata dal primo fronte di edifici che si sviluppano lungo la via Emilia stessa.
Si dovrà pertanto verificare in loco la potenziale necessità di dover ricorrere a misure preventive e/o mitigative del rumore ambientale presente.
L'attuazione a sua volta della previsione, vista la destinazione e le dimensioni, determinerà un impatto acustico medio giornaliero modesto sulle aree limitrofe.

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	***Sup. ambito***	**56.000 mq**
	CEA	**8.500 mq**
	Su per altri usi	**max 595 mq**
	Attrezzature di quartiere extra CEA	
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare nelle soluzioni progettuali da adottare,in ordine al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 1 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale), L'area è in prossimità alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente e di previsione. È da escludere accessibilità dalla via Emilia che va preservata da nuovi innesti carrabili.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorre raccordarsi con i comparti di attuazione in fase di realizzazione a ovest, connettendosi ad essi previa verifica della sostenibilità dimensionale dell'impiantistica.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento delle acque nere presuppone una verifica di fattibilità congiuntamente con l'Ente gestore, in ordine all'adeguamento delle condotte di adduzione alla rete fognaria che porta i reflui della frazione nel Capoluogo. Analogamente, le reti per le acque bianche andranno valutate in un inquadramento complessivo a livello della Frazione, con soluzioni analoghe a quelle adottate nei comparti di espansione attualmente in fase di realizzazione, che adducono al torrente Quaderna.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Non si ritengono necessari interventi di prevenzione e/o mitigazione.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Si rimanda alla fase di POC la valutazione della necessità di eventuali misure mitigative e/o preventive in relazione alla verifica di clima acustico. Si dovranno prediligere ad ogni modo misure preventive quali in primo luogo un'adeguata distribuzione degli spazi edificati.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'ambito di espansione, insieme agli altri contigui previsti per la frazione, sono da inquadrare, in una prospettiva pluridecennale, in un equilibrato rapporto con la "soglia di sostenibilità" delle dotazioni territoriali presenti, e le capacità di intervento che il Comune è in grado di assicurare. Pertanto la progettazione, in ragione dei questa prospettiva, dovrà essere conformata ad assicurare una mitigazione ambientale, mediante la definizione di una fascia con funzione di corridoio ecologico a coronamento del tessuto urbano esistente e di progetto. Soprattutto in confine con il territorio agricolo, vero il quale occorrerà affievolire le masse volumetriche. L'intervento, congiuntamente agli altri ambiti di espansione previsti nella frazione, dovrà assicurare: - completamento del tracciato di collegamento tra la frazione e la via Villalunga (asfaltatura) che preveda anche la realizzazione di un percorso ciclabile alberato - attenuazione delle 'masse edificabili' lungo il perimetro dell'ambito a est; - adozione di soluzioni urbanistiche ed edilizie che si caratterizzino per qualità urbanistica e architettonica, privilegiando quelle poco impattanti e improntate a criteri di sostenibilità energetica. - sistemazione del parco Quaderna e realizzazione, congiuntamente con gli altri ambiti di espansione, della pista ciclopedonale lungo il Quaderna fino al Palesio. Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate nel POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria incentivando la mobilità ciclopedonale è l'utilizzo del TPL mediante anche la previsioni di nuove fermate. Sono da privilegiare soluzioni tipologiche che consentano anche una edificazione modulare, in rapporto agli specifici bisogni dell'utenza e alle relative necessità famigliari

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

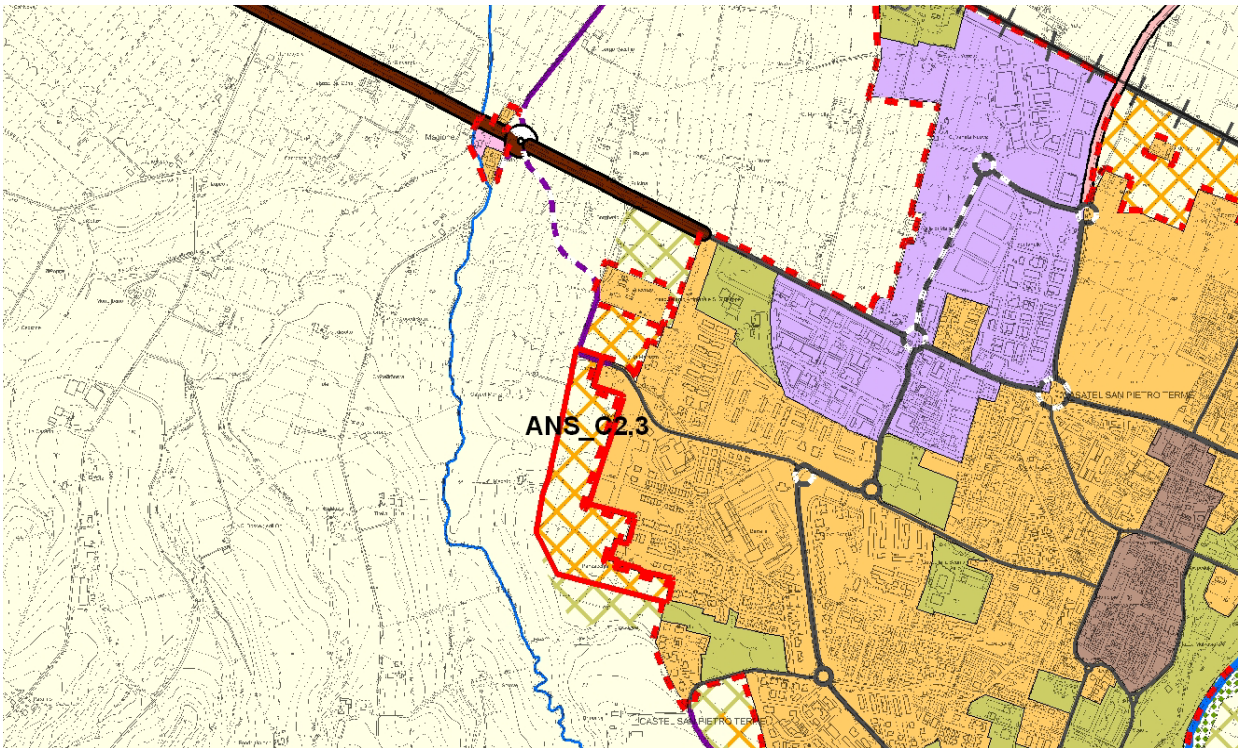
	anche con il ricorso alla autocostruzione. ***Strumento di attuazione*** PUA di iniziativa pubblico o privata ***Dotazioni e infrastrutture*** Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. In sede di POC è da valutare la localizzazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di servizi integrati con quelli presenti nel capoluogo,(spazi di aggregazione sociale per giovani e anziani) In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale di legge riportate nel PSC. ***Permeabilità*** 35 % della St- Una quota non superiore al 10 % della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi. ***Sistema della rete ecologica*** La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto con quelli dei comparti adiacenti. ***Perequazione ed ERS*** È dovuta la cessione del 20% (o altra percentuale stabilita da accordo territoriale) delle aree e della capacità edificatoria (CEA) per ERS, fatte salve eventuali compensazioni fra più ambiti da definirsi in sede di POC, ovvero altre soluzioni, da effettuarsi nell'ambito di aree a dotazioni territoriali purché siano destinate esclusivamente all'affitto permanente. In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA)

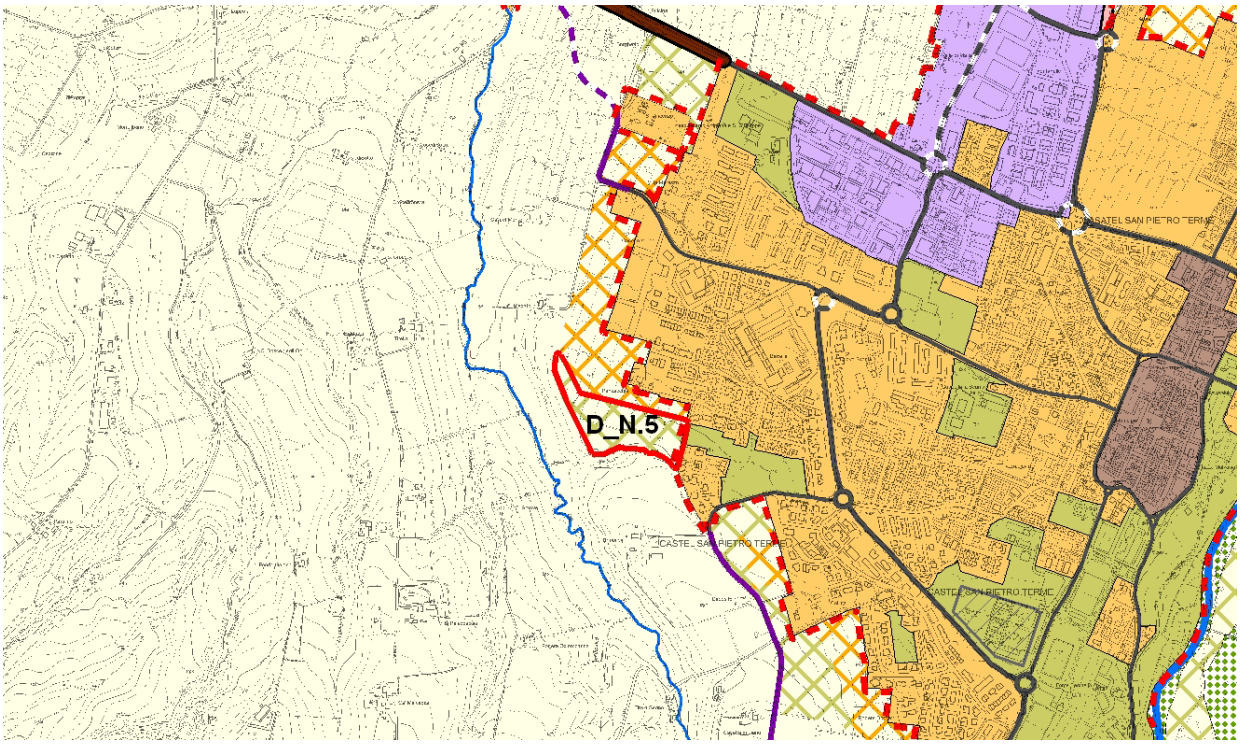
D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.7	PANZACCHIA 3 – sub ambito	ANS_C2.3a D N.5
Località	Capoluogo	

Proponente	Poggiali Alessandro





1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.3a inserito in POC	53.853 mq
Uts di POC	0.16 mq/mq
CEA di POC	8.331 mq
EXTRA CEA di POC	286 mq

Superficie sub ambito DN.5 inserito in POC	2.734 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.7		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3a mq (59,51%)	53853	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	8616	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8617	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	8331	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	8331	**117**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	6249	88
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	4582	65
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	286	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	214	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	71	
ALLOGGI TOTALI		**117**
ERS - Su/Alloggi	1666	**23**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1666	23
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN_5 (parte) mq	2734	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	**0**
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 71.948	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 83	Mappale 49
Foglio 83	Mappale 901
Foglio 83	Mappale 903
Foglio 83	Mappale 971 – parte
Foglio 83	Mappale 972 – parte



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	A. Residenza	a1 - residenza ordinaria a2 - residenze collettive o specialistiche
	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio ad esclusione *dell'artigianato di servizio all'auto* b5 - artigianato laboratoriale b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 - ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	G. Dotazioni e infrastrutture	g2 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare si singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	3 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- In considerazione della diminuzione del carico urbanistico operata in sede di approvazione del PSC (eliminazione ambito di espansione: ANS_C2.1 - ca' del monte) non si ritiene cogente, in questa fase, la prescrizione di realizzazione, in quota perequata, del nuovo tracciato di collegamento dalla via Emilia alla via Scania (viabilità di penetrazione alla città da ovest e la sistemazione dell'attuale tracciato della via Scania); tali elementi verranno riconsiderazione in sede di PUA.

- Richiamati gli elaborarti di PSC relativi alla microzonazione sismica e le norme e gli indirizzi normativi in materia sismica di cui all'elaborato E2 del PSC approvato, si rimandano al PUA le analisi sismiche di III livello di approfondimento come previste al paragrafo 4 lettera 1b) della sopra citate norme.

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.7					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	4582		€ 492,43		€ 2.256.447
ERS	1666		€ 492,43	0,50	€ 410.263
EXTRA CEA	214		€ 118,49		€ 25.385
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 2.692.096
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	10771		€ 9,01		€ 97.075
ERS	1666		€ 492,43	0,50	€ 410.263
U3	4797		€ 15,00		€ 71.948
DN.5 (parte)	2734		€ 2,90		€ 7.929
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 587.215
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**22%**
CEC	2083		€ 492,43		€ 1.025.658
EXTRA CEA COMUNALE	71		€ 118,49		€ 8.461
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 1.621.334
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**60%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a ovest del capoluogo, di media estensione e destinata per funzioni prevalentemente residenziali, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta pressoché priva di particolari elementi di pregio. Delimitata a nord dalla via Scania, ha andamento con lieve declivio in direzione nord.

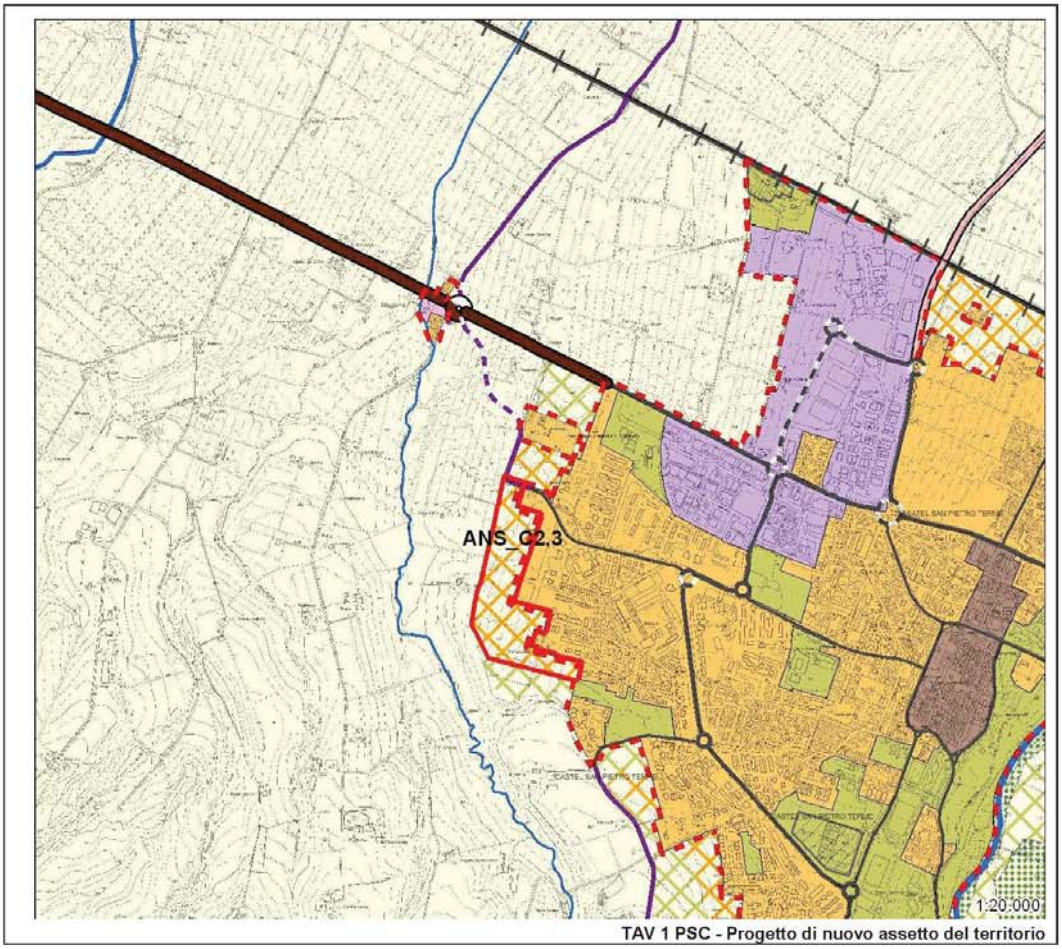
A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

Sup. ambito PSC	90.500 mq		***Classi d'uso:***
CEA	14.000 mq		**A) RESIDENZA** fino al 100% della CEA **B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA** **G2) DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE**
Su per altri usi	in aggiunta alla CEA fino al max del 7 %.		
Ut(s)	0,14- 0,16 mq/mq		Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle funzioni e delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'intero ambito
Ut(p)	0,10- 0,12 mq/mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento — **POSITIVO**

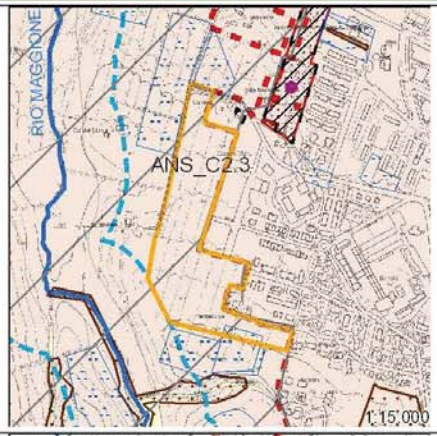


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



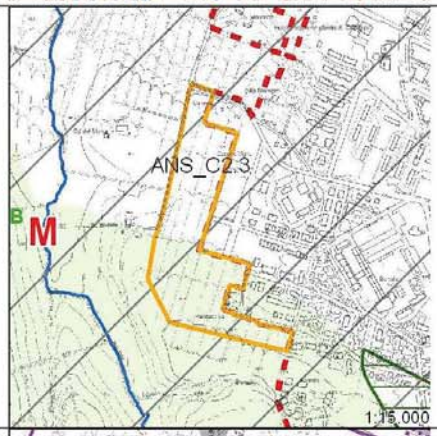
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Sistema collinare
- Aree di concentrazione di materiali archeologici
- Potenzialità archeologica livello 2

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D.Lgs 42/2004 art. 42c)

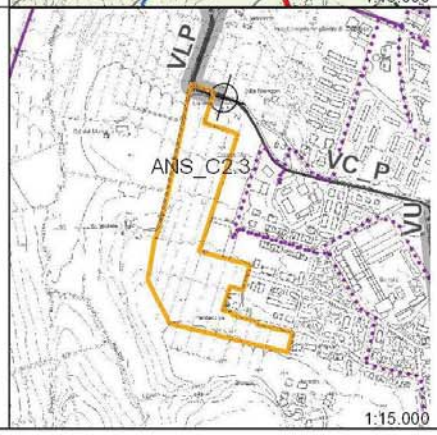
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)
- UIE idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

B.3 - Tav 4 - PSC

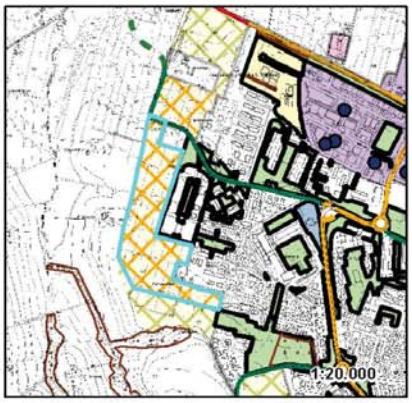


Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

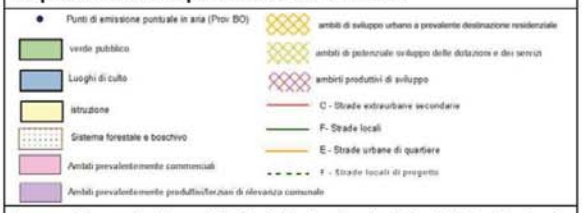
- VLP Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

B.4



Esposizione all'inquinamento atmosferico

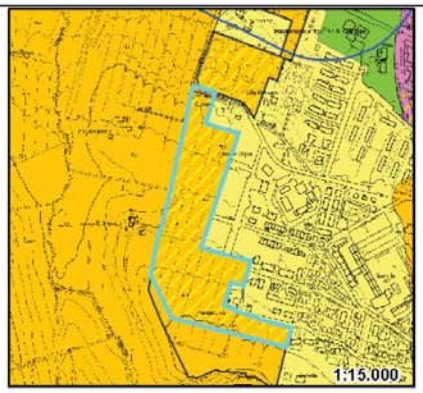


La previsione si colloca al limite dell'urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area periferica rurale, poco trafficata e in cui non si rintracciano attività produttive di particolare rilievo o con emissioni in atmosfera se non ben distanti (distanza minima 500) e con frapposto l'intero abitato. La sorgente principale d'emissioni in aria è la viabilità locale, in particolare per vicinanza via Scania, che da accesso all'ambito. Anche l'effetto della via Emilia, che corre a circa 500 m a nord dell'ambito, è per la distanza trascurabile o tale da non compromettere ad ogni modo la qualità dell'aria.

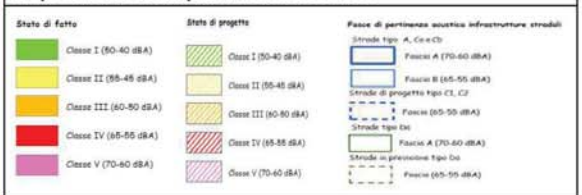
Si può in definitiva supporre sul sito uno stato di qualità dell'aria caratterizzato da livelli di concentrazione d'inquinanti in atmosfera nettamente inferiori ai limiti di legge.

L'attuazione dell'ambito determinerà, viste le dimensioni e le previsioni limitrofe di medesima natura, un incremento del traffico, e di conseguenza un impatto atmosferico, non trascurabile. Sulla base dello stato di fatto descritto, si può ad ogni modo escludere che questo impatto generi condizioni di criticità.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



La previsione ricade in classe II di progetto ed è interamente attorniata da ambiti di classe II o III di fatto, pertanto non si riscontrano in relazione alla classificazione potenziali condizioni di criticità. Inoltre si pone a debita distanza dal limite di fascia B di pertinenza stradale relativo alla via Emilia.

Le principali sorgenti sonore presenti nell'intorno sono rappresentate dalla viabilità, tutta di tipo locale, pertanto caratterizzata da emissioni se pur rilevanti nel complesso, mai tali da generare l'insorgenza di situazioni di criticità in corrispondenza del sito.

L'attuazione dell'ambito determinerà un aumento del rumore ambientale in loco non trascurabile vista l'estensione dell'area in previsione. Ad ogni modo si può escludere, sulla base dello stato attuale, l'insorgere di condizioni di criticità in relazione a questo incremento, dal momento che sarà legato ad un traffico sostenuto solo in poche ore della giornata (andata e rientro da lavoro).

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	*Sup. ambito*	90.500 mq
	CEA	14.000 mq
	Su per altri usi	max 980 mq
	Attrezzature di quartiere extra CEA	
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare in sede progettuale al fine di attenuare le masse volumetriche in direzione Sud, dove si rileva la presenza di un crinale insediato in contiguità con la lottizzazione "Bertella" e Panzacchia 1. La presenza di un'area di concentrazione di materiali archeologici, impone la esecuzione dei sondaggi e dei rilievi di cui all'art. 8.2 del PTCP. Dovranno osservarsi le disposizioni atte al contenimento delle impermeabilizzazioni nell'ambito delle aree di ricarica indiretta della falda. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Ambito, servito dal SFM (a distanza di circa 2 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale), prossimo alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale di previsione. L'accessibilità al comparto sarà garantita sia dal prolungamento degli assi viari degli ambiti insediativi esistenti ai margini est, sia mediante la via Scania, L'intervento dovrà considerare (in forma perequata) la ristrutturazione del tracciato stradale della via Scania, (previsione di raccordo in rotatoria in confine con l'ambito "Cà del Monte") comprese le fasce di pertinenza, prevedendo soluzioni atte alla mitigazione ambientale e alla definizione di un innesto sulla via Emilia in grado di fluidificare la penetrazione alla città.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorre raccordarsi con i comparti di attuazione in fase di realizzazione a est, connettendosi ad essi previa verifica della sostenibilità dimensionale dell'impiantistica con gli Enti Gestori.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento dovrà avvenire mediante reti separate: le acque nere dovranno essere convogliate al depuratore del Capoluogo. Le acque bianche saranno smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con la Bonifica Renana e altri Enti Gestori, verificando le soluzioni già in essere per i comparti adiacenti a est, che adducono alla cassa di laminazione in progetto a est del depuratore comunale.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Si rimanda alla fase di POC l'indicazione di eventuali misure preventive e/o mitigative, in relazione ad una valutazione previsionale dell'impatto atmosferico che tenga conto del traffico immesso con la realizzazione della previsione e dell'apertura anche dei comparti residenziali limitrofi.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Si rimanda alla fase di POC l'indicazione di eventuali misure preventive e/o mitigative, in relazione ad una valutazione previsionale di clima acustico che tenga conto dell'apertura anche dei comparti residenziali limitrofi e quindi del relativo traffico indotto.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'impianto distributivo, nei limiti delle condizioni dei vincoli sopraindicati, dovrà prevedere una sistemazione coerente con il tessuto insediativo esistente, valorizzando, in termini di localizzazione delle dotazioni territoriali, quelle porzioni che presentano valori paesaggistici di maggior pregio. La pianificazione operativa ed attuativa dovrà tenere in considerazione l'attuazione del nuovo assetto della via Scania, in un rapporto perequativo che coinvolga anche gli ambiti di PSC circostanti. Il POC dovrà prevedere di limitare l'edificazione al di sotto del profili orografico della attuale zonizzazione di PRG. Il nuovo quartiere dovrà relazionarsi con il tessuto urbano e le dotazioni esistenti, soprattutto mediante la definizione di adeguati collegamenti ciclopedonali, e dovrà caratterizzarsi per qualità urbanistica e architettonica, valorizzando il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito si inserisce. **Saranno a carico dei Soggetti attuatori, dei nuovi comparti di attuazione a ovest del capoluogo ,il nuovo tracciato di collegamento dalla via Emilia alla via Scania della nuova viabilità di penetrazione alla città da ovest, la sistemazione dell'attuale**

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.3 PANZACCHIA 3	Residenza	50.019

tracciato della via Scania adeguandolo ai nuovi carchi insediativi in termini di viabilità ciclabile e opere di mitigazione ambientale a verde alberato.
Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate dal POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria incentivando la mobilità ciclopedonale è l'utilizzo del TPL mediante anche la previsioni di nuove fermate.
Sono da privilegiare soluzioni tipologiche che consentano anche una edificazione modulare, in rapporto agli specifici bisogni dell'utenza e alle relative necessità famigliari anche con il ricorso alla autocostruzione.

Strumento di attuazione
PUA di iniziativa pubblico o privata

Dotazioni e infrastrutture
Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili.
In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale di legge riportate nel PSC.

Permeabilità
35 % della St- Una quota non superiore al 10 % della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi.

Sistema della rete ecologica
La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto.

Perequazione ed ERS
È dovuta la cessione del 20% (o altra percentuale stabilita da accordi territoriali) delle aree e della capacità edificatoria (CEA) per ERS, fatte salve eventuali compensazioni fra più ambiti da definirsi in sede di POC.
In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA).

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 - Localizzazione

Area situata a OVEST del Capoluogo in continuità con il parco pubblico della "Bertella".

A.2 - Usi insediabili

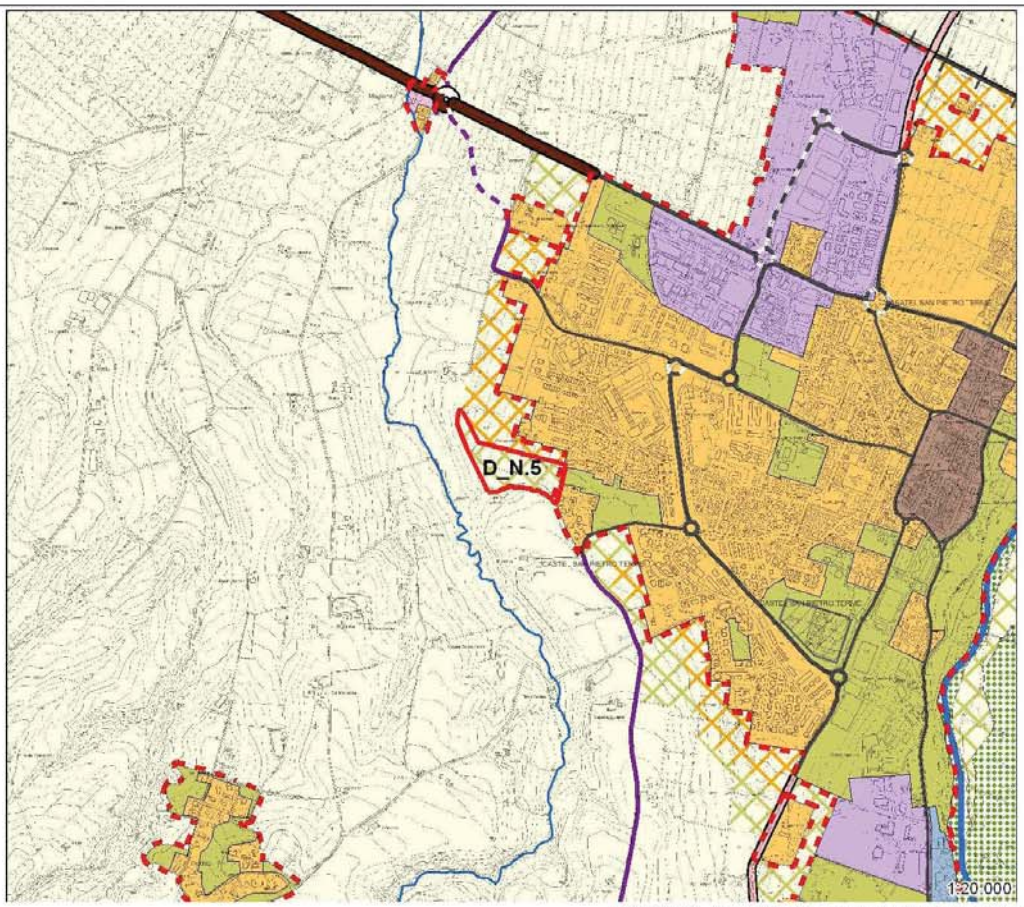
La collocazione dell'area e le sue connessioni fisiche delineano la possibilità di realizzare dotazioni di tipo parco urbano con funzioni sportive e ricreative all'aria aperta, ed attrezzature connesse.

Sup. ambito PSC	34.500 mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile

POSITIVO

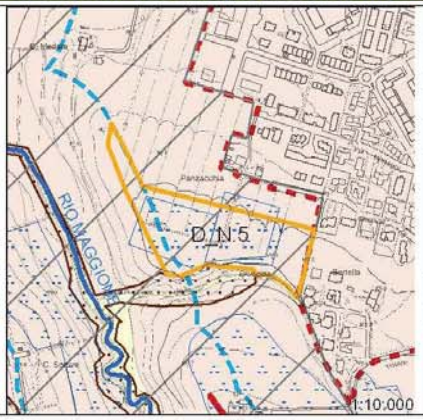


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



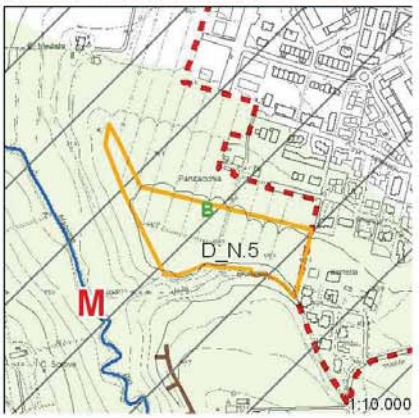
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

	Sistema collinare
	Potenzialità archeologica livello 2
	Aree di concentrazione di materiali archeologici
	Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D Lgs 42_2004 Art142c)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

	Sistema forestale e boschivo
	Corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D Lgs 42_2004 Art142c)

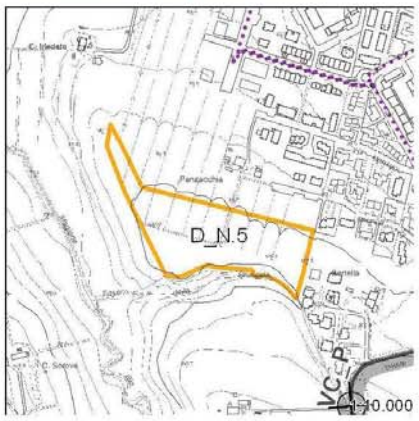
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

	Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
	Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)
	UIE idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

B.3 - Tav 4 - PSC

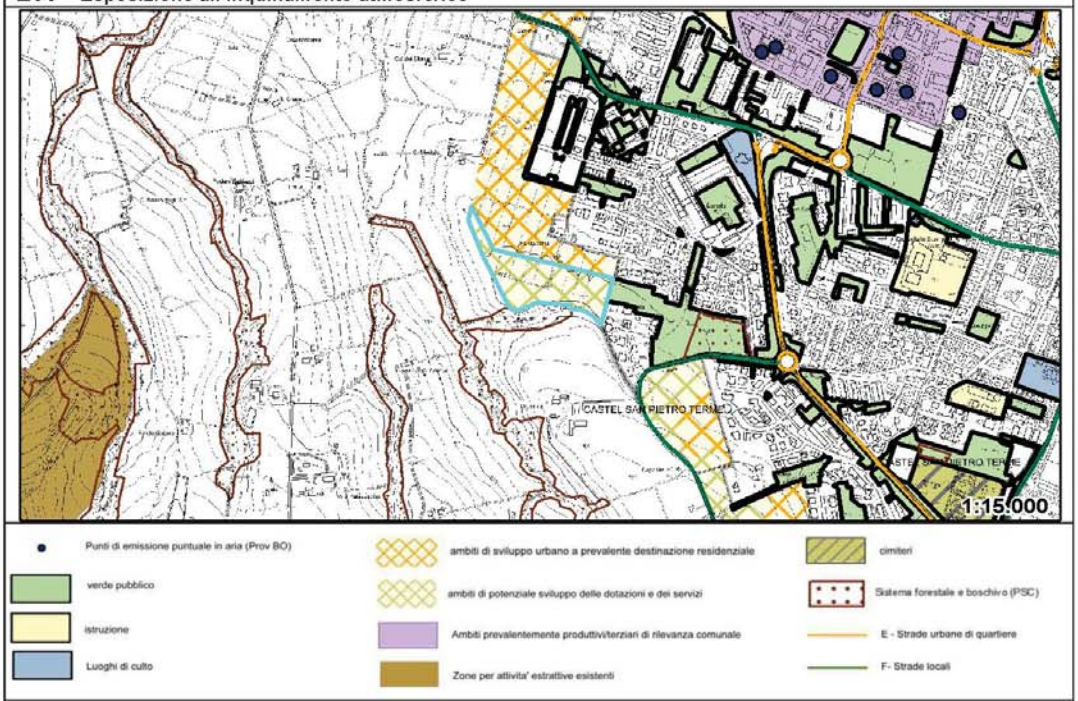


Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

Non si segnalano interne all'ambito

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

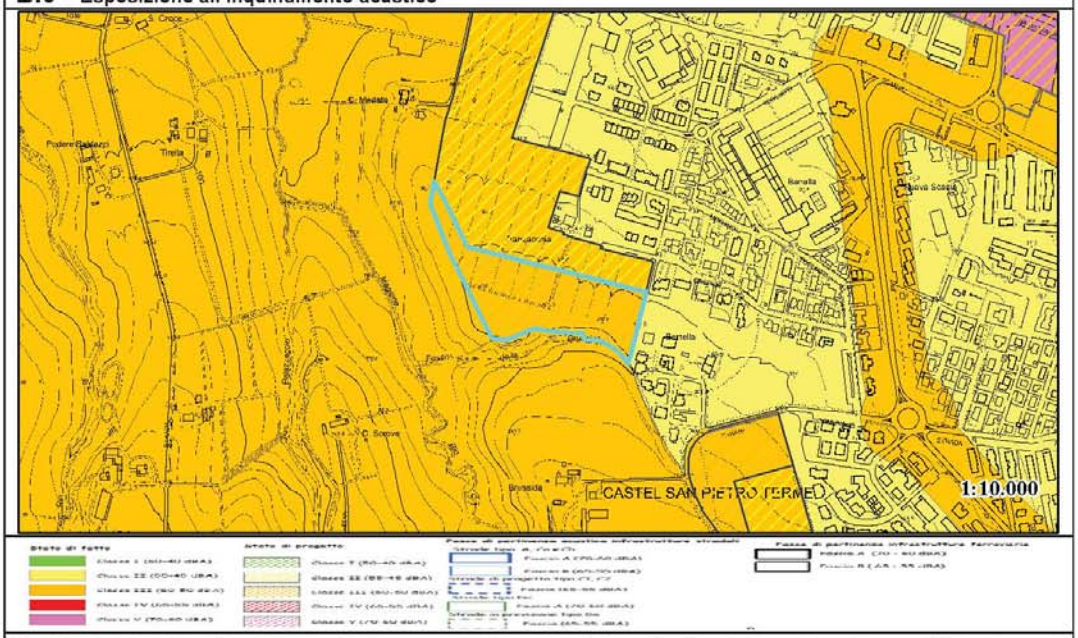
B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico



L'ambito si pone al limite del perimetro del territorio urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area rurale a ridosso di una previsione residenziale. Il contesto è interessato da viabilità locale, quindi caratterizzata da contenuti flussi di traffico. Non si rintracciano ulteriori sorgenti emissive di rilievo, pertanto si evince uno stato di qualità dell'aria buono o ad ogni modo confacente con la destinazione prevista.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade in classe III e si trova inserito in un contesto interamente di classe III e II, pertanto ampiamente compatibile, ossia non si evidenziano cartograficamente situazioni di criticità. Visto il territorio in cui non si rintracciano sorgenti sonore di particolare rilievo e la viabilità è locale, si presuppone un clima acustico caratterizzato da livelli sonori contenuti e ampiamente compatibili alla destinazione prevista. Le stesse dotazioni sportive in previsione non causeranno un incremento sonoro tale da determinare il superamento con ogni probabilità dei limiti di classe previsti.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.5 PANZACCHIA 3	Dotazioni territoriali

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

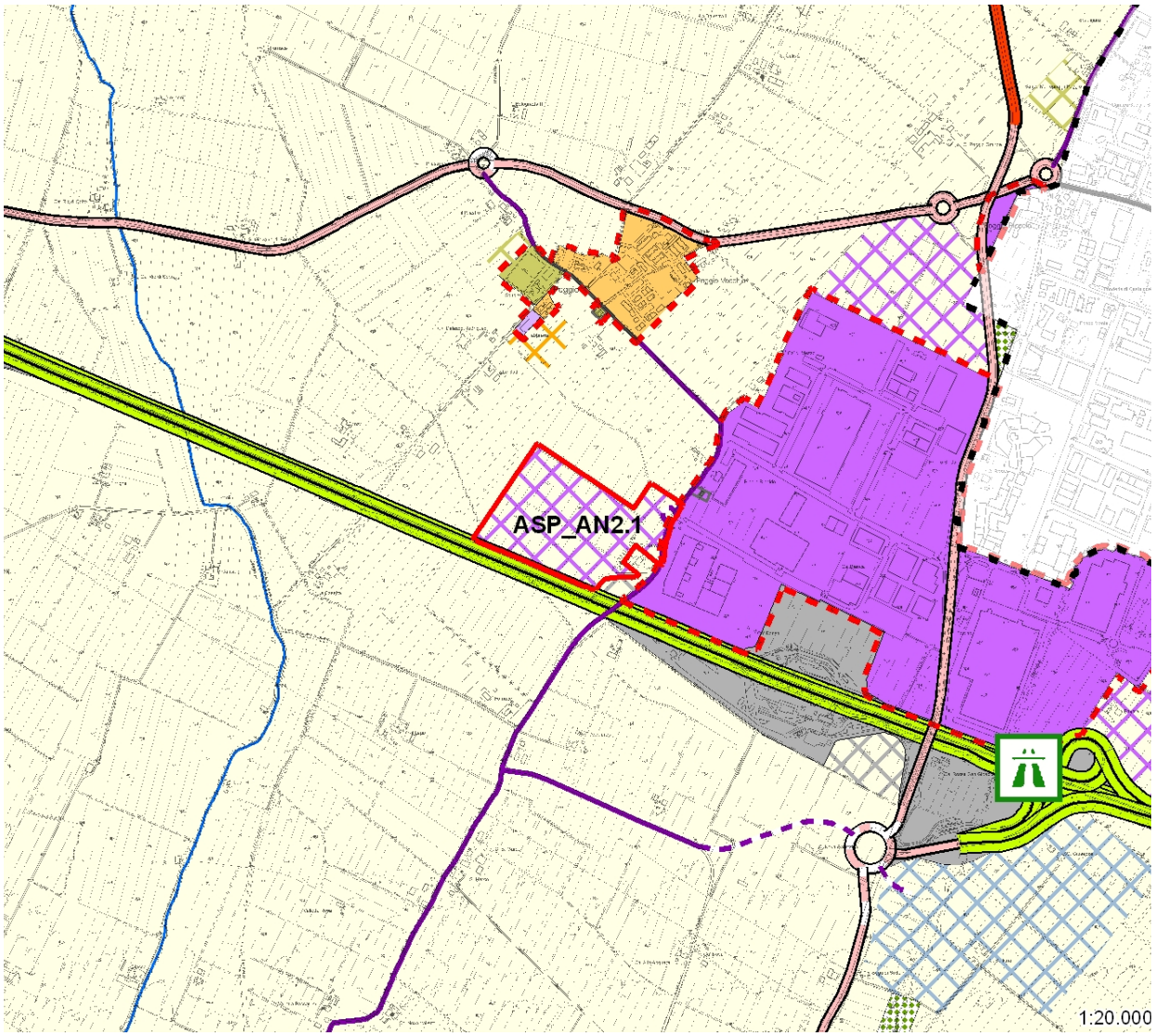
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI COMPATIBILITÀ ACUSTICA COMPATIBILITÀ SISMICA	Le tutele indicate sono compatibili con gli usi e le destinazioni ammesse. La progettazione dovrà tener conto anche degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica". Gli ambiti D_N che prevedono la realizzazione di opere strategiche per la protezione civile, di rilevante interesse pubblico e anche di tipo infrastrutturale dovranno comunque essere sottoposte al terzo livello di approfondimento – analisi approfondita (lett. d) punto 4.2 Allegato A alla Delibera Assemblea Legislativa n. 112/2007.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	***Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali*** L'obiettivo fondamentale è quello di creare un ampliamento del parco Bertella per funzioni di parco urbano e attrezzature ginnico ricreative all'aria aperta con una funzione di connessione importante con la rete ecologica esistente e il rio magione. Il POC, nel momento di accertamento di progettualità specifiche, delineerà usi, indici e caratteristiche di dettaglio delle soluzioni urbanistiche che, comunque, dovranno essere di minimo impatto paesaggistico

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.8	CA’ BIANCA 7 – sub ambito	ASP_AN2.1a
Località	Polo Industriale San Carlo	

Proponente	M.D. INVEST S.r.l.



1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ASP_AN2.1a inserito in POC	122.081 mq
Ut di POC per uso terziario e commerciale	0.35 mq/mq
Uf di POC per uso produttivo	0.59 mq/mq
CEA di POC	-
EDIFICABILITA' IN PROGETTO per uso terziario e commerciale	3.000 mq
EDIFICABILITA' IN PROGETTO per uso produttivo	58.040 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.8		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.1 mq	128500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_AN2.1	122081	ALLOGGI
INDICE Ut per uso terziario e commerciale	0,35	
INDICE Uf per uso produttivo	0,59	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	61040	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	**0**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	61040	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO/COMM Su	3000	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	58040	
ALLOGGI TOTALI		**0**
ERS - Su/Alloggi	0	**0**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
CONTRIBUTO U3: 10€/mq Su libera	€ 610.400	
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su (sul totale - produttivo prevalente)	€ 61.040	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 1.189.600	

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 30	Mappale 6
Foglio 30	Mappale 8
Foglio 30	Mappale 78
Foglio 30	Mappale 80
Foglio 29	Mappale 50
Foglio 29	Mappale 86



3. NORMATIVA

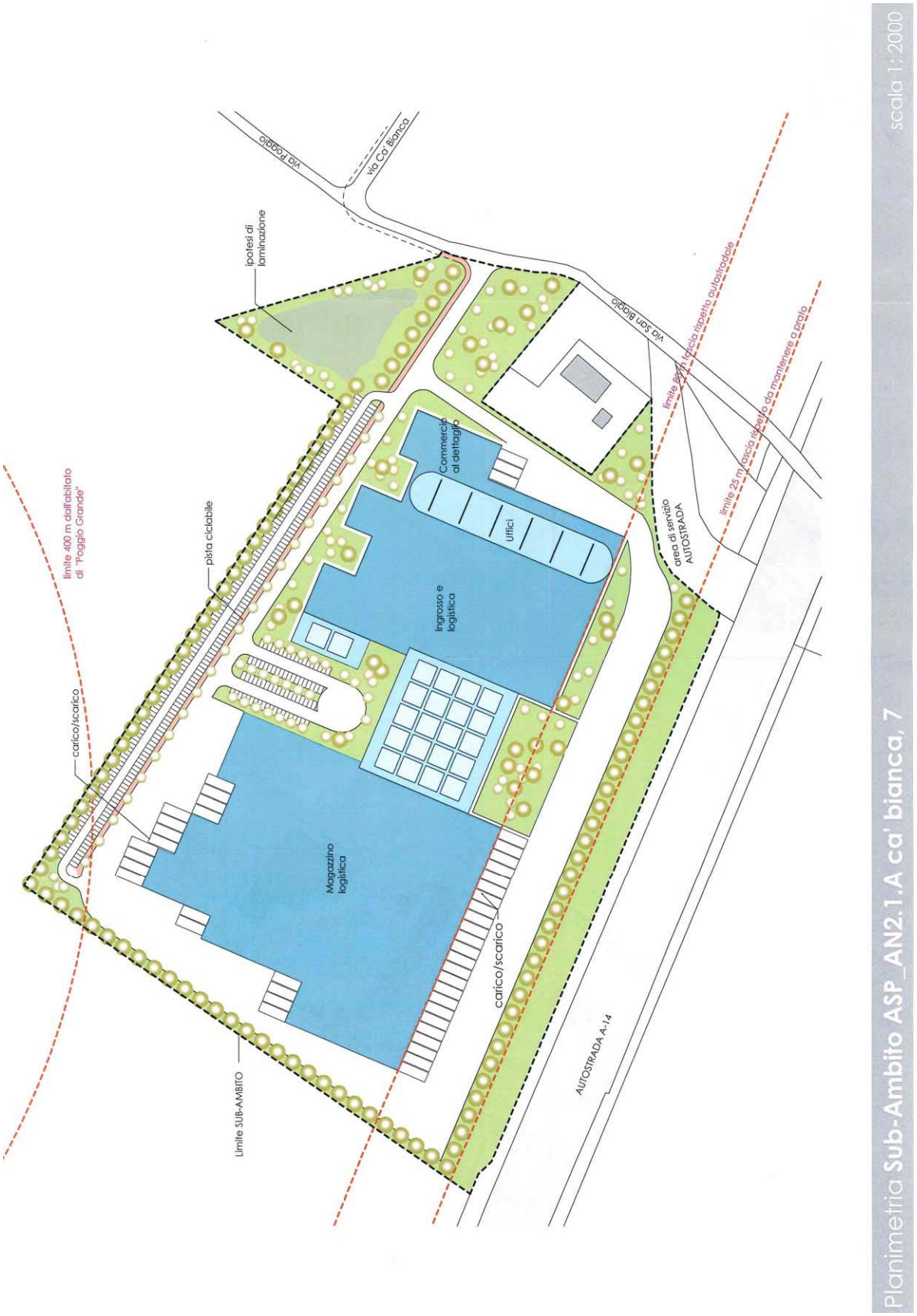
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	C. Funzioni terziarie e commerciali	c1 – attività direzionali connesse alle attività insediate c2 – commercio al dettaglio di tipo non alimentare minore di 2.500 di SdV c3 – commercio al dettaglio di tipo alimentare minore di 1.500 di SdV
	D. Funzioni produttive e assimilabili	d2 – commercio all'ingrosso d3 – magazzini e attività espositive senza vendita
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare ai singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	Definita in rapporto alla distanza dai confini	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- In sede di PUA dovranno essere effettuate tutte le verifiche relative ai flussi di traffico in rapporto agli usi effettivamente insediati
- Richiamati gli elaborarti di PSC relativi alla microzonazione sismica e le norme e gli indirizzi normativi in materia sismica di cui all'elaborato E2 del PSC approvato, si rimandano al PUA le analisi sismiche di III livello di approfondimento come previste al paragrafo 4 lettera 1b) della sopra citate norme

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante



Planimetria **Sub-Ambito ASP_AN2.1.B ca' bianca, 7** scala 1: 2000

(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.8					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP					€ 0
ERS					€ 0
EXTRA CEA	61040		€ 87,78		€ 5.358.091
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 5.358.091
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
ERS - contributo prod/comm	61040		€ 1,00		€ 61.040
U3	61040		€ 10,00		€ 610.400
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 1.189.600
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 1.861.040
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**35%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.1 CÀ BIANCA 7	Produttivo

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a ovest del Polo Produttivo 'San Carlo', destinata per funzioni prevalentemente commerciali. Ha connotazione agricola e risulta priva di particolari elementi di pregio. Attestata sulla via Poggio, prospiciente l'autostrada A14 e al limite del tessuto produttivo consolidato, ha andamento pianeggiante.

A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

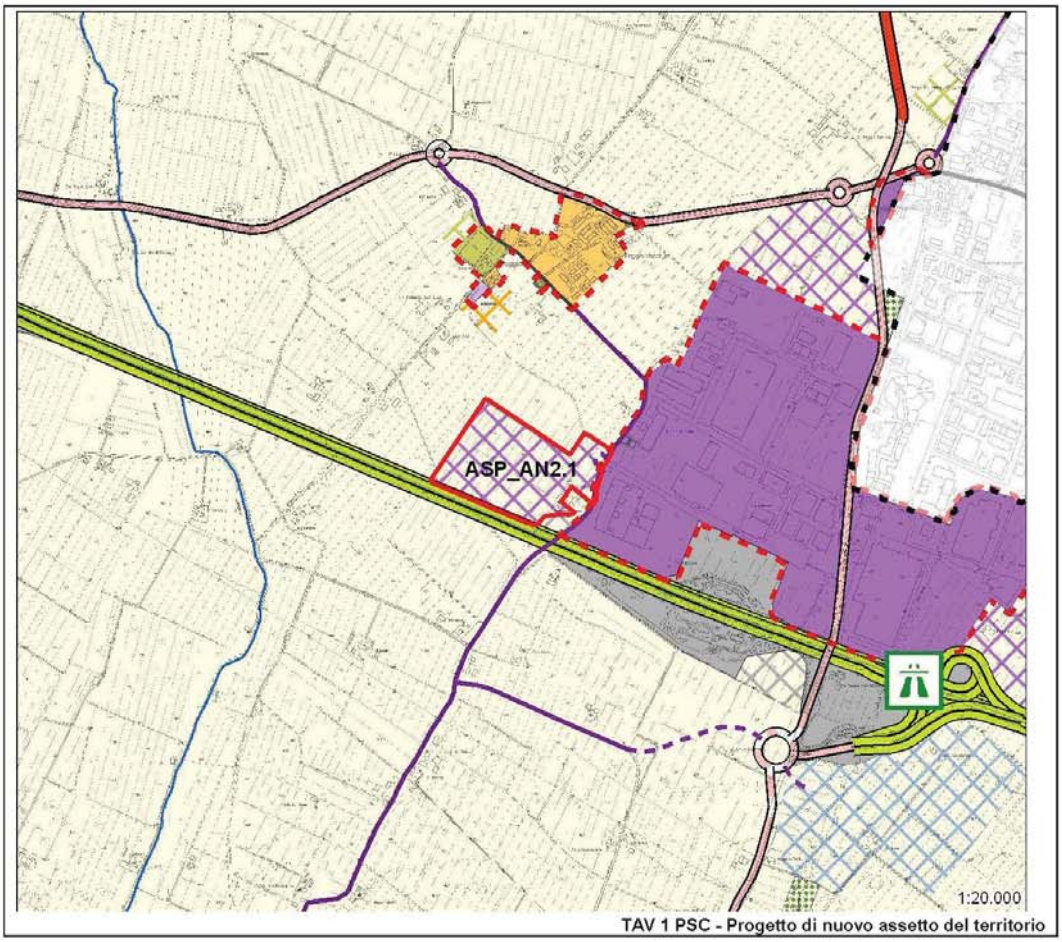
Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente produttive e terziarie e commerciali.

Sup. ambito PSC		128.500 mq	***Classi d'uso:*** **C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:** • **c1** - Attività direzionali connesse alle attività insediate • **c2** - Commercio al dettaglio di tipo non alimentare < di 2.500 mq di SuV **D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI,** limitatamente a: • **d2**- Commercio all'ingrosso • **d3**- Magazzini e attività espositive senza vendita.
Produttivo	*Uf*	0,60 - 0,90 mq/mq	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle "classi d'uso" sopra indicate) e gli eventuali limiti dimensionali da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto
Terziario	*Ut*	0,35 mq/mq	

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile, con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento.

POSITIVO

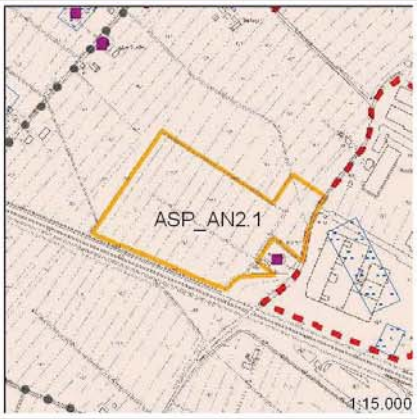


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.1 CÀ BIANCA 7	Produttivo

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

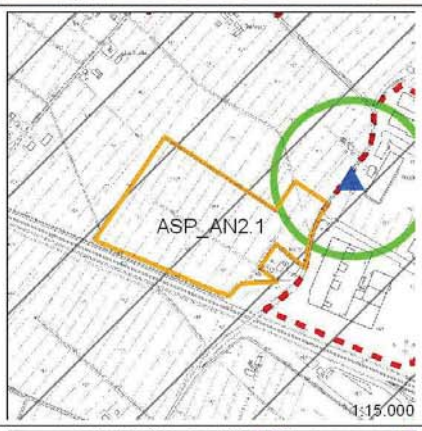
B.1 - Tav 2 - PSC



Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2

B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e captazioni

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

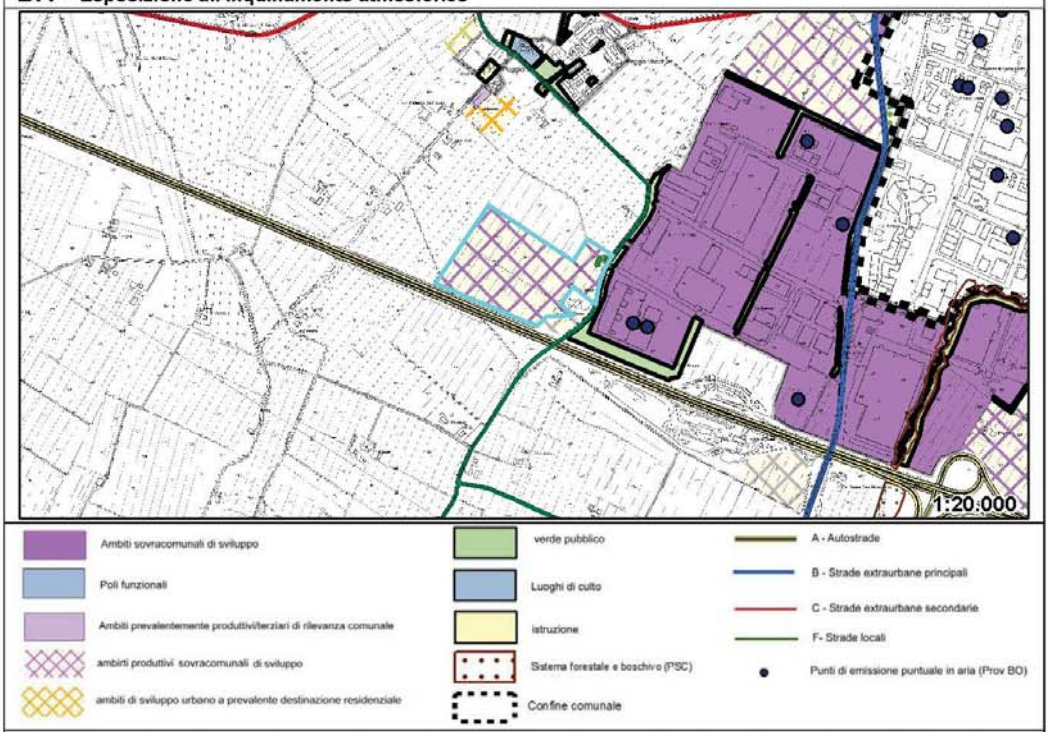
- Elettrodotti media tensione aereo
- VLP Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- VLP Viabilità extraurbana locale principale – tratti da realizzare
- VA Autostrade a pedaggio - esistenti confermate
- Fascia di rispetto stradale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Elettrodotti media tensione interrato

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.1 CÀ BIANCA 7	Produttivo

B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico



L'area si colloca in un contesto interamente rurale marginale al polo produttivo San Carlo, piuttosto distante da ambiti urbani consolidati o di previsione, su cui potrebbe eventualmente influire. Si colloca infatti a SO rispetto all'unico ambito di previsione residenziale, pertanto sottovento rispetto alle direzioni prevalenti di provenienza dei venti più frequenti ed intensi nell'anno. Oltre a sorgere marginalmente all'esteso polo suddetto, di cui ne costituisce un ampliamento in direzione ovest, si trova in adiacenza, al limite sud, con l'asse autostradale A14. L'ambito si inserisce pertanto in un contesto interessato da emissioni significative in atmosfera, in cui la sorgente principale è certamente l'autostrada per vicinanza al sito, entità delle portate d'inquinanti emessi e collocazione rispetto all'area in base ad una delle direzioni prevalenti dei venti.
Le restanti sorgenti sono principalmente di tipo puntuale poiché la viabilità limitrofa è di tipo locale. Per quanto riguarda le sorgenti puntuali, si tratta di pochi camini posti tutti a est o NE dell'ambito, pertanto l'area si pone sopravvento, così che si esclude possa venir investita frequentemente dalle emissioni associate al polo.
Si può in definitiva ipotizzare uno stato di qualità dell'aria potenzialmente critico, o addirittura critico per i primi 30 m-40 m a ridosso del margine autostradale. Ne consegue che la destinazione è adeguata da un lato allo stato attuale, dall'altro potrebbe comprometterlo ulteriormente, attraverso l'apertura di nuovi punti di emissione o le emissioni derivante dal traffico veicolare indotto lungo la viabilità locale limitrofa.
Si tratterà ad ogni modo di un contributo ridotto in rapporto a quello prodotto dalle sorgenti già esistenti, sebbene potrebbe essere comunque sufficiente per compromettere lo stato di qualità dell'aria sul territorio limitrofo. Di particolare rilievo è la situazione lungo il margine est, dove l'area confina con un ambito residenziale posto lungo via Poggio, strada che risentirà quanto meno del traffico indotto dalla previsione. Ad esclusione di questo ricettore (ambito residenziale, che dovrà essere adeguatamente protetto/tutelato con idonee azioni preventive e/o mitigative), non si riscontrano in prossimità altri ricettori residenziali o sensibili in quanto tali (scuole, asili, ospedali,etc).
Lo stesso ambito, se debitamente edificato, potrà in parte abbattere anche le emissioni autostradali.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.1 CÀ BIANCA 7	Produttivo

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito si pone in un contesto ad oggi rurale (classe III) posto tra un ambito produttivo ad est, rappresentato dal polo San Carlo (classe V) e l'asse autostradale A-14 a sud, caratterizzata da una UTO di classe IV che ricopre circa un terzo dell'area in esame. Inoltre ricade pressoché interamente all'interno delle fasce A e B di pertinenza stradale dell'autostrada.
La destinazione prevista, che comporta una classe V di progetto per l'ambito, è pertanto sostanzialmente compatibile al contesto e al clima acustico piuttosto rumoroso presumibilmente presente sul territorio. La sorgente sonora principale è certamente rappresentata dall'asse autostradale e, a seguire per vicinanza, dalla rete stradale secondaria e dagli impianti, in generale le attività produttive, presenti nel limitrofo polo.
Dall'altro cartograficamente si riscontrano tre situazioni di potenziale criticità derivanti dall'attuazione del comparto, si tratta di tre conflitti di classe III/V per l'adiacenza con tre ambiti rurali: uno lungo il margine nord, l'altro ovest e, uno di modeste dimensioni, al margine est. E' quest'ultimo a rappresentare certamente la situazione più critica per la presenza di un recettore residenziale prossimale. Si dovrà pertanto ricorrere ad adeguate misure preventive e/o mitigative al fine di garantire su tutti i fronti critici il rispetto dei limiti di classe III, specialmente in corrispondenza del ricettore residenziale individuato. L'attuazione dell'intervento, in relazione al contesto limitrofo, comporterà eccetto che proprio sul ricettore menzionato, un impatto modesto.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.1 CÀ BIANCA 7	Produttivo

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	*Sup. ambito*	128.500 mq
	Produttivo Uf	0,60 – 0,90 mq/mq
	Terziario Ut	0,35 mq/mq
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche e le fasce di rispetto stradale della viabilità che interessano l'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		La accessibilità dovrà avvenire in via prioritaria dalla viabilità esistente del comparto Cà Bianca a meno che la via S. Biagio non venga adeguata dimensionalmente e strutturalmente alla tipologia di traffico pertinente l'insediamento. Esiste un servizio di TPL che va implementato in relazione ai percorsi esistenti e alla tipologia di utenza.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorrerà raccordarsi con i comparti di attuazione circostanti verificando, la sostenibilità dimensionale dell'impiantistica sulla base delle indicazioni degli Enti gestori.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento dei reflui, dovrà avvenire mediante reti separate: le acque nere dovranno essere convogliate verso il depuratore di Castel Guelfo, o soluzione equivalente, le acque bianche saranno smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli insediamenti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con la Bonifica Renana e altri Enti Gestori,tenendo conto della opportunità della cassa di laminazione esistente a nord in comune di Castel Guelfo.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Al fine di tutelare il limitrofo edificio ad uso residenziale, preso atto della potenziale situazione critica in termini di qualità dell'aria presente e legata alle emissioni prodotte dall'A14, dovranno essere adottate misure preventive e/o mitigative atte a garantire un non peggioramento dello stato di qualità dell'aria in seguito alla realizzazione dell'ambito di previsione. Si dovranno prediligere azioni preventive, quando possibile, quali: arretramento degli edifici previsti, allontanamento, se non esclusione, di sorgenti d'emissione fissa, se non dotate di sistemi di abbattimento fumi rispondenti alle BAT. Tra le azioni mitigative, potrebbe essere necessario ricorrere all'uso di asfalto fotocatalitico lungo via Poggio. Soluzione che ridurrebbe anche l'impatto esercitato dal polo esistente. Ad ogni modo, tenuto conto che la sorgente d'emissioni principale è l'A14, sarebbe risolutivo intervenire lungo di essa (anche l'inserimento di barriere fonoassorbenti lungo margine autostradale, consentirebbe di schermatura non solo il rumore, ma anche la diffusione degli inquinanti atmosferici prodotti). Ad ogni modo anche gli edifici sull'area di previsione se debitamente collocati lungo il margine sud, potranno fungere in parte da ostruzione abbattendo parte delle emissioni autostradali.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Dovranno essere adottati adeguati accorgimenti e/o misure mitigative al fine di tutelare il ricettore residenziale individuato a ridosso del margine est. Tra le misure preventive si dovrà evitare a ridosso: ▪ l'insediamento di attività particolarmente rumorose (es. attività di logistica); ▪ l'installazione di macchinari rumorosi in ambiente esterno (sul tetto o lungo tale margine), ▪ l'esecuzione di operazioni rumorose in ambiente esterno (es.carico/scarico). ▪ evitare l'ingresso al comparto in adiacenza all'area residenziale. La valutazione di eventuali misure mitigative viene rimandata alla fase di POC.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'obiettivo della trasformazione urbanistica è quella di ampliare l'area produttiva del polo produttivo S.Carlo nella sua propaggino più a OVEST, per una funzione specialistica di tipo terziario. La progettazione dell'ambito dovrà assicurare il rispetto di tutte le condizioni contenute nello specifico **Accordo territoriale** per le aree produttive, in particolare il raggiungimento della qualificazione **di APEA**. L'assetto urbanistico dovrà garantire il collegamento funzionale con gli insediamenti adiacenti, sia in termini viabilistici che di servizi , in particolare in ordine alla soluzione viabilistica che attraversa la via S. Biagio, che sarà a totale carico del soggetto

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.1 CÀ BIANCA 7	Produttivo

attuatore.
Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate nel POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria non peggiorative rispetto alla situazione attuale.
L'insediamento dovrà prevedere che gli edifici siano distanti non meno di 400 ml dal perimetro del territorio urbanizzato definito dal PRG/Vg 2001 .
L'edificazione si dovrà caratterizzare da masse volumetrie il più contenute in altezza , in rapporto agli usi . Dovranno essere rispettati i limiti di rispetto dalla viabilità, nei termini fissati dal RUE. L'attuazione dell'intervento è subordinata all' adempimento della perequazione proposta con atto in data 16-3-2012 prot. 4732.

Strumento di attuazione
PUA di iniziativa pubblico o privata

Dotazioni e infrastrutture
Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE,in rapporto alle varie tipologie funzionali previste.
Si dovranno prevedere parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni minimizzando la loro interferenza i con la viabilità carrabile.
Il VP dovrà privilegiare configurazioni non residuali, ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili, assicurando soluzioni con funzioni di schermatura vegetale e di mitigazione ambientale (specialmente ai margini del territori agricolo) e di continuità di eventuali corridoi ecologici presenti ai margini dell'ambito. Tali opere dovranno essere attuate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'avvio della realizzazione degli insediamenti edilizi.
In sede di PUA si dovranno rispettare tutte le fasce di rispetto stradale ed autostradale di legge riportate nel PSC.

Permeabilità
Secondo quanto definito da POC e/o dal PUA.

Sistema della rete ecologica
La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto.

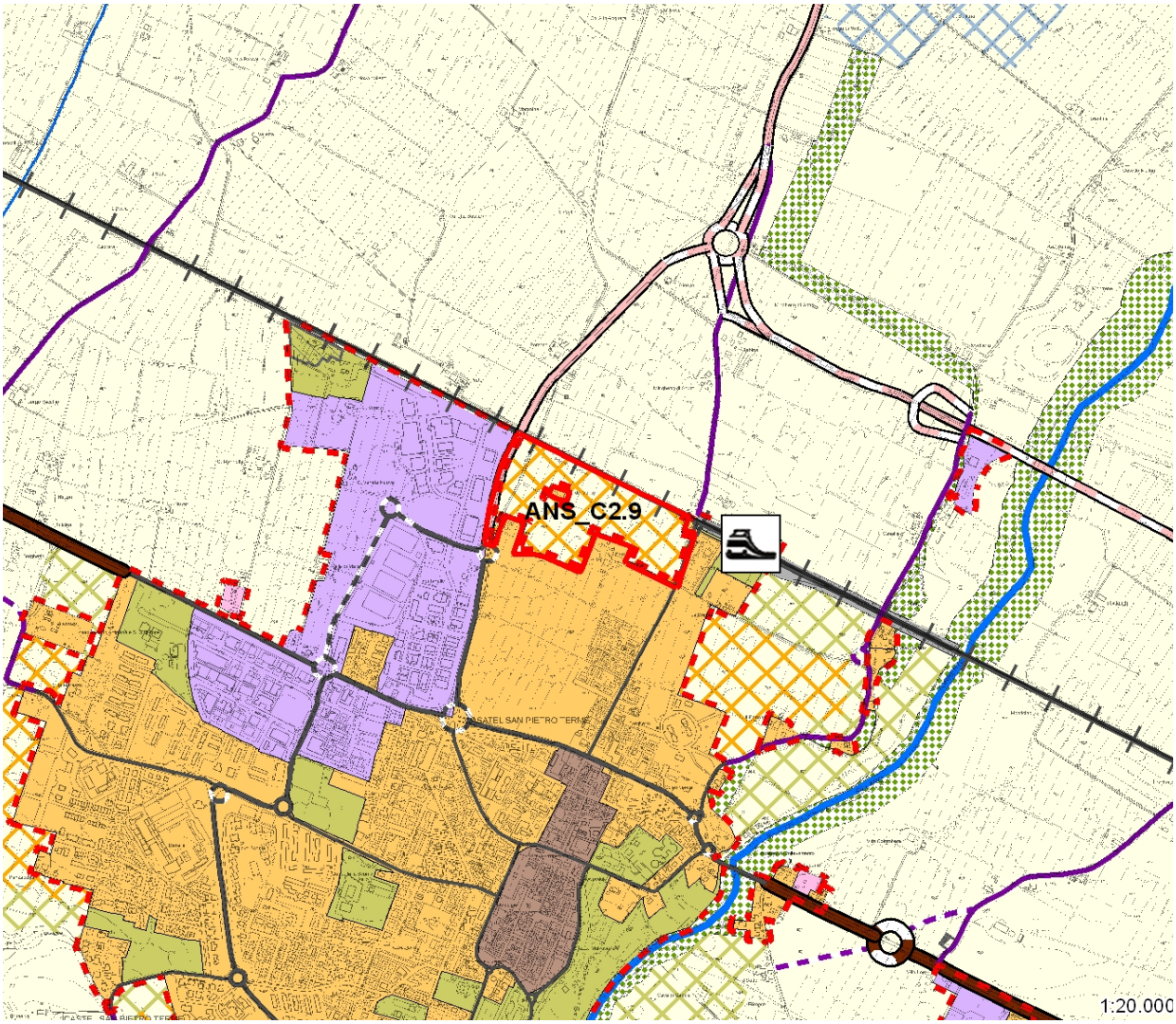
Perequazione ed ERS
Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC:
È' dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi.
L'attuazione dell'ambito e' subordinata al rispetto di quanto previsto nello specifico accordo ex Art. 18 LR 20/2000 sottoscritto il 23/06/2015, registro contratti n.23/2015 del Comune di Castel San Pietro Terme, e di tutte le altre condizioni e interventi connessi alla sostenibilità infrastrutturale dell'intervento che saranno definiti dal POC.
In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA)

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.9	BORGO NORD – sub ambito	ANS_C2.9a
Località	Capoluogo	

Proponente	De' Toschi S.p.a.



1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.9a inserito in POC	64.239 mq
Ut di POC	0.35 mq/mq
CEA di POC	-
EDIFICABILITA' IN PROGETTO	22.484 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.9		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.9 mq	116600	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 mq (55,37%)	64239	ALLOGGI
INDICE Ut per altri usi	0,35	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	22484	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	**0**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA AMMESSA PER ALTRI USI Su	22484	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	21784	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	21784	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		**0**
ERS - Su/Alloggi	0	**0**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 COMUNALE mq	10533	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	3687	
ATTERRAGGIO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTE del 50% CON CESSIONE di 1843mq di Su		
CAPACITA' EDIFICATORIA DA TRASFERIRE IN AMBITO CONSOLIDATO O.G.	700	
con decollo di 1/2 della sup da trasformarsi in residenziale	350	5
CONTRIBUTO U3: 5€/mq Su	€ 108.918	
CONTRIBUTO ERS: 2,5€/mq Su (Su comprensiva di decollo)	€ 56.209	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 61	Mappale 23
Foglio 61	Mappale 529
Foglio 61	Mappale 762 - parte



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	C. Funzioni terziarie e commerciali	c1 – attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 -attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 – cliniche e ambulatori veterinari
	F. Strutture ricettive – soggiorno temporaneo	f2 – strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)
	G. Dotazioni e infrastrutture	g1 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale g2 - dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale g3 - dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare ai singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2 Possibilità di decollo di Su non residenziale max = 700 mq da trasformarsi in Su residenziale con un coefficiente di riduzione del 50% fino alla concorrenza di Su max residenziale = 350 mq; tale superficie potrà atterrare in ambito consolidato in frazione di Osteria Grande previa redazione di specifica variante al RUE vigente.	
Altezza massima	4 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022

- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.9					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	350		€ 492,43		€ 172.351
ERS					€ 0
EXTRA CEA	21784		€ 118,49		€ 2.581.145
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 2.753.495
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	non computata in quanto permuta superficie già di proprietà comunale				
ERS - contributo	21784		€ 2,50		€ 54.459
U3	21784		€ 5,00		€ 108.918
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 163.377
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**6%**
SI EVIDENZIA CHE NON SI COMPUTA LA SUPERFICIE UTILE PUBBLICA IN QUANTO MATURATA DA UNA PROPRIETA' INSERITA NELL'AMBITO DI ATTUAZIONE					

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area situata a NORD del Capoluogo a completamento del tessuto urbano in fase di espansione; l'ambito e' destinato a funzioni complementari alla residenza ed e' delimitato a ovest dalla via San Carlo e a est dalla via Gramsci in posizione strategica in adiacenza alla ferrovia Bologna – Otranto e in prossimità della stazione SFM

A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Sup. ambito PSC	116.600 mq	
CEA	0 mq	
Su per altri usi	*Ut*= 0,35 mq/mq	

Classi d'uso:

B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
sono **escluse** le seguenti funzioni:
- b5) artigianato laboratoriale
- b9) sale giochi e assimilabili

C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
sono **escluse** le seguenti funzioni:
- c2) commercio al dettaglio di tipo non alimentare
- c3) commercio al dettaglio di tipo alimentare
- c6) Video lottery terminal e sale slot machines
- c7) commercio di carburanti per autotrazione

F) STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
sono **escluse** le seguenti funzioni:
- f1) alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessori o pertinenziali
- f3) campeggi, villaggi turistici
- f4) attivita' termali e strutture strettamente connesse

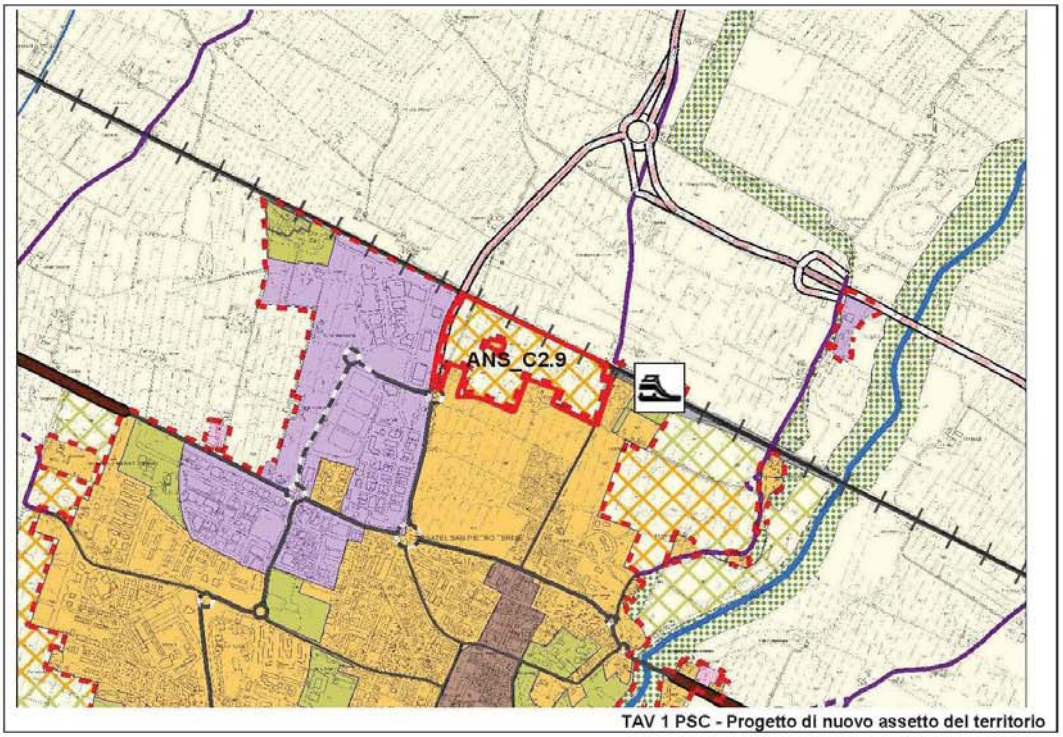
G) DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle "classi d'uso" sopra indicate) e gli eventuali limiti dimensionali da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con condizioni alla attuazione dell'intervento

POSITIVO CON ALCUNE LIMITAZIONI

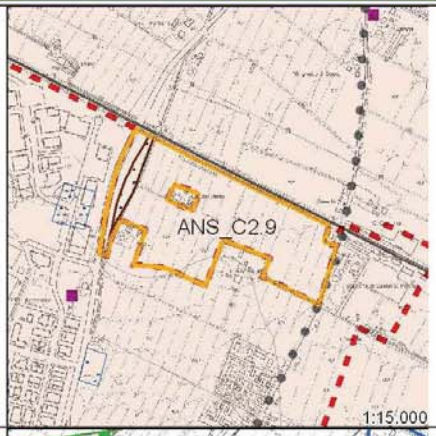


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

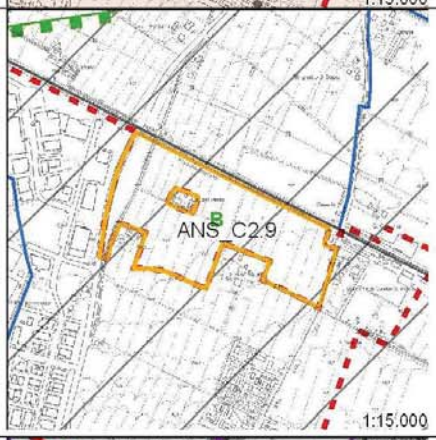
B.1 - Tav 2 - PSC



Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2
- Viabilità storica principale
- Sistema forestale boschivo

B.2 - Tav 3 - PSC



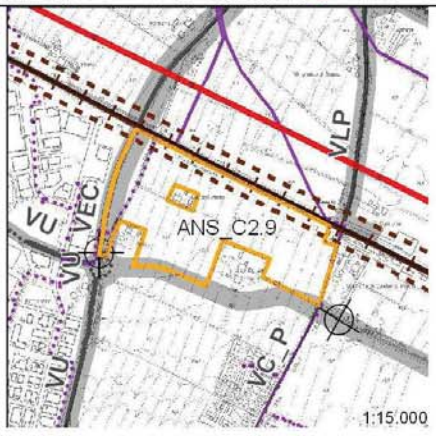
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Reticolo consorziale di bonifica

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

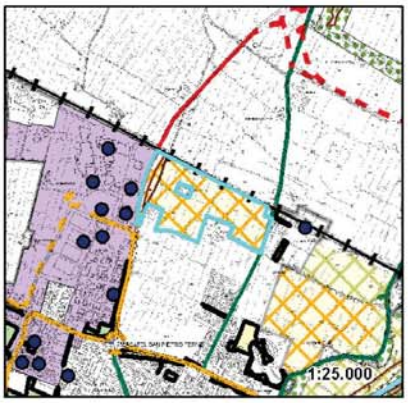
- Ferrovie
- Fascia di rispetto ferrovia
- Elettrodotti media tensione aereo
- Elettrodotti media tensione interrato
- VEC — Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale – tratti esistenti
- VEC — Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale – tratti da realizzare
- VLP — Strade urbane secondarie principali – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

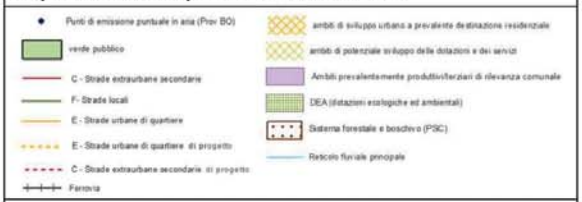
- Elettrodotti alta tensione

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

B.4

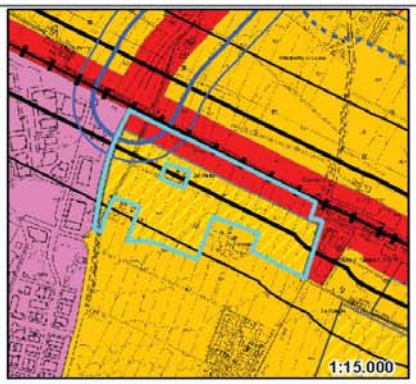


Esposizione all'inquinamento atmosferico

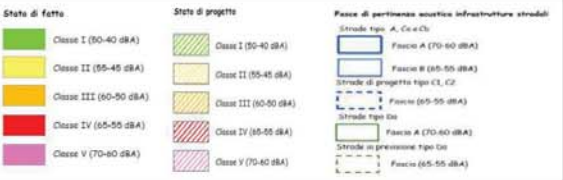


L'ambito si trova inserito in prossimità del limite del perimetro dell'urbanizzato ed è chiuso per tre lati su quattro da assi infrastrutturali di trasporto: due di tipo viario, ad est ed ovest, ed una ferroviario, a nord. Tra queste la sorgente d'emissioni di maggior rilievo è via Cova, dato che viene classificata di tipo C, pertanto caratterizzata da sostenuto traffico. In termini di polveri un contributo significativo nei primi 10 m di distanza da sorgente può essere attribuito anche alla linea ferroviaria. Mentre nel complesso è ridotto l'apporto di emissioni legato alla via Gramsci posta al limite est, dato che si tratta di una strada di tipo locale. A ridosso del margine ovest vi è anche l'ampia area produttiva a valenza comunale caratterizzata da numerose sorgenti d'emissione puntuale, il cui contributo non è da trascurarsi per la numerosità, la mancanza di particolari ostacoli interposti tra sorgente – sito, la vicinanza in rapporto all'altezza d'emissione (tra 8 m e 10 m). Dall'altro sono pochi i punti che si trovano soppravvento al sito rispetto alle direzioni di provenienza dei venti prevalenti nell'anno e, considerata anche la natura delle emissioni (per lo più legata ai composti del cloro), l'apporto è modesto in relazione agli inquinanti solitamente critici in area urbana (polveri e ossidi di azoto). Ne consegue che la fonte principale d'inquinamento atmosferico è la viabilità. Il contesto fa presupporre livelli di concentrazione di polveri ed NOx abbastanza elevati soprattutto in prossimità delle infrastrutture, con particolare riferimento a via Cova. Ne consegue la necessità di adeguati interventi preventivi e/o mitigativi previa verifica dello stato ante operam al fine della sostenibilità della previsione. L'attuazione dell'ambito, viste le dimensioni e la destinazione, potrà contribuire ad incrementare, con il traffico indotto, i livelli di concentrazione degli inquinanti risultati già presumibilmente con elevate concentrazioni, sebbene si tratti di contributo modesto rispetto al livello che caratterizza lo stato attuale.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade per buona parte in classe II di progetto, eccetto la porzione (primi 50 m dal margine nord) a ridosso dell'asse ferroviario, che si trova nella UTO di classe IV dell'infrastruttura. Già quindi all'interno dello stesso ambito si evidenzia una condizione di potenziale criticità in relazione alla presenza di una classe IV di per sé e alla contiguità di questa con la classe II. Inoltre l'area si trova racchiusa sui restanti lati da; servizi collegati all'infrastruttura ferroviaria e pertanto posti in classe IV anch'essi (margine est) e il polo produttivo in classe V, al margine ovest. Lungo entrambi i lati si riscontra una conflittualità legata al salto di classe e quindi una potenziale criticità. Si ha invece compatibilità al margine sud. Dal quadro si evince una situazione di clima acustico caratterizzata per buona parte dell'area da livelli sonori elevati , se non critici e pertanto con ogni probabilità non pienamente confacenti alle destinazioni previste per il sito, in particolare per l'uso residenziale. Ad avvallare quanto detto vi è anche il fatto che pressoché quasi tutto l'ambito ricade entro le fasce acustiche A e B della linea ferroviaria.

Al fine di rendere compatibile la previsione dovranno essere adottate idonee misure preventive e/o mitigative. La stessa attuazione dell'area a sua volta comporterà un incremento del rumore ambientale, grazie al traffico indotto, modesto, ma vista la destinazione ed il contesto, non trascurabile.

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	***Sup. ambito***	**116.600 mq**
	CEA	**0 mq**
	Su per altri usi	***Ut*= 0,35 mq/mq**
	Destinazione PRG previgente	ZONA S2 - ZONA PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE E SERVIZI CONNESSI ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Non vi sono elementi ostativi all'attuazione dell'intervento. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		L'accessibilità stradale e' individuata dalla attuale viabilità esistente implementata con il nuovo asse di penetrazione est-ovest di progetto, connesso con l'adiacente ambito residenziale. Servito dal SFM, facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclo pedonale esistente e di progetto e prossimo alla fermata TPL
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorrerà raccordarsi con i comparti di attuazione circostanti verificando, la sostenibilità dimensionale dell'impiantistica sulla base delle indicazioni degli Enti gestori
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento dei reflui, dovrà avvenire mediante reti separate: le acque nere dovranno essere convogliate verso la condotta che adduce al depuratore del capoluogo di Castel S.Pietro Terme,o altra soluzione equivalente. Le acque bianche saranno smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con la Bonifica Renana e altri Enti Gestori.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Al fine della compatibilità dovrà essere svolta una valutazione ante operam dello stato di qualità dell'aria in fase di POC e, in caso di necessità, previste idonee misure preventive e/o mitigative a tutela dei ricettori, specialmente di tipo residenziale. Si dovranno prediligere misure preventive ove possibile. In particolare in questa sede, vista la natura diversificata della previsione in termini di destinazione, si ritiene opportuno indicare di collocare le strutture di natura residenziale e/o ricettiva ad almeno 20 m dal limite nord del sito e possibilmente non nella porzione ovest di esso, da destinarsi preferibilmente alle funzioni terziarie - commerciali o complementari alle residenze. Infatti, seppure questo incrementerà il traffico su via Cova, che diverrà via di accesso per tali attività, si garantirà così non solo la massima distanza tra sorgente-ricettore ma anche la possibilità di schermare in parte le strutture residenziali e ricettive dalle ricadute dei principali inquinanti; infatti l'innalzamento di edifici commerciali o a destinazione terziaria costituirà anche una vera e propria barriera urbana interposta tra le principali sorgenti emissive e le residenze o strutture ricettive.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Si rimanda alla fase di POC la valutazione di idonee misure preventive e/o mitigative. Dovranno essere predilette le prime alle seconde e nella fattispecie in questa sede si sottolinea come in primo luogo si dovrà intervenire sulla distribuzione degli spazi da attribuire alla diverse destinazioni in modo da tutelare quanto più possibile le residenze. In tal senso queste dovranno essere il più possibile allontanate in primo luogo dall'infrastruttura ferroviaria e in secondo luogo dall'area produttiva.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'obiettivo della trasformazione urbanistica, in coerenza anche con le riserve delle provincia, è quello di creare un luogo attestato ai margini dei servizi SFM che si candidi per funzioni anche di attrazione dalla città metropolitana, ovvero un luogo in cui sviluppare funzioni, non residenziali, legate a servizi per attività scolastiche, terziarie, start up; un luogo ove dare risposte a funzioni che non trovano allocazione nelle altre parti di territorio. La attuazione del comparto presuppone una concertazione in sede di POC in ordine alle tipologie insediati e alla perequazione complessiva atta ad assicurare alla Amministrazione Comunale adeguate forme compensative analoghe alla perequazione residenziale e terziaria del PSC. L'assetto urbanistico dovrà garantire una adeguata protezione dalle fonti inquinanti presenti all' intorno e il miglioramento e ottimizzazione dei collegamenti viabili, pedonali e ciclabili con le principali fonti di interesse del tessuto urbano circostante. L'assetto urbanistico dovrà garantire il collegamento funzionale con gli insediamenti adiacenti sia in termini viabilistici che di servizi.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.9 BORGO NORD	Residenza	50.019

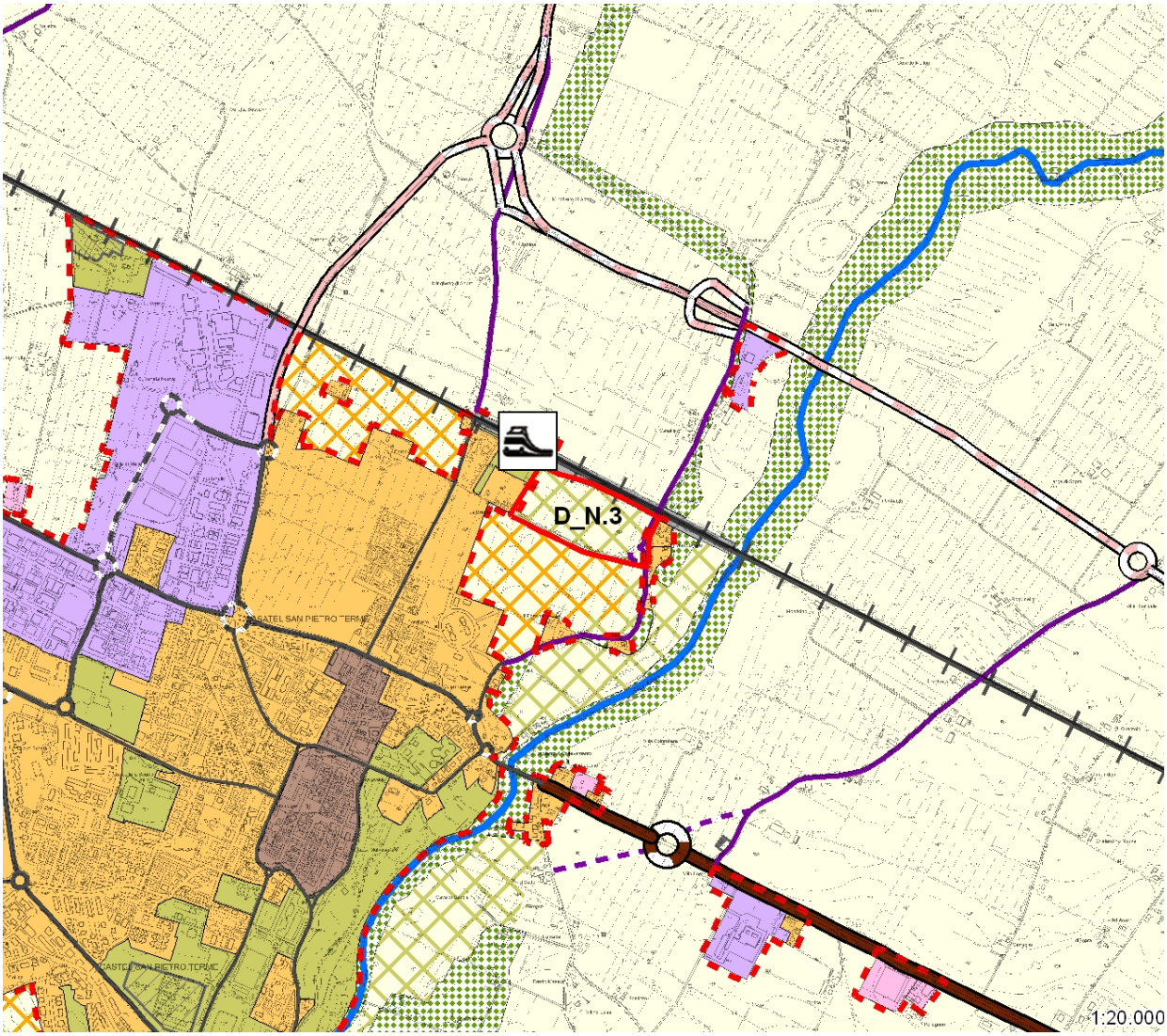
	Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate nel POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla zonizzazione acustica, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria non peggiorative rispetto alla situazione attuale. ***Strumento di attuazione*** PUA di iniziativa pubblico o privata con possibilità di sviluppo con un minimo del 75% della superficie territoriale interessata. ***Dotazioni e infrastrutture*** Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, in rapporto alle varie tipologie funzionali previste. Per gli usi insediati dovranno essere applicate le dotazioni di legge. Si dovranno prevedere parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni minimizzando la loro interferenza con la viabilità carrabile. Il VP dovrà privilegiare configurazioni non residuali, ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili, assicurando soluzioni con funzioni di schermatura vegetale e di mitigazione ambientale e di continuità di eventuali corridoi ecologici presenti ai margini dell'ambito. Tali opere dovranno essere attuate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'avvio della realizzazione degli insediamenti edilizi. In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale e ferroviario di legge riportate nel PSC. La progettazione delle opere di U1 dovrà essere affrontata in accordo con il comparto ANS adiacente a sud (il borgo) con compensazione perequativa delle opere di utilizzo comune. ***Permeabilità*** Secondo quanto definito da POC e/o dal PUA. ***Sistema della rete ecologica*** La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto. ***Perequazione ed ERS*** Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC: È dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi. È prevista la contribuzione delle U3 come disciplinata e definita dal previgente PRG (art.8 NTA)

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.10	PARCO CILLARIO – sub ambito	D N.3
Località	Capoluogo	

Proponente	Cillario Lorenzo Cillario Alessandro Cillario Maria Claudia Bernardini Dario



1. DATI METRICI

Superficie sub ambito D N.3 inserito in POC	38.740 mq
Uts di POC	0.04 mq/mq
CEA di POC da decollare in ambito ANS_C2.5	1.550 mq
EXTRA CEA di POC	-

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.10		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO DN_ 3 mq	61500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO DN.3 mq (62,99%)	38740	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	0,04	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1550	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su (*)	1550	**22**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	1550	22
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1240	17
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		**22**
ERS - Su/Alloggi	310	**4**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	310	4
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
(*) CAPACITA' EDIFICATORIA DA DECOLLARE IN AMBITO ANS C2.5		
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 18.600	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 61	Mappale 523
Foglio 61	Mappale 805
Foglio 61	Mappale 44
Foglio 61	Mappale 45
Foglio 61	Mappale 46



3. NORMATIVA

La capacità edificatoria prodotta dall'ambito, come definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1, decollerà nell'ambito ANS_C2.5 a cui si rimanda per la normativa di dettaglio.

La tempistica di attuazione dovrà rispettare quanto previsto in tal senso dall'ambito di atterraggio della capacità edificatoria maturata; tale diritto decadrà in caso di inadempienza, entro i sopracitati termini.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Richiamati gli elaborarti di PSC relativi alla microzonazione sismica e le norme e gli indirizzi normativi in materia sismica di cui all'elaborato E2 del PSC approvato, si rimandano al PUA le analisi sismiche di III livello di approfondimento come previste al paragrafo 4 lettera 1b) della sopra citate norme.

5. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.10					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	1240		€ 492,43		€ 610.613
ERS	310		€ 492,43	0,50	€ 76.307
EXTRA CEA	0				
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 686.920
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	38740		€ 2,90		€ 112.346
ERS	310		€ 492,43	0,50	€ 76.307
EXTRA CEA	0				
U3	1240		€ 15,00		€ 18.600
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 207.253
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**30%**
CEC	0		€ 492,43		€ 0
EXTRA CEA COMUNALE	0		€ 118,49		€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 207.253
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**30%**

6. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 - Localizzazione

Area situata a SUD della ferrovia i0n adiacenza alla stazione ed in fregio alla via Braglia.

A.2 - Usi insediabili

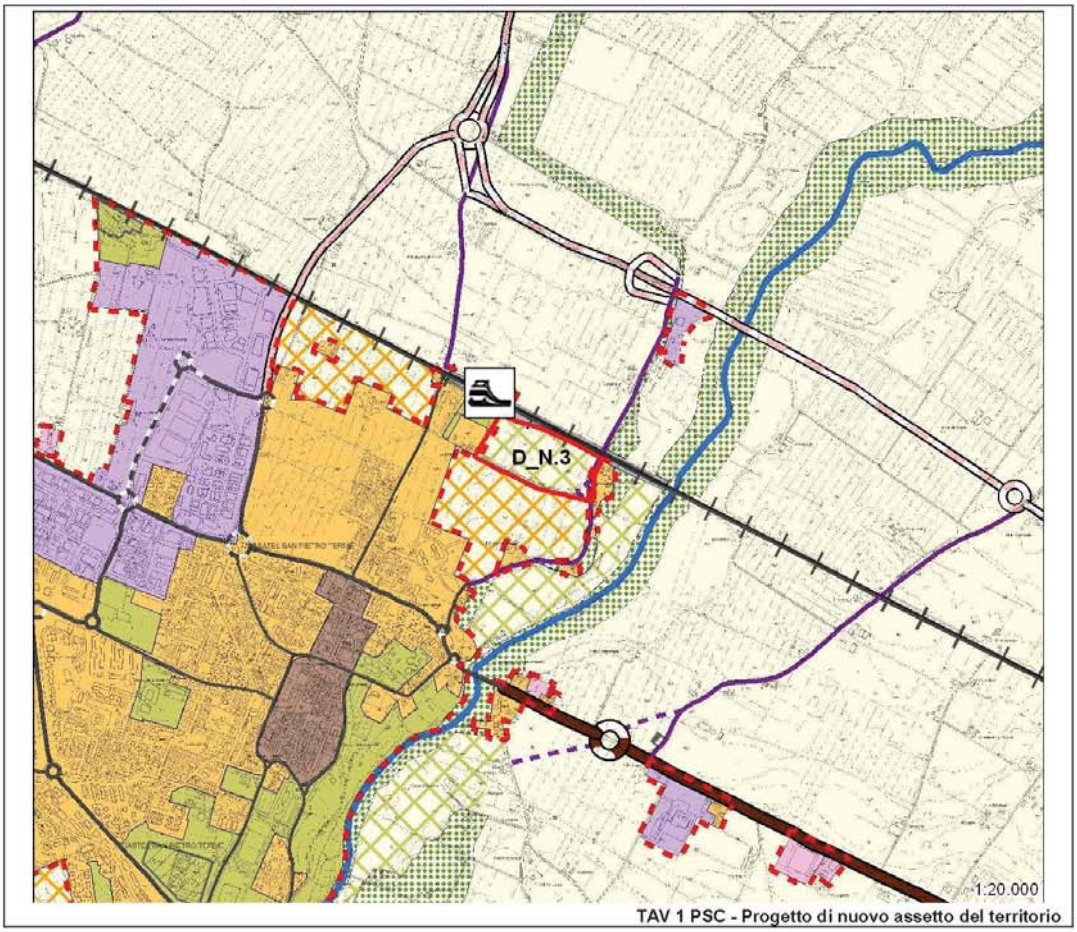
La collocazione dell'area e le sue connessioni fisiche delineano la possibilità di realizzare dotazioni di tipo sportivo, ricreativo, parcheggi pubblici a servizio anche della stazione ferroviaria. L'area può essere utilizzata anche per attività connesse alla protezione civile.

Sup. ambito PSC	61.500 mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento

POSITIVO

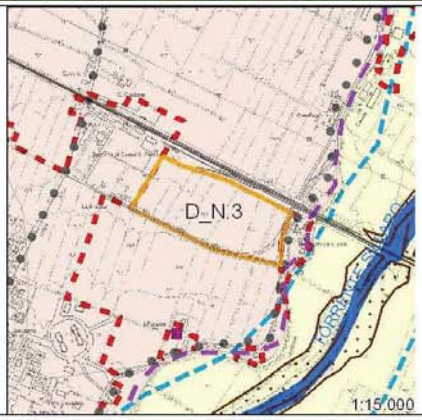


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



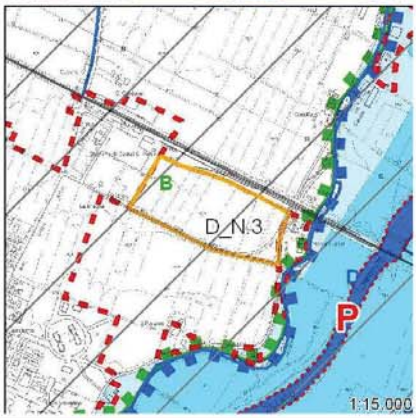
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2
- Viabilità storica principale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Principali canali storici

B.2 - Tav 3 - PSC



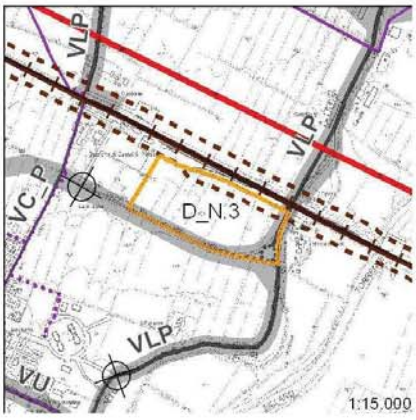
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Reticolo consorziale di bonifica
- Zone perifluviali (tipo D)
- Fasce di pertinenza fluviale

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

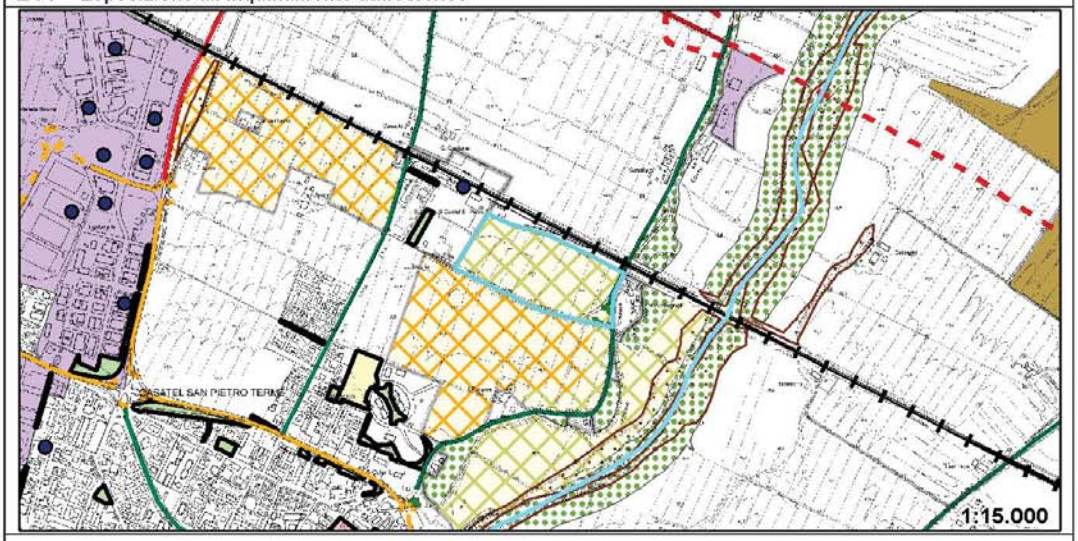
- Fascia di rispetto ferrovia
- Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Viabilità extraurbana locale principale – tratti da realizzare
- Fascia di rispetto stradale

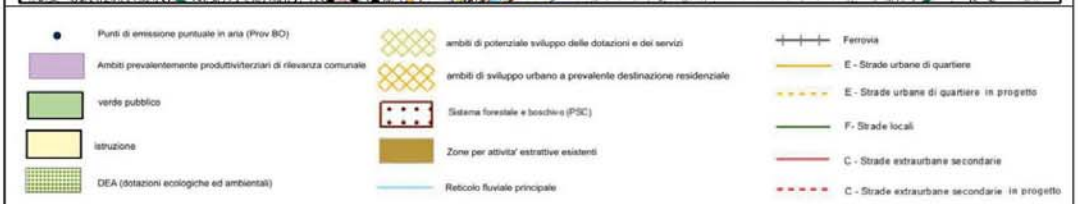
Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Elettrodotti alta tensione
- Ferrovie

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico





L'ambito di previsione si colloca a ridosso dell'asse ferroviario, in adiacenza ad un'area a valenza naturale (margine est) e ad ambiti rurali in parte destinati secondo revisioni ad un uso residenziale.
Non si rintracciano in prossimità sorgenti puntuali significative, le prime di rilievo si collocano a circa 700 m di distanza in linea d'aria e nonostante sopravvento,hanno sia altezze che emissioni tali da non ritenersi significative in termini di ricadute rispetto ad una viabilità che, per vicinanza più che per entità d'emissioni, costituisce la sorgente principale. In particolare si fa riferimento a via Madonnina, lungo il confine est e via Braglia, lungo il confine sud. Si tratta ad ogni modo di una viabilità locale, pertanto con emissioni in aria contenute.
In ultimo contribuisce alla ricaduta/movimentazione di polveri anche l'asse ferroviario, in particolare al limite nord del sito.
Si può pertanto desumere uno stato di qualità dell'aria caratterizzato da concentrazioni d'inquinanti contenute, pertanto la destinazione è confacente nel complesso alla destinazione prevista, seppure per l'uso sportivo – ricreativo dovranno essere prese cautelativamente alcune misure preventive e/o mitigative, in particolare ci si dovrà mantenere a debita distanza dal margine in adiacenza all'asse ferroviario e /o intervenire come indicato negli indirizzi progettuali.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade per 2/3 in classe III di fatto, e per il restante 1/3 in classe IV in relazione all'adiacenza dell'asse ferroviario. E' questa la sorgente prevalente di emissioni sonore, tant'è che le relative fasce di pertinenza acustica inglobano interamente l'ambito, ambito che ricade per circa la metà già all'interno della sola fascia A.
Cartograficamente non si riscontrano situazioni di criticità per contiguità di classe, poiché l'ambito è racchiuso tra ambiti a medesima classificazione.
Il quadro illustrato fa presupporre un clima acustico caratterizzato da livelli sonori significativamente elevati e pertanto non pienamente confacente a tutte le possibili dotazioni previste, in particolare ad attrezzature ricreative/sportive.
Al fine di integrare tali strutture dovranno pertanto essere prese in considerazione adeguate misure preventive e/o mitigative in modo da mitigare il rumore ferroviario.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

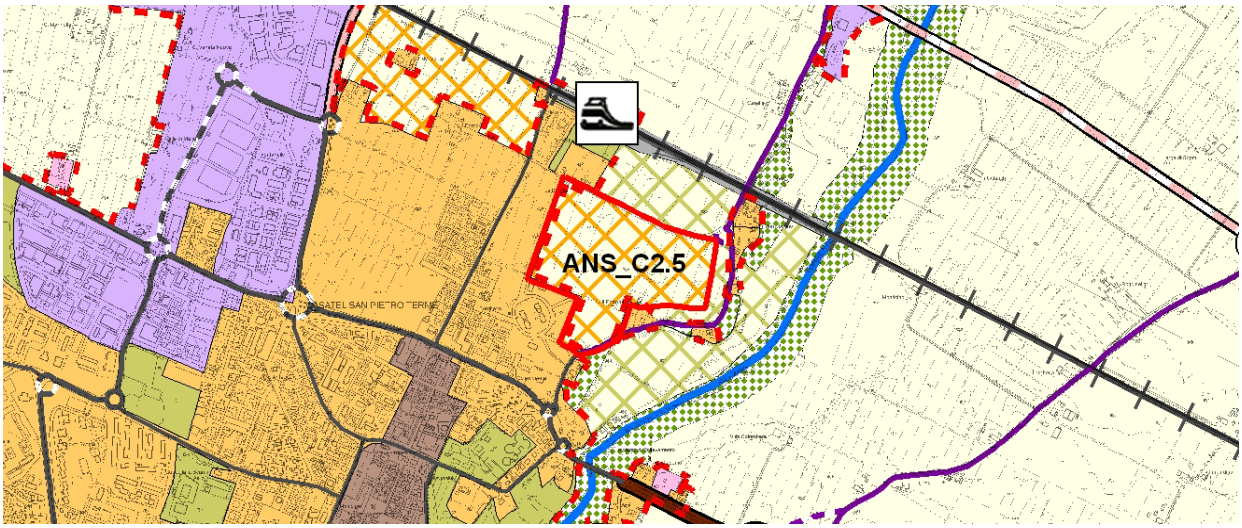
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI COMPATIBILITÀ ACUSTICA COMPATIBILITÀ SISMICA	Le tutele indicate sono compatibili con gli usi e le destinazioni ammesse. La progettazione dovrà tener conto anche degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica". Gli ambiti D_N che prevedono la realizzazione di opere strategiche per la protezione civile, di rilevante interesse pubblico e anche di tipo infrastrutturale dovranno comunque essere sottoposte al terzo livello di approfondimento – analisi approfondita (lett. d) punto 4.2 Allegato A alla Delibera Assemblea Legislativa n. 112/2007.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	***Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali*** L'obiettivo fondamentale è quello prevedere impianti sportivi a scala urbana, a servizio anche dei quartieri residenziali adiacenti. La tipologia impiantistica si coniuga anche con funzioni connesse alla protezione civile. Inoltre possono trovare localizzazione ulteriori spazi per la realizzazione di parcheggi a servizio della stazione del SFM. La progettualità dell'ambito dovrà assicurare, anche in via non esaustiva: ▪ Sistemazione delle aree dedicate allo sport con una mitigazione naturalistica nei confronti degli impatti generati dalla ferrovia. ▪ Creazione di percorsi ginnici e ciclopedonali collegati funzionalmente con quelli esistenti e previsti nelle aree di espansione residenziale e di collegamento con il centro storico. ▪ Creazione di strutture sportive e relativi servizi in coerenza con le necessità espresse dall'Associazionismo sportivo locale. Il POC, nel momento di accertamento di progettualità specifiche, delineerà usi, indici e caratteristiche di dettaglio delle soluzioni urbanistiche che, comunque, dovranno essere di minimo impatto paesaggistico. **Si confermano le condizioni convenzionali previste nello specifico accordo con i privati (art. 18 LR 20/2000) in data 3/4/2009 in ordine alle cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.**
SISTEMA AMBIENTALE: CONDIZIONI LIMITANTI E SOLUZIONI MITIGATIVE	Si tiene opportuno distribuire i servizi in modo da garantire che gli spazi adibiti a servizi ricreativi e sportivi siano il più lontano possibile dalle sorgente ferroviaria. Vista la destinazione a dotazioni si consiglia ad ogni modo di intervenire al fine di mitigare l'impatto acustico tramite una fascia boscata od un terrapieno, che corra lungo il margine nord

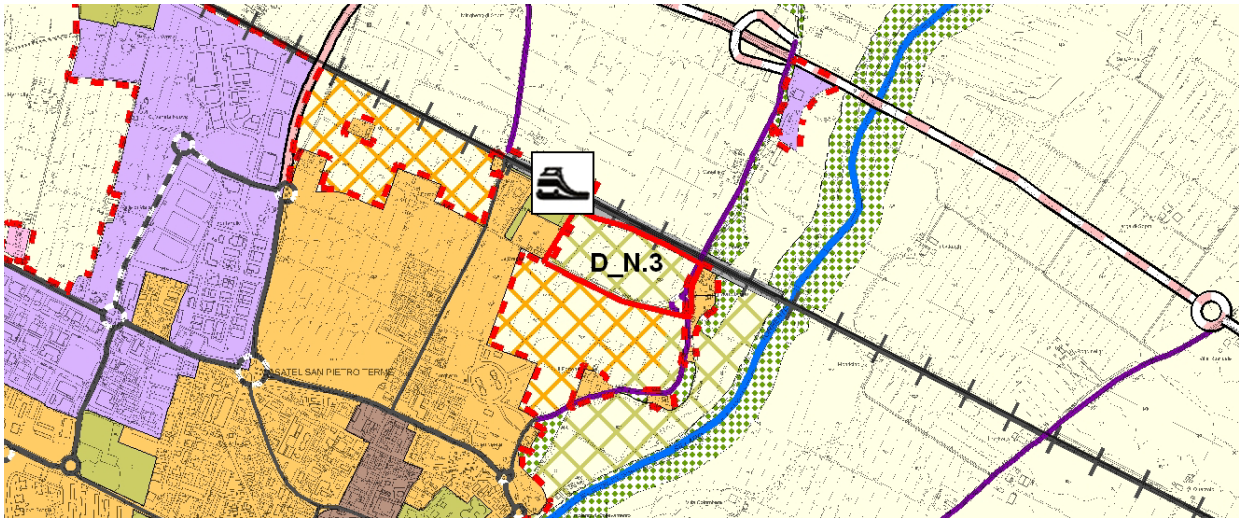
D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO

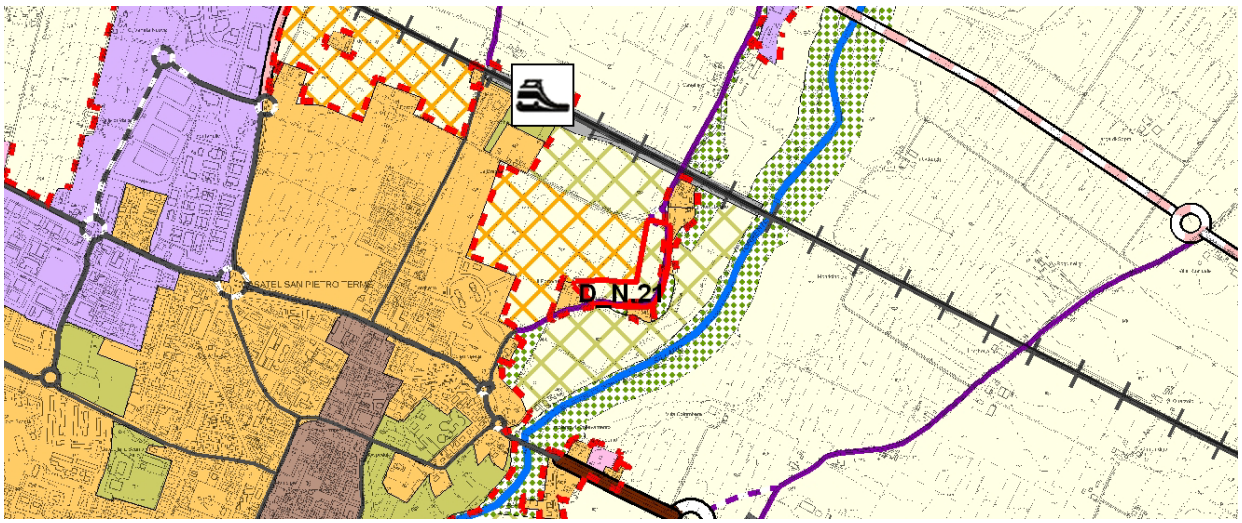


Domanda n.13	IL PORTONE - sub ambito	ANS_C2.5 D N.3 D N.21
Località	Capoluogo	

Proponente	C.E.S.I. Soc. Coop. I.C.E.R. S.r.l.







1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.5 inserito in POC	88.211 mq
Uts di POC	0.16 mq/mq
CEA di POC	14.228 mq
EXTRA CEA di POC	247 mq

Superficie sub ambito DN.3 inserito in POC	7.461 mq
Superficie sub ambito DN.21 inserito in POC	13.448 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.13		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.5 mq	124000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	20000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.5 (71,14%)	88211	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	14114	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	14114	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	14228	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	13867	**195**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	10400	146
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	3467	49
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	7627	107
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	3467	49
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	247	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	247	
ALLOGGI TOTALI		**195**
ERS - Su/Alloggi	2773	**39**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	2773	39
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN.3 (parte) mq	7461	
INDICE Utp mq/mq	0,04	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	298	**4**
AREA DN.21 (parte) mq	13448	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	269	**4**
ATTERRAGGIO NELLA CEC DELL'AMBITO DA DN.3 E DN.21		
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA + atterraggi da DN)	€ 122.905	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 61	Mappale 500 - parte
Foglio 61	Mappale 603
Foglio 61	Mappale 629 - parte
Foglio 61	Mappale 632
Foglio 61	Mappale 633
Foglio 61	Mappale 634
Foglio 61	Mappale 635
Foglio 61	Mappale 636
Foglio 61	Mappale 637
Foglio 61	Mappale 638
Foglio 61	Mappale 644
Foglio 61	Mappale 808 - parte
Foglio 61	Mappale 827
Foglio 61	Mappale 504



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	A. Residenza	a1 - residenza ordinaria a2 - residenze collettive o specialistiche
	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio ad esclusione *dell'artigianato di servizio all'auto* b5 - artigianato laboratoriale b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 - ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	G. Dotazioni e infrastrutture	g2 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare si singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	3 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- La realizzazione degli stralci autonomi e funzionali B e D è subordinata alla presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione degli stralci autonomi e funzionali A e C. Tale vincolo di subordine verrà a cessare decorsi 18 mesi dall'entrata in vigore del POC qualora almeno uno dei soggetti attuatori degli stralci A o C non abbia presentato il PDC delle opere di urbanizzazione.

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.13					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP + DECOLLI (298+269 mq)	8194		€ 432,82		€ 3.546.390
ERS	2773		€ 432,82	0,50	€ 600.182
EXTRA CEA	0		€ 118,49		€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 4.146.571
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	17642		€ 8,27		€ 145.901
ERS	2773		€ 432,82	0,50	€ 600.182
U3	8194		€ 15,00		€ 122.905
DN.3+DN.21 (parte)	20909		€ 2,90		€ 60.636
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 929.624
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**22%**
CEC - ATTERR. DA DN.3 E DN.21	2900		€ 432,82		€ 1.255.062
EXTRA CEA COMUNALE	247		€ 118,49		€ 29.266
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 2.213.952
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**53%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.5 IL PORTONE	Residenza	50.019

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a nord del capoluogo, destinata per funzioni prevalentemente residenziali, ha connotazione agricola. Delimitata a nord dalla via Braglia, attuale limite delle espansioni verso la stazione SFM, a est dalla via Madonnina, a sud e ovest dal tessuto urbano in fase di espansione. E' in posizione strategica e baricentrica tra centro urbano e fermata SFM ed adiacente al torrente Sillaro, rialzata rispetto al terrazzo fluviale. Ha andamento pressoché pianeggiante e rappresenta il naturale completamento del disegno urbano.

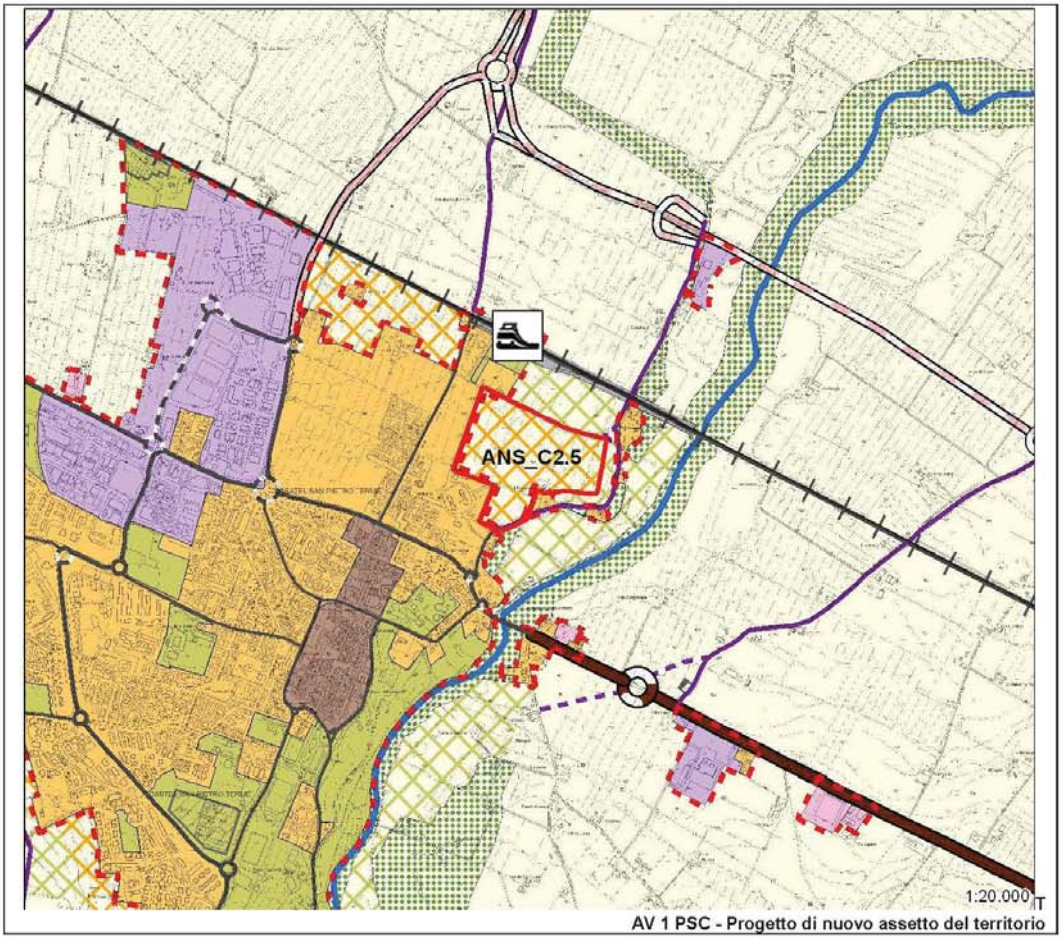
A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

Sup. ambito PSC	124.000 mq		***Classi d'uso:***
CEA	20.000 mq		**A) RESIDENZA** fino al 100% della CEA **B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA** **G2) DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE**
Su per altri usi	in aggiunta alla CEA fino al max del 7 %.		
Ut(s)	0,15- 0,17 mq/mq		Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle funzioni e delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'intero ambito
Ut(p)	0,10- 0,12 mq/mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento — **POSITIVO**

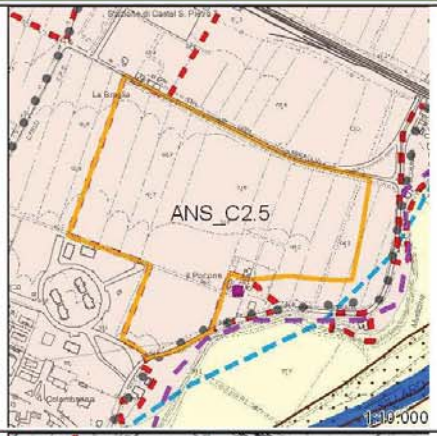


AV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.5 IL PORTONE	Residenza	50.019

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



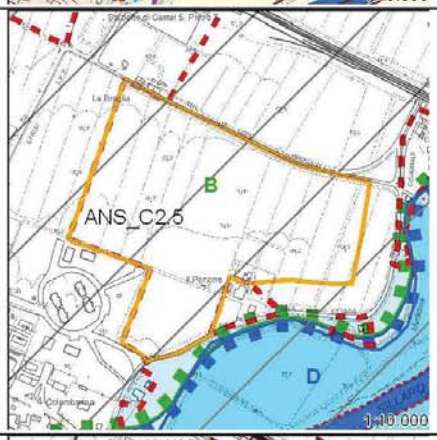
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2
- Viabilità storica principale
- Principali canali storici

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D.Lgs 42/2004 art. 142c)

B.2 - Tav 3 - PSC



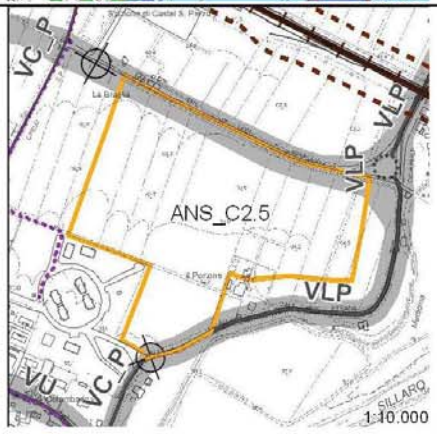
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Zone perifluviali (tipo D)
- Fasce di tutela fluviale
- Fasce di pertinenza fluviale

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

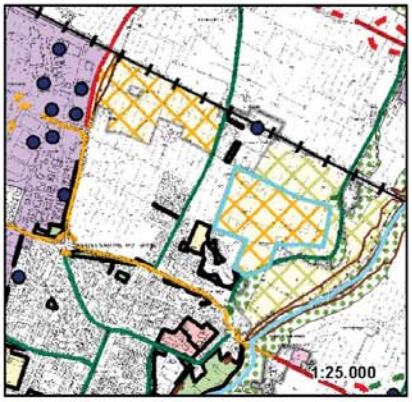
- VLP — Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Elettrodotti media tensione interrato
- VLP — Viabilità extraurbana locale principale – tratti da realizzare

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.5 IL PORTONE	Residenza	50.019

B.4



Esposizione all'inquinamento atmosferico

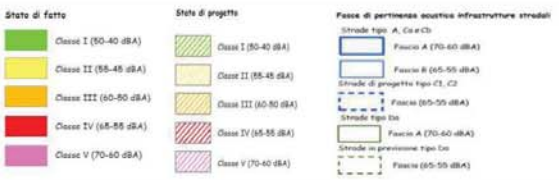


La previsione si colloca a ridosso del limite nord dell'urbanizzato di Castel San Pietro, nell'ambito rurale frapposto tra il centro urbano e l'asse ferroviario. L'ambito confina al margine est con un'area a dotazioni in previsione che si sviluppa a ridosso di una DEA; mentre sui restanti lati con il ambiti rurali. Si tratta di un contesto interessato da ridotta viabilità, per lo più locale (strade di tipo F), e in cui si rintracciano, poco distanti in linea d'aria (600-700 m) a ovest, attività produttive di valenza comunale piuttosto estese e caratterizzate da un numero non trascurabile di emissioni puntuali in aria. Il sito rispetto tali punti si pone sottovento pertanto le ricadute non sono trascurabili. E' invece trascurabile come sorgente di polveri, vista la distanza (200 m circa), l'asse ferroviario. Ne consegue che che: per distanza, entità e natura delle emissioni la sorgente prevalente di inquinanti in aria resta la viabilità, seppur danno un discreto contributo anche le altre sorgenti menzionate (specialmente puntuali). Dal quadro si evince uno stato di qualità dell'aria con possibili livelli di concentrazione d'inquinanti in atmosfera non trascurabili, ma con ogni probabilità non critici, pertanto l'uso residenziale previsto per l'area risulta compatibile. Il giudizio viene rafforzato dall'inserimento in previsione di un'area a dotazioni tra cui verde, tra l'ambito e l'asse ferroviario, che consentirà di schermare in parte la sorgente lineare, seppure come si è detto il contributo di questa è pressoché trascurabile. Con l'attuazione della previsione si avrà sull'area un incremento del traffico, soprattutto lungo la via d'accesso (via Madonnina e poi via Braglia) e con esso delle concentrazioni d'inquinanti in aria a discapito anche dell'ambito fluviale prossimale. Dall'altro tenuto conto del tipo d'uso previsto, questo incremento interesserà sostanzialmente alcune fasce orarie e, visto lo stato attuale, non comporterà con buona probabilità l'instaurarsi di condizioni critiche.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



La previsione ricade in classe II di progetto ed è interamente attorniata da ambiti di classe III di fatto, pertanto non si riscontrano in relazione alla classificazione acustica potenziali condizioni di criticità. Per la conformazione fisica del territorio ed il contesto in cui si inserisce l'ambito d'intervento, non si rintracciano sorgenti di particolare rilievo, se non l'asse ferroviario che corre in prossimità (distanza di circa 200 m) del margine nord. L'ambito ricade infatti anche per circa una fascia di 50 m entro la fascia B di pertinenza acustica dell'infrastruttura. Sulla porzione più a sud del comparto assume come sorgente sonora un maggior rilievo la viabilità, che è ad ogni modo solo di tipo locale. Il quadro illustrato fa presupporre un clima acustico con ogni probabilità, salvo a ridosso del margine nord, compatibile con la destinazione prevista per l'area. L'attuazione della previsione, vista la destinazione e le dimensioni, potrà determinare un impatto acustico modesto, seppur non trascurabile per l'ambiente fluviale limitrofo. Tale impatto sarà ad ogni modo limitato sostanzialmente ad alcune fasce orarie e potrà essere anche in parte mitigato attraverso l'inserimento da previsione di un'area a dotazioni, se debitamente boscata, frapposta tra il sito in esame e l'ambito fluviale

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.5 IL PORTONE	Residenza	50.019

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	*Sup. ambito*	124.000 mq
	CEA	20.000 mq
	Su per altri usi	max 1.400 mq
	Attrezzature di quartiere extra CEA	
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare nelle soluzioni progettuali da adottare, in ordine al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli. L' intervento dovrà prestare attenzione al rapporto delle edificazioni con la presenza della viabilità storica e delle altre tutele ai margini. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 100 ml.) è facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale), l'area è prossima alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente e di previsione. L'accessibilità al comparto sarà garantita sia dalla connessione con i comparti edificatori esistenti e in fase di attuazione (Borgo e Borghetto) e dalla via Madonnina che consente anche un'agile e suggestivo collegamento con la viabilità autostradale. Occorrerà potenziare e risistemare la via Braglia , anche nel suo raccordo con la via Madonnina , attraverso un più razionale innesto a rotatoria, oltre ad una nuova soluzione di raccordo della via Madonnina, con la via Emilia, in relazione anche alla nuova localizzazione di dotazioni territoriali previste lungo l'asta fluviale.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è circondata dai principali servizi a rete. Occorrerà raccordarsi con i comparti di attuazione in fase di realizzazione a ovest, connettendosi ad essi previa verifica della sostenibilità dimensionale dell'impiantistica sulla base delle indicazioni degli Enti gestori.
SMALTIMENTO REFLUI		L'ubicazione orografica assicura il collegamento al depuratore e la separazione delle acque bianche e nere. Infatti ,lo smaltimento dei reflui, dovrà avvenire mediante reti separate: le acque nere dovranno essere convogliate verso il depuratore del Capoluogo. Le acque bianche saranno smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli ambiti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con la Bonifica Renana e altri Enti Gestori. Nella fattispecie è da verificare il recapito delle acque bianche anche nel Torrente Sillaro in relazione alla prevista realizzazione di una cassa di espansione in destra idraulica del torrente, individuata dal PSAI provinciale.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Non si ritengono necessarie specifiche misure preventive e/o mitigative. Si rimanda alla fase di POC la valutazione.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Qualora in corrispondenza dell'area destinata a nuove dotazioni posta a ridosso non si prevedano strutture artificiali o naturali che possano in qualche modo fungere da schermo, si ritiene opportuno limitare l'edificazione o adottare misure mitigative in corrispondenza del margine nord del comparto di previsione, ossia in direzione dell'asse ferroviario, al fine di garantire per le residenze previste un clima acustico idoneo. Si dovranno allo stesso modo adottare accorgimenti (adeguata distribuzione degli spazi, ingresso all'area e viabilità interna tale da limitare il traffico lungo la porzione di via Madonnina che divide il comparto dall'ambito fluviale) per limitare l'inquinamento acustico prodotto dall'ambito nei confronti del prossimale ambiente fluviale.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'obiettivo principale è quello di creare una connessione funzionale fra la città, la stazione ferroviaria e il corridoio ecologico del parco lungo fiume, in parte realizzato e in parte da attuarsi. La progettualità dell'ambito, oltre che relazionarsi con i comparti in fase di attuazione, dovrà pertanto assicurare un collegamento funzionale con il parco fluviale di progetto a nord del ponte sulla via Emilia e quello esistente a sud. Gli elementi principali da considerare sono: - **adeguamento del tracciato (allargamento e/o rettifica) ai nuovi carichi viabilistici indotti della via Braglie, e razionalizzazione dell'innesto sulla via Madonnina, a carico dei Soggetti attuatori.** - attenuazione delle 'masse edificabili' in direzione ovest verso il torrente Sillaro - previsione di fasce di mitigazione alberate in prossimità del tracciato storico di via

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Capoluogo (mq)
CSP	Capoluogo	ANS_C2.5 IL PORTONE	Residenza	50.019

Madonnina;
- adozione di soluzioni progettuali che si caratterizzino per qualità urbanistica e architettonica, privilegiando tipologie poco impattanti e improntate a criteri di sostenibilità energetica.

Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate nel POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria incentivando la mobilità ciclopedonale è l'utilizzo del TPL mediante anche la previsioni di nuove fermate.

Strumento di attuazione

PUA di iniziativa pubblico o privata

Dotazioni e infrastrutture

Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. In sede di POC è da valutare la localizzazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di servizi integrati con quelli presenti nel capoluogo,(spazi di aggregazione sociale per giovani e anziani)

In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale di legge riportate nel PSC.

Permeabilità

35 % della St- Una quota non superiore al 10 % della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi.

Sistema della rete ecologica

La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto con quelli dei comparti adiacenti.

Perequazione ed ERS

È dovuta la cessione del 20% (o altra percentuale stabilita da accordi territoriali) delle aree e della capacità edificatoria (CEA) per ERS, fatte salve eventuali compensazioni fra più ambiti da definirsi in sede di POC.

In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA)

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 - Localizzazione

Area situata a SUD della ferrovia i0n adiacenza alla stazione ed in fregio alla via Braglia.

A.2 - Usi insediabili

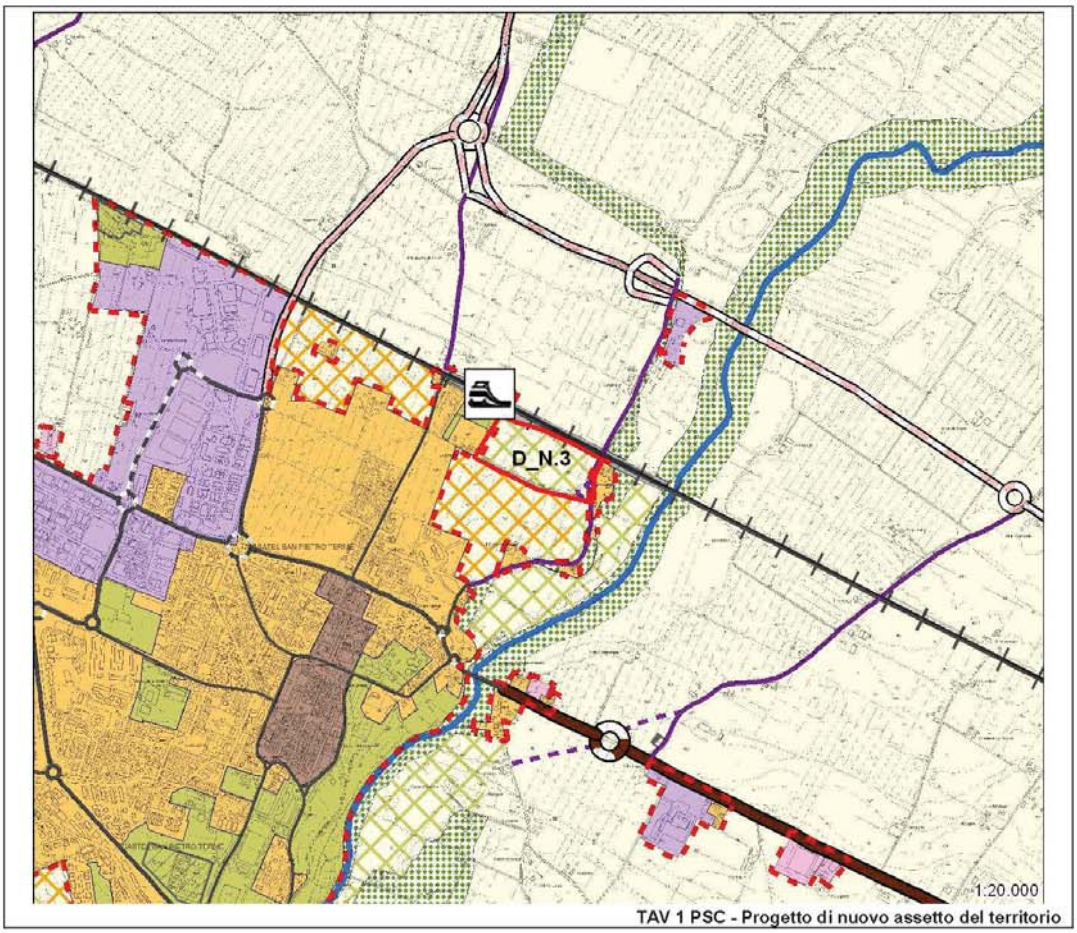
La collocazione dell'area e le sue connessioni fisiche delineano la possibilità di realizzare dotazioni di tipo sportivo, ricreativo, parcheggi pubblici a servizio anche della stazione ferroviaria. L'area può essere utilizzata anche per attività connesse alla protezione civile.

Sup. ambito PSC	61.500 mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento

POSITIVO

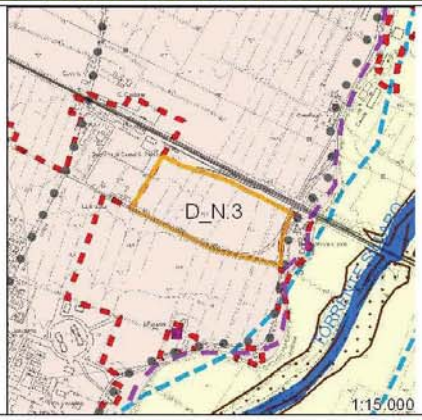


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



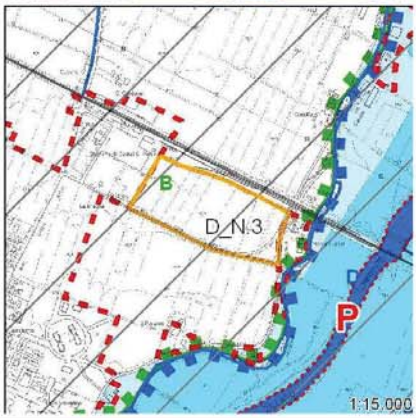
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2
- Viabilità storica principale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Principali canali storici

B.2 - Tav 3 - PSC



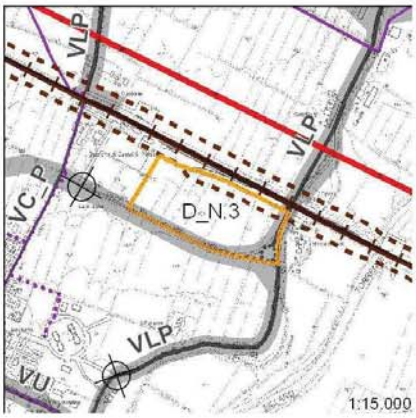
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Reticolo consorziale di bonifica
- Zone perifluviali (tipo D)
- Fasce di pertinenza fluviale

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

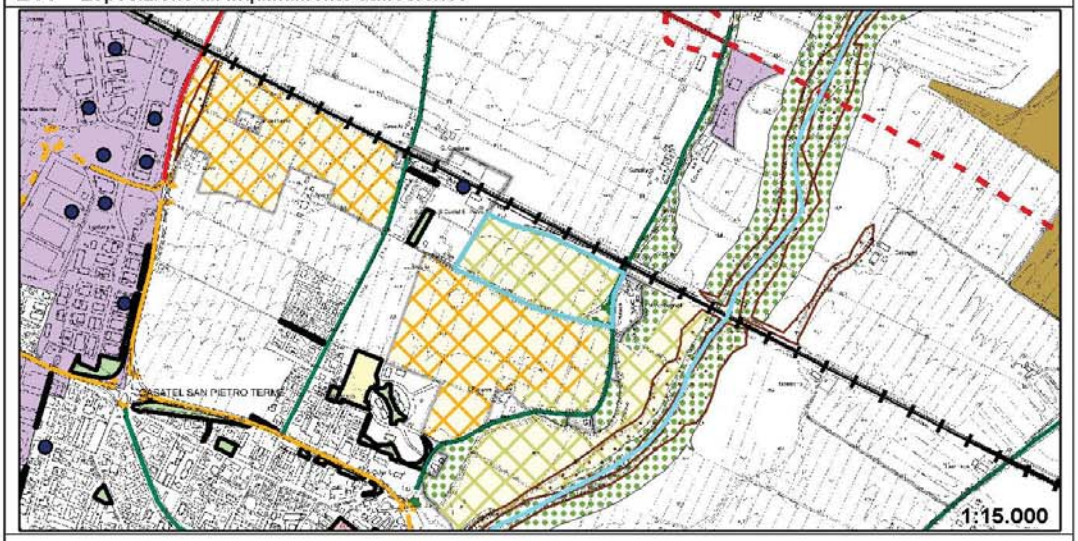
- Fascia di rispetto ferrovia
- Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Viabilità extraurbana locale principale – tratti da realizzare
- Fascia di rispetto stradale

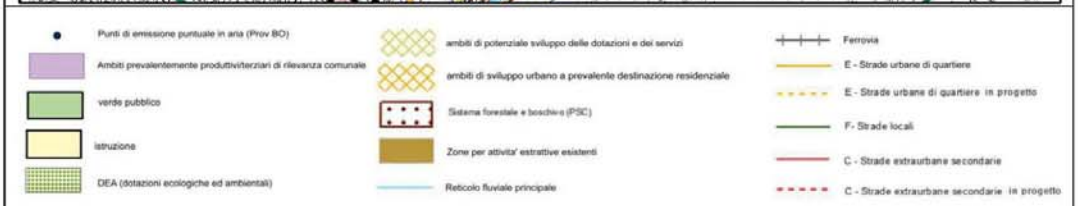
Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Elettrodotti alta tensione
- Ferrovie

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico





L'ambito di previsione si colloca a ridosso dell'asse ferroviario, in adiacenza ad un'area a valenza naturale (margine est) e ad ambiti rurali in parte destinati secondo revisioni ad un uso residenziale.
Non si rintracciano in prossimità sorgenti puntuali significative, le prime di rilievo si collocano a circa 700 m di distanza in linea d'aria e nonostante sopravvento,hanno sia altezze che emissioni tali da non ritenersi significative in termini di ricadute rispetto ad una viabilità che, per vicinanza più che per entità d'emissioni, costituisce la sorgente principale. In particolare si fa riferimento a via Madonnina, lungo il confine est e via Braglia, lungo il confine sud. Si tratta ad ogni modo di una viabilità locale, pertanto con emissioni in aria contenute.
In ultimo contribuisce alla ricaduta/movimentazione di polveri anche l'asse ferroviario, in particolare al limite nord del sito.
Si può pertanto desumere uno stato di qualità dell'aria caratterizzato da concentrazioni d'inquinanti contenute, pertanto la destinazione è confacente nel complesso alla destinazione prevista, seppure per l'uso sportivo – ricreativo dovranno essere prese cautelativamente alcune misure preventive e/o mitigative, in particolare ci si dovrà mantenere a debita distanza dal margine in adiacenza all'asse ferroviario e /o intervenire come indicato negli indirizzi progettuali.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade per 2/3 in classe III di fatto, e per il restante 1/3 in classe IV in relazione all'adiacenza dell'asse ferroviario. E' questa la sorgente prevalente di emissioni sonore, tant'è che le relative fasce di pertinenza acustica inglobano interamente l'ambito, ambito che ricade per circa la metà già all'interno della sola fascia A.
Cartograficamente non si riscontrano situazioni di criticità per contiguità di classe, poiché l'ambito è racchiuso tra ambiti a medesima classificazione.
Il quadro illustrato fa presupporre un clima acustico caratterizzato da livelli sonori significativamente elevati e pertanto non pienamente confacente a tutte le possibili dotazioni previste, in particolare ad attrezzature ricreative/sportive.
Al fine di integrare tali strutture dovranno pertanto essere prese in considerazione adeguate misure preventive e/o mitigative in modo da mitigare il rumore ferroviario.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.3 PARCO CILLARIO	Dotazioni territoriali

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI COMPATIBILITÀ ACUSTICA COMPATIBILITÀ SISMICA	Le tutele indicate sono compatibili con gli usi e le destinazioni ammesse. La progettazione dovrà tener conto anche degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica". Gli ambiti D_N che prevedono la realizzazione di opere strategiche per la protezione civile, di rilevante interesse pubblico e anche di tipo infrastrutturale dovranno comunque essere sottoposte al terzo livello di approfondimento – analisi approfondita (lett. d) punto 4.2 Allegato A alla Delibera Assemblea Legislativa n. 112/2007.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	***Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali*** L'obiettivo fondamentale è quello prevedere impianti sportivi a scala urbana, a servizio anche dei quartieri residenziali adiacenti. La tipologia impiantistica si coniuga anche con funzioni connesse alla protezione civile. Inoltre possono trovare localizzazione ulteriori spazi per la realizzazione di parcheggi a servizio della stazione del SFM. La progettualità dell'ambito dovrà assicurare, anche in via non esaustiva: ▪ Sistemazione delle aree dedicate allo sport con una mitigazione naturalistica nei confronti degli impatti generati dalla ferrovia. ▪ Creazione di percorsi ginnici e ciclopedonali collegati funzionalmente con quelli esistenti e previsti nelle aree di espansione residenziale e di collegamento con il centro storico. ▪ Creazione di strutture sportive e relativi servizi in coerenza con le necessità espresse dall'Associazionismo sportivo locale. Il POC, nel momento di accertamento di progettualità specifiche, delineerà usi, indici e caratteristiche di dettaglio delle soluzioni urbanistiche che, comunque, dovranno essere di minimo impatto paesaggistico. **Si confermano le condizioni convenzionali previste nello specifico accordo con i privati (art. 18 LR 20/2000) in data 3/4/2009 in ordine alle cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.**
SISTEMA AMBIENTALE: CONDIZIONI LIMITANTI E SOLUZIONI MITIGATIVE	Si tiene opportuno distribuire i servizi in modo da garantire che gli spazi adibiti a servizi ricreativi e sportivi siano il più lontano possibile dalle sorgente ferroviaria. Vista la destinazione a dotazioni si consiglia ad ogni modo di intervenire al fine di mitigare l'impatto acustico tramite una fascia boscata od un terrapieno, che corra lungo il margine nord

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D_N.21 IL PORTONE	Dotazioni territoriali

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 - Localizzazione

Area marginale collocata a nord del capoluogo ed adiacente al torrente Sillaro.

A.2 - Usi insediabili

L'ambito si candida per funzioni tipiche di parco urbano come elemento di connessione tra le D_N.3 e D_N.4

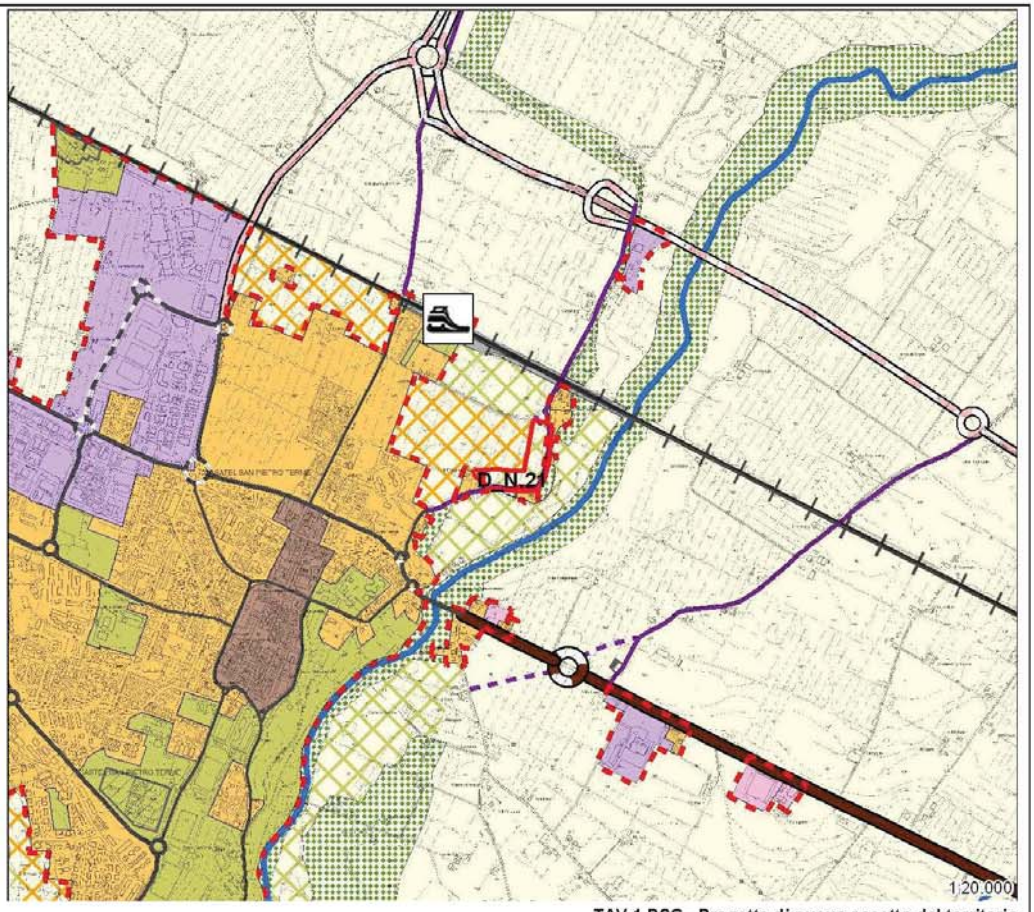
La collocazione dell'area e le sue connessioni fisiche anche con gli ambiti adiacenti, delineano la possibilità di realizzare dotazioni con funzioni sportive e ricreative all'aria aperta, ed attrezzature connesse.

Sup. ambito PSC	20.000 mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento

POSITIVO

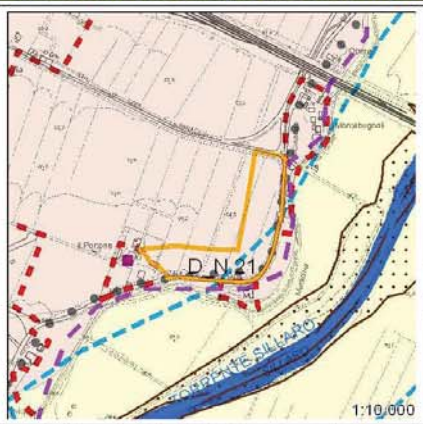


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D_N.21 IL PORTONE	Dotazioni territoriali

B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



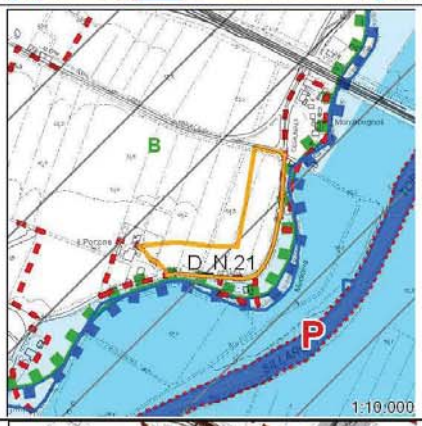
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 1
- Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica
- Viabilità storica principale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Alveo attivo - reticolo idrografico
- Principali canali storici

B.2 - Tav 3 - PSC



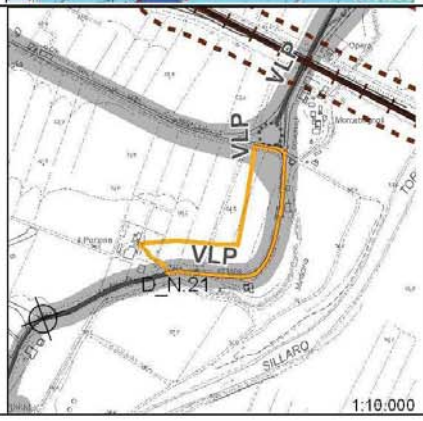
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Reticolo consorziale di bonifica
- Fasce di pertinenza fluviale

B.3 - Tav 4 - PSC

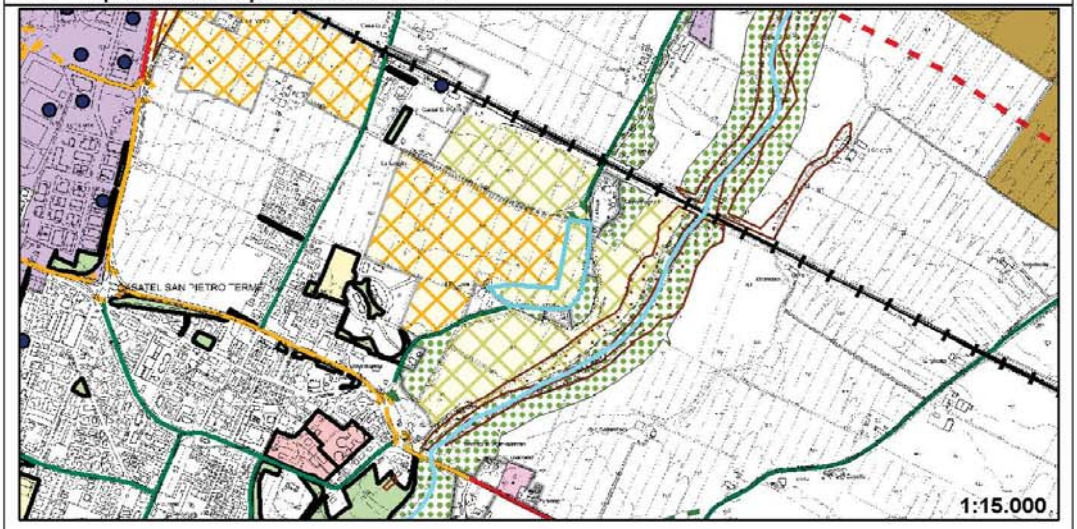


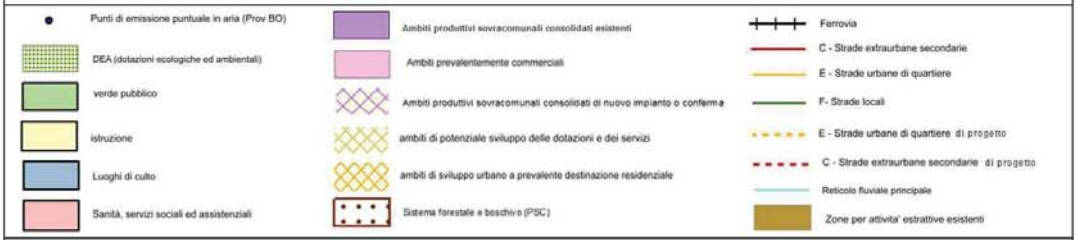
Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

- Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Viabilità extraurbana locale principale – tratti da realizzare
- Fascia di rispetto stradale

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D_N.21 IL PORTONE	Dotazioni territoriali

B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico

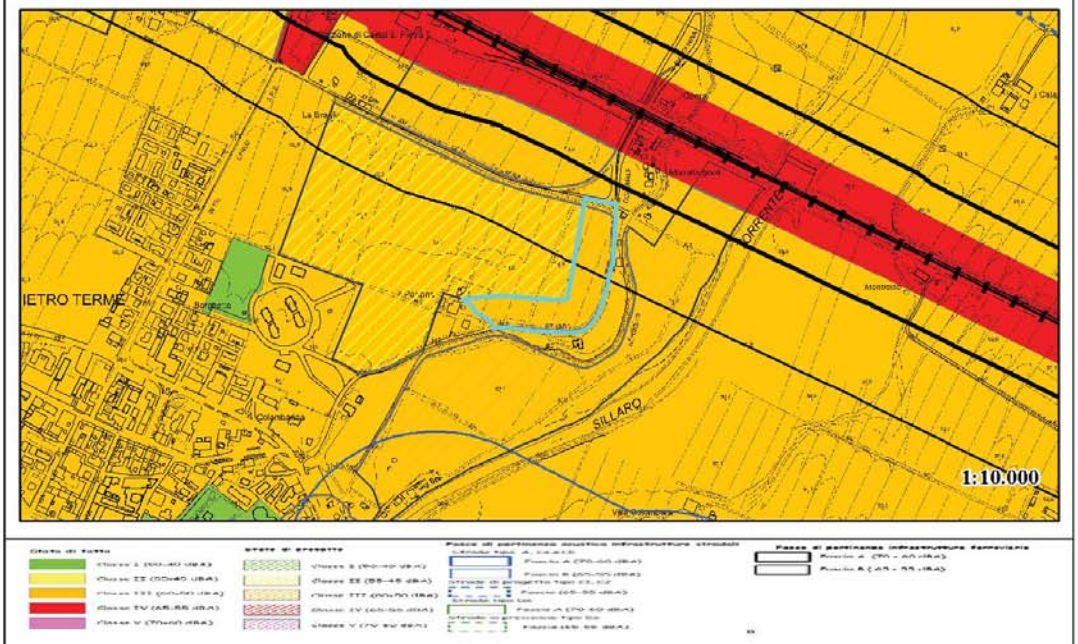




L'ambito ricade ad oggi in un tessuto prettamente rurale posto poco più a nord dell'abitato di Castel San Pietro Terme. Ha in adiacenza per modeste parti del perimetro, distribuite in angolo e agli estremi dell'area, alcuni gruppi di case rappresentanti di fatto le frazioni di Portone e Montebugnoli che sorgono lungo via Madonnina, strada che definisce il perimetro est del sito. Sui restanti lati si trova inserito tra una DEA di modeste dimensioni e un'area a sviluppo prevalentemente residenziale. Le sorgenti d'inquinanti in aria rintracciabili allo stato di fatto sul territorio sono rappresentate dalla viabilità, in particolare per vicinanza la suddetta via, e dalle sorgenti puntuali del polo produttivo, situate in linea d'aria ad almeno 1 km ad ovest e NO del sito, pertanto soppravvento all'area in base ad una delle direzioni prevalenti di provenienza dei venti nell'anno. Entrambe le tipologie di sorgenti non possono essere trascurate nel designare lo stato di qualità dell'aria presente sul sito, dall'altro in tutti e due i casi si tratta di contributi modesti dal momento che: la strada in esame è locale e quindi caratterizzata da flussi di traffico ridotti; le emissioni a camino, sia per concentrazione che per altezza del camino in relazione alla distanza a cui si trovano, determinano picchi di ricadute a terra entro raggi più ridotti. Si può pertanto ragionevolmente presupporre uno stato di qualità dell'aria caratterizzato da livelli di concentrazione d'inquinanti in aria non particolarmente elevate. La previsione si inserisce in un contesto compatibile non solo da un punto di vista urbanistico ma anche a livello atmosferico, tanto più che l'attuazione non contribuirà neppure ad un peggioramento.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D_N.21 IL PORTONE	Dotazioni territoriali

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'area ricade in classe III e si trova inserita ad oggi in un contesto di medesima classe con previsione di adiacenza ad una classe II, lungo il margine est secondo pianificazione. Non si riscontrano pertanto criticità da un punto di vista cartografico per contiguità di classe. Dall'altro quasi metà del comparto ricade nella fascia B di pertinenza ferroviaria, per cui in tale parte del sito si ipotizza un clima acustico caratterizzato da livelli sonori superiori ai limiti d'immissione della classe III. La sorgente principale di rumore è certamente infatti l'infrastruttura ferroviaria che corre a nord del sito. Vista la destinazione a parco attrezzato, si ritiene opportuno distribuire le aree attrezzate e ad uso ricreativo, ossia oggetto di maggiore fruizione dei visitatori, nella porzione nord del sito, ossia non ricadente entro la fascia ferroviaria; mentre in questa realizzare, previa verifica di clima acustico, fasce boscate ai fini di mitigare il clima sull'area. Tale opera non solo consentirebbe di utilizzare gli spazi retrostanti per le funzioni previste pur essendo in parte ricadenti nella fascia suddetta, ma migliorerebbe anche il clima acustico in corrispondenza di parte dell'adiacente area residenziale in previsione.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

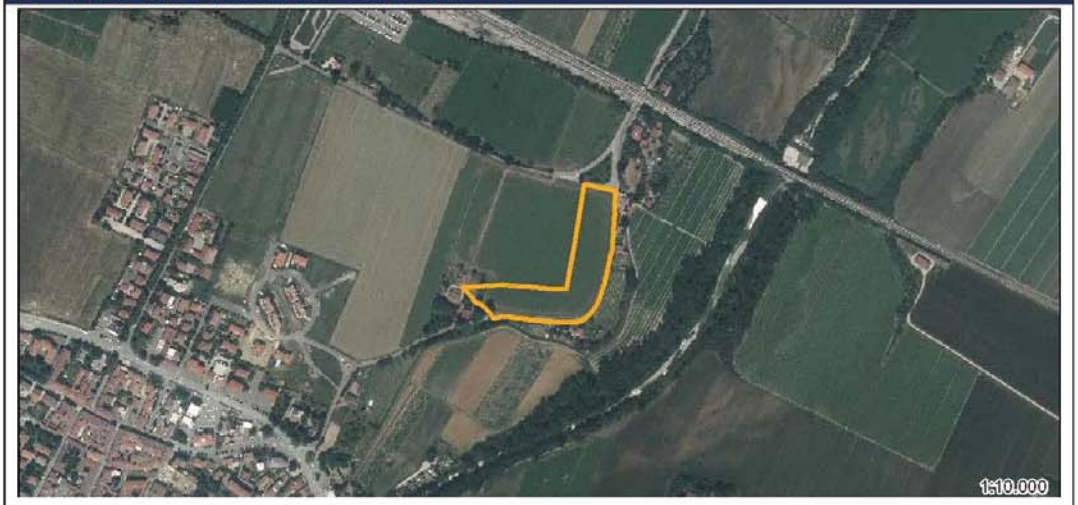
Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D_N.21 IL PORTONE	Dotazioni territoriali

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

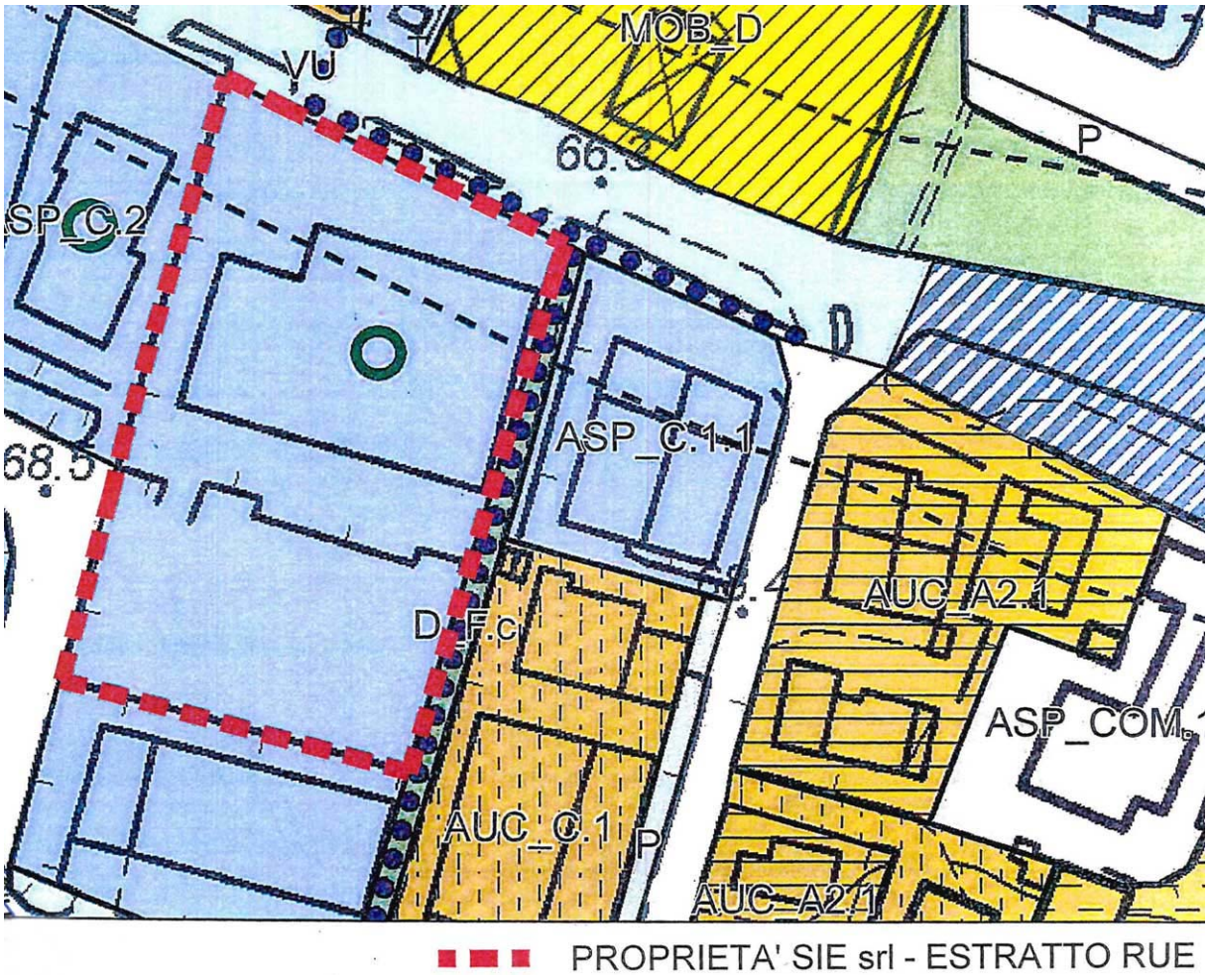
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI COMPATIBILITÀ ACUSTICA COMPATIBILITÀ SISMICA	Le tutele indicate sono compatibili con gli usi e le destinazioni ammesse. La progettazione dovrà tener conto anche degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica". Gli ambiti D_N che prevedono la realizzazione di opere strategiche per la protezione civile, di rilevante interesse pubblico e anche di tipo infrastrutturale dovranno comunque essere sottoposte al terzo livello di approfondimento – analisi approfondita (lett. d) punto 4.2 Allegato A alla Delibera Assemblea Legislativa n. 112/2007.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	***Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali*** L'obiettivo fondamentale è quello di completare l'assetto del territorio compreso fra la D_N:3 e la D_N.4 finalizzato alla ricucitura delle aree a dotazioni del parco "Cillario" e del parco lungo il Sillaro "la Fibbia".
SISTEMA AMBIENTALE: CONDIZIONI LIMITANTI E SOLUZIONI MITIGATIVE	Si dovrà intervenire con debite misure mitigative e/o preventive al fine di tutelare i potenziali futuri fruitori dell'area da un punto di vista acustico. In tal senso si ritiene opportuno agire in primo luogo in modo preventivo, collocando gli spazi ricreativi e per attività all'aperto il più lontano possibile dal margine nord (possibilmente al di fuori della fascia B di pertinenza acustica dell'asse ferroviario). Sarebbe opportuno inoltre, vista la destinazione a dotazioni, realizzare una quinta boscata o un terrapieno inerbito lungo il margine nord e NE così da abbattere parte del rumore immesso sull'area.

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.15	AMBITO DI RUE COINVOLTO IN POC	ASP_C2
Località	Capoluogo	

Proponente	SIE s.r.l.



1. DATI METRICI

Su residua da ambito consolidato ASP_C2 da decollare in ambito di POC ANS_C2.5	1.325 mq Su residenziale

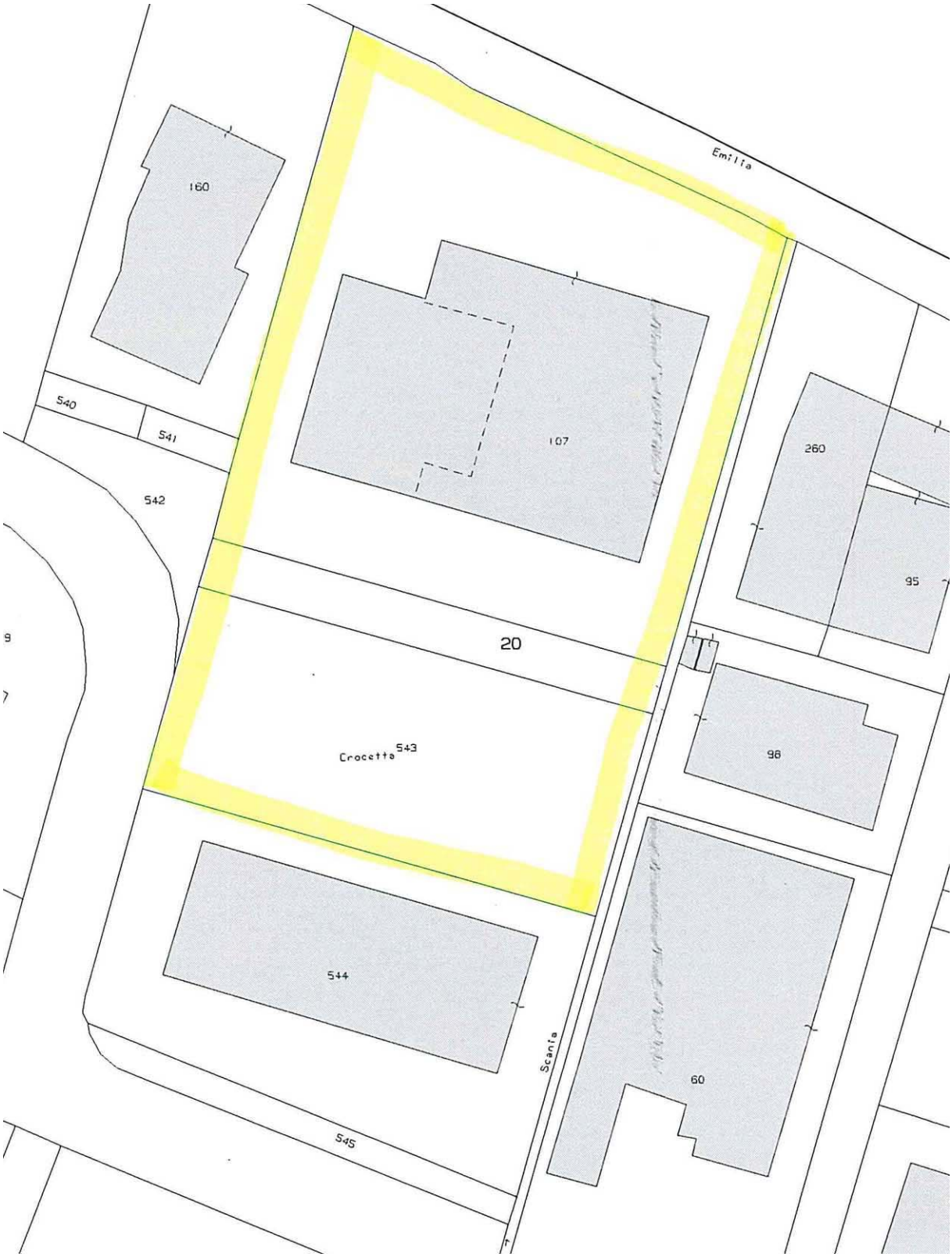
ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.15		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_C.2 mq	7530	
CAPACITA' EDIFICATORIA CON INDICE 0,8 (in presenza di funzione residenziale) Su	6024	
SUPERFICIE SUB AMBITO mq (%)	-	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	-	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	-	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	-	
ALLOGGI TOTALI		
ERS - Su/Alloggi	265	
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	265	
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	-	
Area ceduta all'Amministrazione		
TRASFERIMENTO IN CEC DI AMBITO DI ESPANSIONE ANS_C2.5 DI Su RESIDUA DALL'AMBITO CONSOLIDATO ASP_C2 PER UN TOTALE DI 1325 mq (*)	1325	**19**
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 19.875	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 220.000	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

(*)1325 mq = 250 mq di res (100%) + 280 mq di comm (100%) + 795 mq di terz (1590 mq al 50%)

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 84	Mappale 20
Foglio 84	Mappale 107
Foglio 84	Mappale 543



3. NORMATIVA

La capacità edificatoria residua dell'ambito ASP_C2, come definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1, per un totale di 1.325 mq di Su residenziale, decollerà nell'ambito ANS_C2.5 a cui si rimanda per la normativa di dettaglio.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

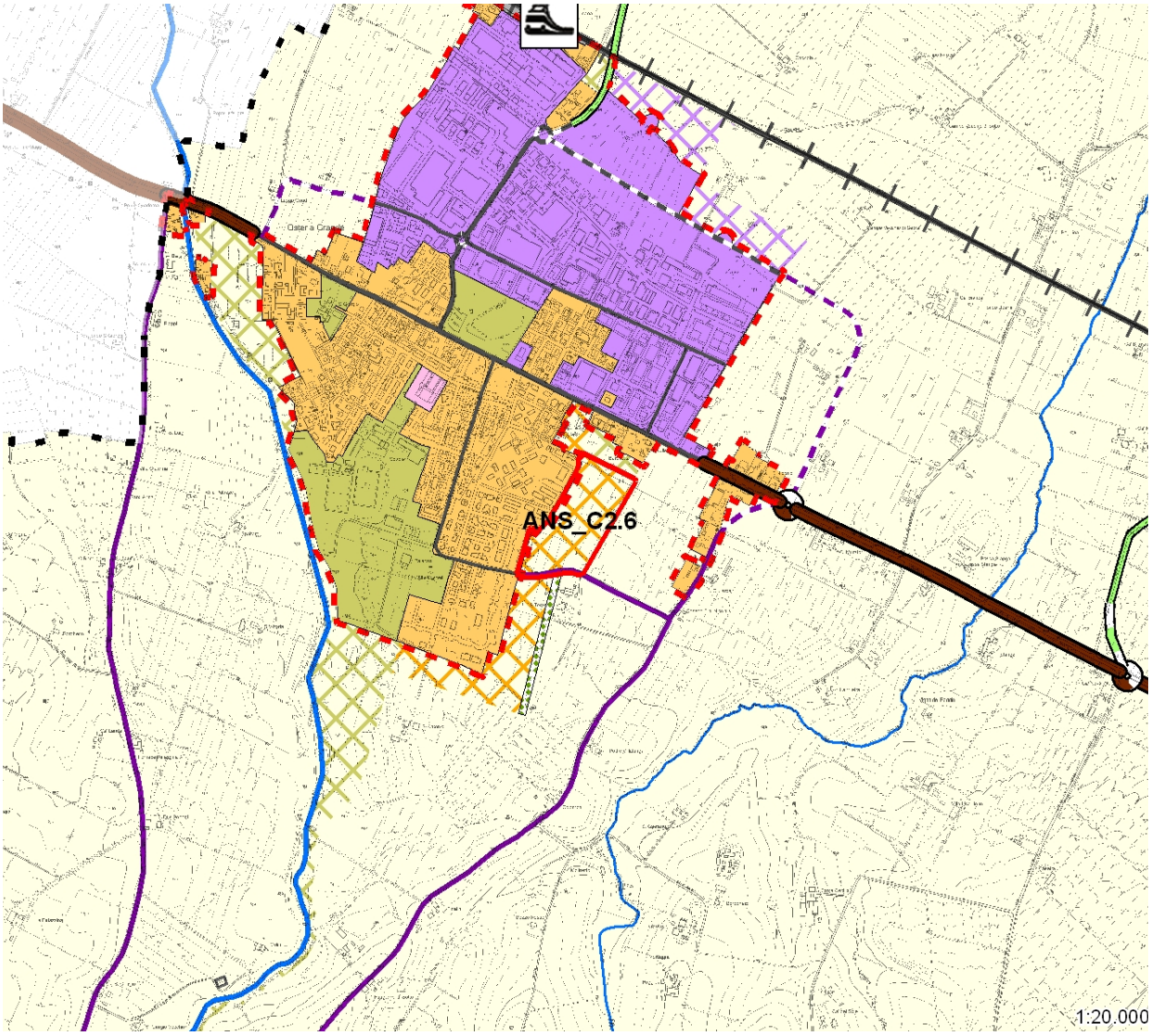
- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale

5. BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.15					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP + DECOLLO (298 mq)	1325		€ 492,43		€ 652.470
ERS	265		€ 492,43	0,50	€ 65.247
EXTRA CEA					€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 717.717
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA					€ 0
ERS	265		€ 492,43	0,50	€ 65.247
U3	1325		€ 15,00		€ 19.875
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 220.000
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 305.122
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**43%**

Domanda n.17	QUADERNA NORD – sub ambito	ANS_C2.6
Località	Osteria Grande	

Proponente	Querce s.r.l.



1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.6 inserito in POC	14.329 mq
Uts di POC	0.16 mq/mq
CEA di POC	2.175 mq
EXTRA CEA di POC	117 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.17		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.6 mq	56000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8500	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.6 mq (25,54%)	14306	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	2289	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	2289	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	2171	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	2171	**31**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	1628	23
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	543	8
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1194	17
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	543	8
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	118	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	89	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	30	
ALLOGGI TOTALI		**31**
ERS - Su/Alloggi	434	**6**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	434	6
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 19.237	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

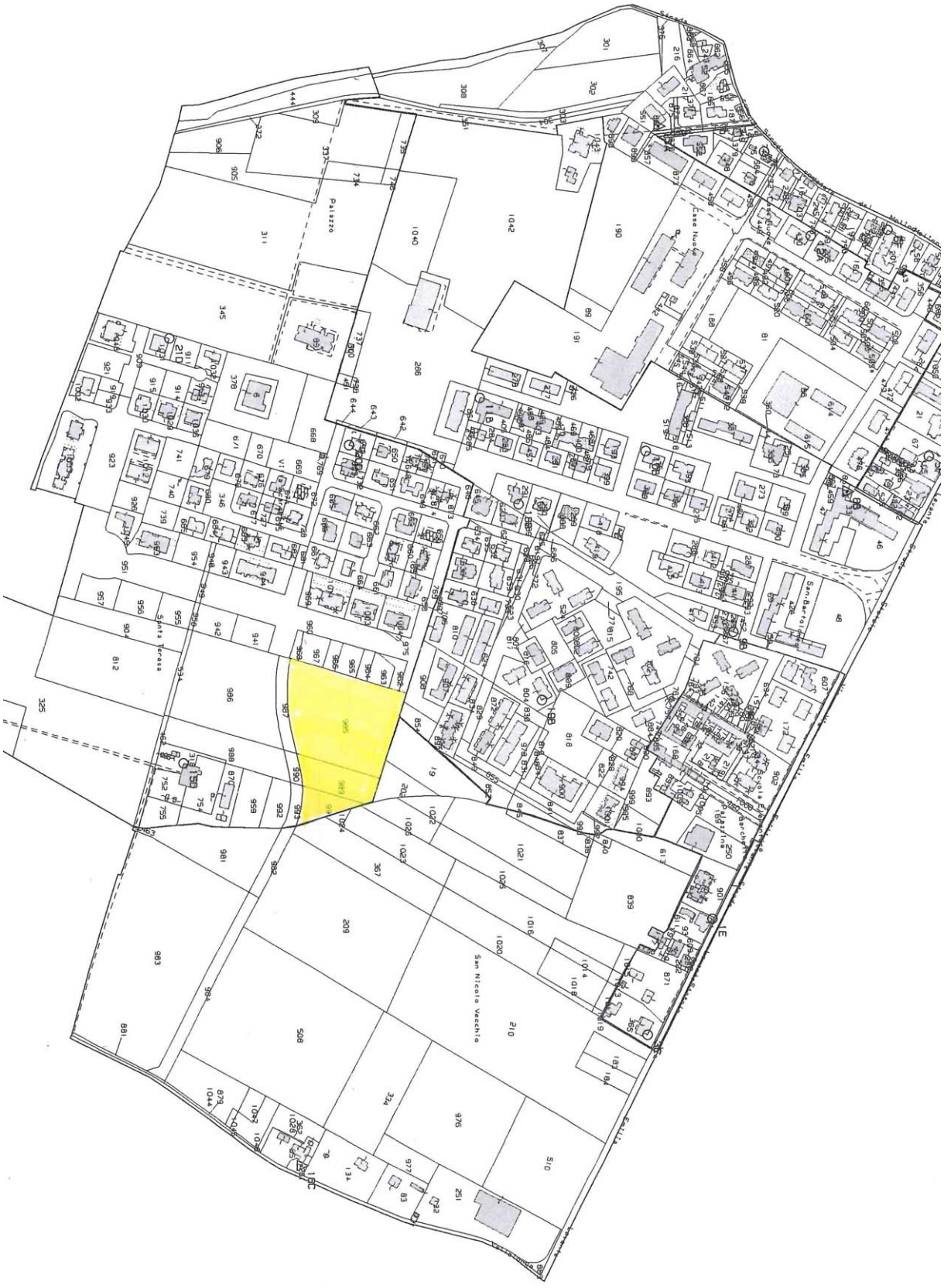
* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 68	Mappale 985
Foglio 68	Mappale 989
Foglio 68	Mappale 991



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	A. Residenza	a1 - residenza ordinaria a2 - residenze collettive o specialistiche
	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio ad esclusione *dell'artigianato di servizio all'auto* b5 - artigianato laboratoriale b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 - ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	G. Dotazioni e infrastrutture	g2 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare si singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	3 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale

- le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, dovranno essere realizzate in modo unitario per l'intero ambito ANS_C2.6, in proporzione alle percentuali di proprietà, indipendentemente dal fatto che esso sia soggetto a più PUA. Singoli accordi dovranno pertanto prevedere l'impegno alla realizzazione complessiva delle dorsali principali della rete fognaria e di eventuali altri sottoservizi. Eventuali soluzioni per opere di urbanizzazione che consentano al proponente di allacciarsi anticipatamente a reti di smaltimento esistenti potranno essere valutate dall'A.C. fermo restando l'obbligo di compartecipazione per la propria quota parte alla realizzazione delle dorsali di cui al paragrafo precedente.

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.17					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	1194		€ 432,82		€ 516.785
ERS	434		€ 432,82	0,50	€ 93.961
EXTRA CEA	89		€ 118,49		€ 10.486
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 621.232
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	2861		€ 8,27		€ 23.662
ERS	434		€ 432,82	0,50	€ 93.961
U3	1282		€ 15,00		€ 19.237
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 136.860
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**22%**
CEC	543		€ 432,82		€ 234.902
EXTRA CEA COMUNALE	30		€ 118,49		€ 3.495
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 375.258
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**60%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a est della frazione di Osteria Grande, di media estensione e destinata per funzioni prevalentemente residenziali, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta priva di particolari elementi di pregio. In prossimità della via Emilia è delimitata a sud dalla strada di collegamento con via Villalunga, ha andamento pressoché pianeggiante e rappresenta il naturale completamento del disegno urbano esistente.

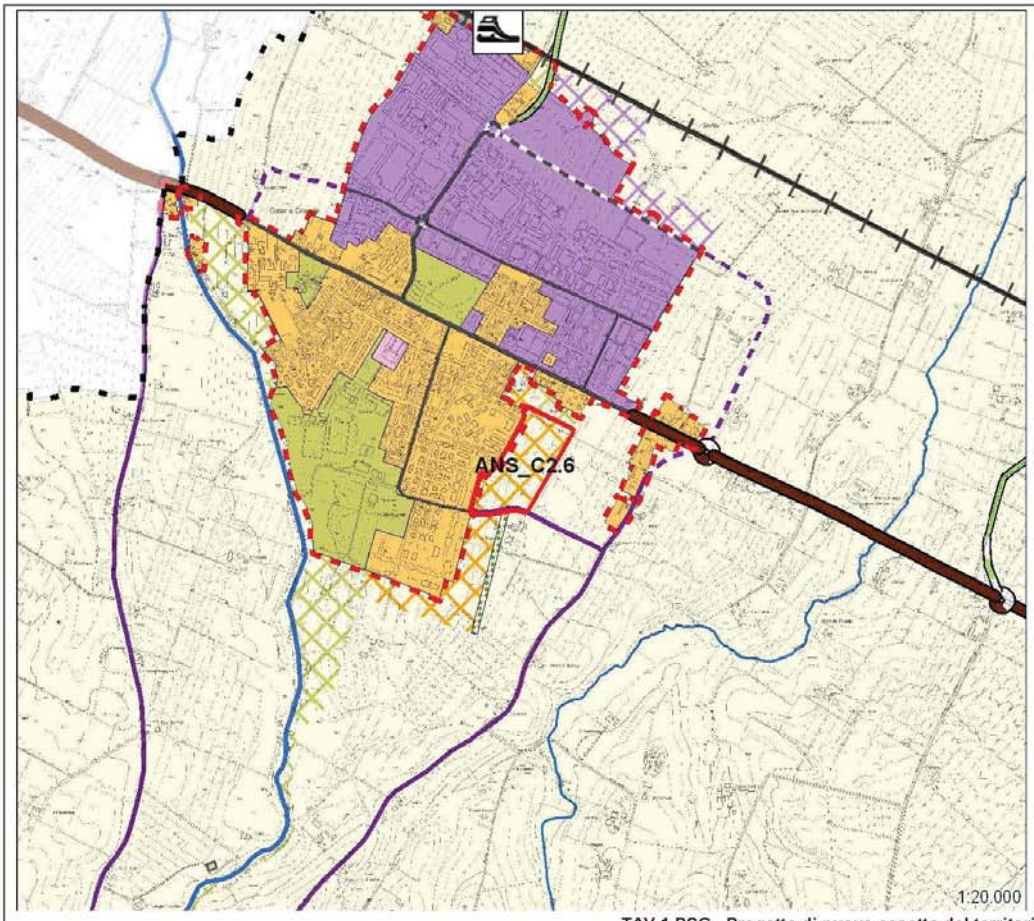
A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

Sup. ambito PSC	56.000 mq	*Classi d'uso:*
CEA	8.500 mq	A) **RESIDENZA** fino al 100% della CEA B) **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA** G2) **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE**
Su per altri usi	in aggiunta alla CEA fino al max del 7 %	
Ut(s)	0,14 - 0,16 mq/mq	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle funzioni e delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'intero ambito
Ut(p)	0,10 - 0,12 mq/mq	

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento — POSITIVO

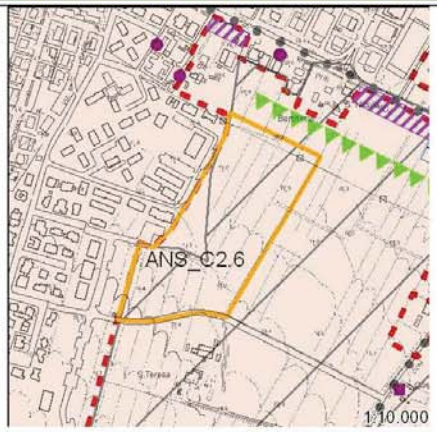


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



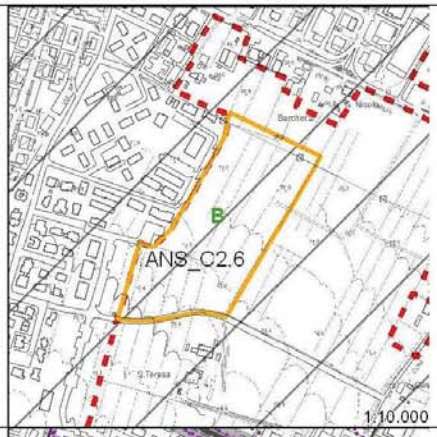
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Sistema collinare
- Potenzialità archeologica livello 2

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare

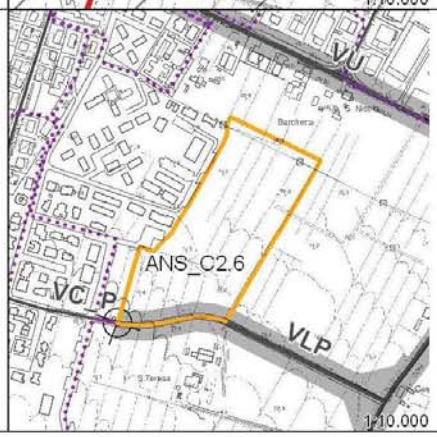
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

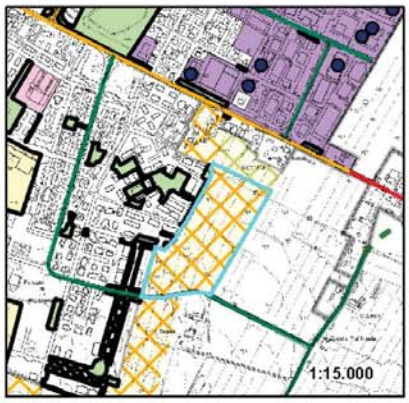
- VLP — Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

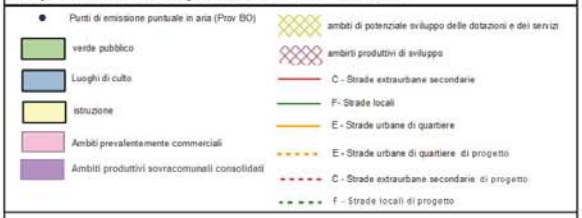
- Elettrodotti media tensione aereo

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

B.4



Esposizione all'inquinamento atmosferico

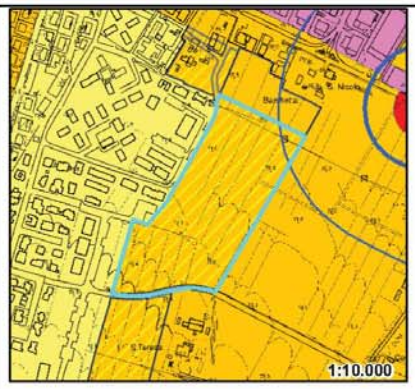


La previsione si colloca a ridosso del limite dell'urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area rurale interessata da viabilità locale in prossimità (la via di maggior rilievo è una strada di tipo F prolungamento di via Magnani in raccordo con via Villalunga), e caratterizzata da sorgenti d'emissione d'inquinanti in atmosfera di maggior rilievo a partire da circa 200 di distanza in linea d'aria. Si tratta sia di sorgenti puntuali relative al polo produttivo di Osteria Grande, che di una lineare, rappresentata della via Emilia. Tutte queste sorgenti si collocano a nord ed anche NNO del sito, ad una distanza in linea d'aria di circa 200 m, ponendosi così in parte anche sopravvento rispetto al sito. Ad ogni modo si può escludere un impatto atmosferico di rilievo o tale da generare criticità in quanto:

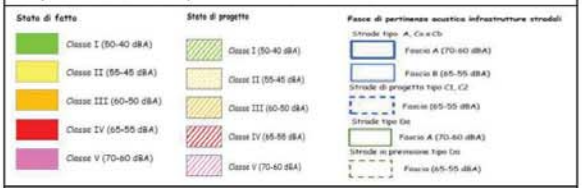
- le ricadute della via Emilia sono in parte abbattute dal fronte, più o meno esteso, di edifici frapposti tra questa ed il sito;
- le ricadute derivanti da sorgente puntuale sono in parte schermate anch'esse, considerate le altezze camino, inoltre per entità e natura sono di minor rilievo.

La stessa previsione di un'area a dotazioni (D_N.16) in parte a verde lungo proprio il margine nord, consentirà di incrementare, se debitamente piantumata, l'abbattimento delle ricadute derivanti dalle sorgenti menzionate.
Si può pertanto presupporre sul sito un stato di qualità dell'aria non critico e sostanzialmente idoneo all'uso previsto per l'ambito.
Allo stesso modo l'attuazione della previsione non provocherà sull'area e nell'intorno una modifica significativa dello stato di qualità descritto, vista la conformazione del territorio e la natura oltre che le dimensioni della previsione.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



La previsione ricade in classe II di progetto ed è interamente attorniata da ambiti di medesima classe o di classe III di fatto, pertanto non si riscontrano in relazione alla classificazione potenziali condizioni di criticità. Dall'altro si pone in prossimità della Via Emilia che rappresenta la principale sorgente sonora rintracciabile sul territorio. Per un modesto fazzoletto vi ricade persino nella sua fascia B di pertinenza acustica. La presenza di questa infrastruttura e del vicino ambito urbano, ricco di una fitta viabilità e della vicinanza, poco più a nord, del polo produttivo fanno presupporre sull'area un clima acustico caratterizzato da livelli sonori piuttosto elevati, sebbene con ogni probabilità non critici grazie alla schermatura delle maggiori e principali sorgenti operata dal primo fronte di edifici che si sviluppano lungo la via Emilia stessa.
Si dovrà pertanto verificare in loco la potenziale necessità di dover ricorrere a misure preventive e/o mitigative del rumore ambientale presente.
L'attuazione a sua volta della previsione, vista la destinazione e le dimensioni, determinerà un impatto acustico medio giornaliero modesto sulle aree limitrofe.

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	***Sup. ambito***	**56.000 mq**
	CEA	**8.500 mq**
	Su per altri usi	**max 595 mq**
	Attrezzature di quartiere extra CEA	
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare nelle soluzioni progettuali da adottare,in ordine al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 1 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale), L'area è in prossimità alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente e di previsione. È da escludere accessibilità dalla via Emilia che va preservata da nuovi innesti carrabili.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorre raccordarsi con i comparti di attuazione in fase di realizzazione a ovest, connettendosi ad essi previa verifica della sostenibilità dimensionale dell'impiantistica.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento delle acque nere presuppone una verifica di fattibilità congiuntamente con l'Ente gestore, in ordine all'adeguamento delle condotte di adduzione alla rete fognaria che porta i reflui della frazione nel Capoluogo. Analogamente, le reti per le acque bianche andranno valutate in un inquadramento complessivo a livello della Frazione, con soluzioni analoghe a quelle adottate nei comparti di espansione attualmente in fase di realizzazione, che adducono al torrente Quaderna.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Non si ritengono necessari interventi di prevenzione e/o mitigazione.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Si rimanda alla fase di POC la valutazione della necessità di eventuali misure mitigative e/o preventive in relazione alla verifica di clima acustico. Si dovranno prediligere ad ogni modo misure preventive quali in primo luogo un'adeguata distribuzione degli spazi edificati.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'ambito di espansione, insieme agli altri contigui previsti per la frazione, sono da inquadrare, in una prospettiva pluridecennale, in un equilibrato rapporto con la "soglia di sostenibilità" delle dotazioni territoriali presenti, e le capacità di intervento che il Comune è in grado di assicurare. Pertanto la progettazione, in ragione dei questa prospettiva, dovrà essere conformata ad assicurare una mitigazione ambientale, mediante la definizione di una fascia con funzione di corridoio ecologico a coronamento del tessuto urbano esistente e di progetto. Soprattutto in confine con il territorio agricolo, vero il quale occorrerà affievolire le masse volumetriche. L'intervento, congiuntamente agli altri ambiti di espansione previsti nella frazione, dovrà assicurare: - completamento del tracciato di collegamento tra la frazione e la via Villalunga (asfaltatura) che preveda anche la realizzazione di un percorso ciclabile alberato - attenuazione delle 'masse edificabili' lungo il perimetro dell'ambito a est; - adozione di soluzioni urbanistiche ed edilizie che si caratterizzino per qualità urbanistica e architettonica, privilegiando quelle poco impattanti e improntate a criteri di sostenibilità energetica. - sistemazione del parco Quaderna e realizzazione, congiuntamente con gli altri ambiti di espansione, della pista ciclopedonale lungo il Quaderna fino al Palesio. Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate nel POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria incentivando la mobilità ciclopedonale è l'utilizzo del TPL mediante anche la previsioni di nuove fermate. Sono da privilegiare soluzioni tipologiche che consentano anche una edificazione modulare, in rapporto agli specifici bisogni dell'utenza e alle relative necessità famigliari

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.6 QUADERNA NORD	Residenza	18.750

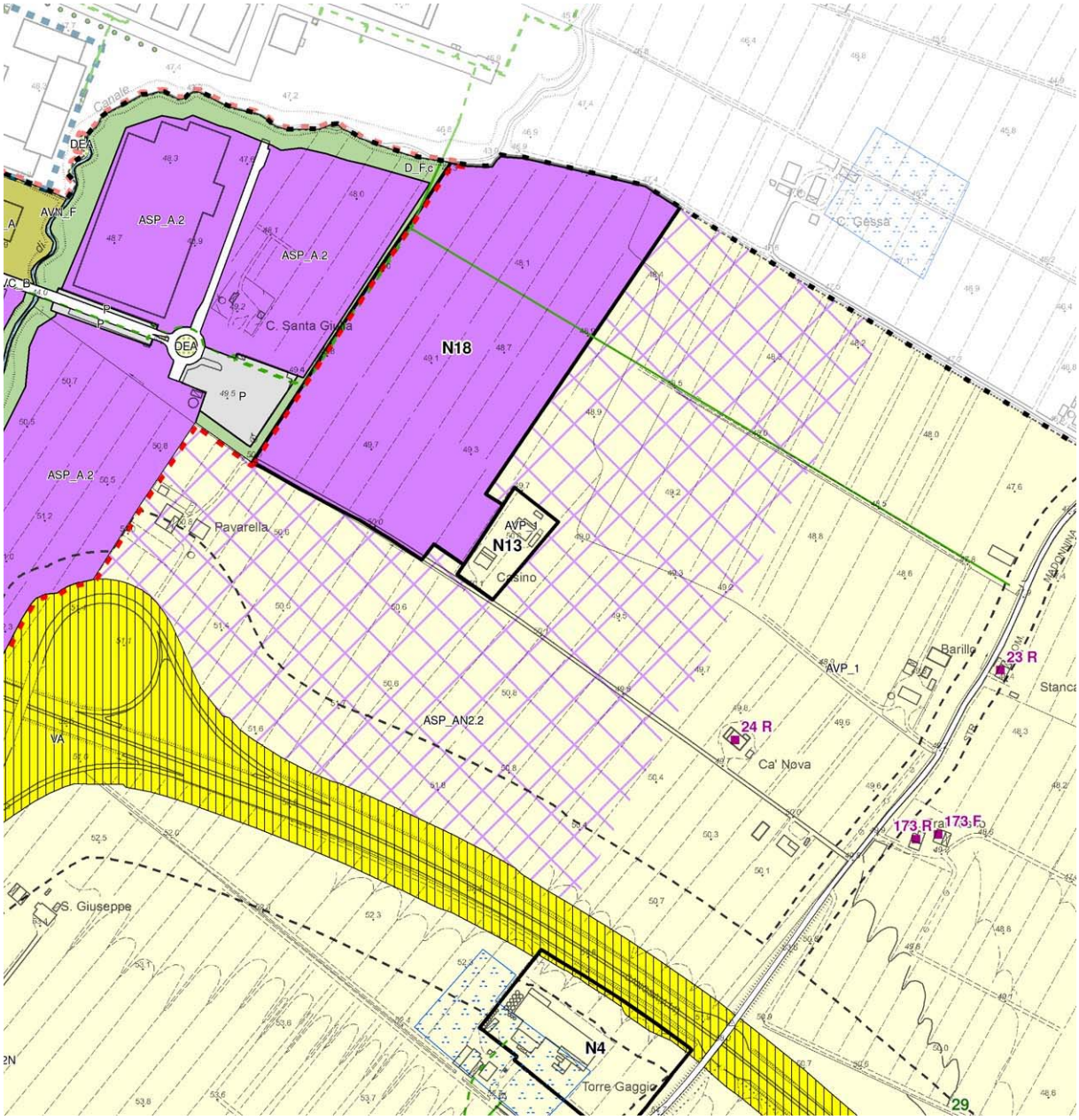
	anche con il ricorso alla autocostruzione. ***Strumento di attuazione*** PUA di iniziativa pubblico o privata ***Dotazioni e infrastrutture*** Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. In sede di POC è da valutare la localizzazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di servizi integrati con quelli presenti nel capoluogo,(spazi di aggregazione sociale per giovani e anziani) In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale di legge riportate nel PSC. ***Permeabilità*** 35 % della St- Una quota non superiore al 10 % della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi. ***Sistema della rete ecologica*** La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto con quelli dei comparti adiacenti. ***Perequazione ed ERS*** È dovuta la cessione del 20% (o altra percentuale stabilita da accordo territoriale) delle aree e della capacità edificatoria (CEA) per ERS, fatte salve eventuali compensazioni fra più ambiti da definirsi in sede di POC, ovvero altre soluzioni, da effettuarsi nell'ambito di aree a dotazioni territoriali purché siano destinate esclusivamente all'affitto permanente. In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA)

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.19	CA' BIANCA 6	ASP_AN2.2
Località	Polo Industriale San Carlo	

Proponente	MA.FE. S.r.l.



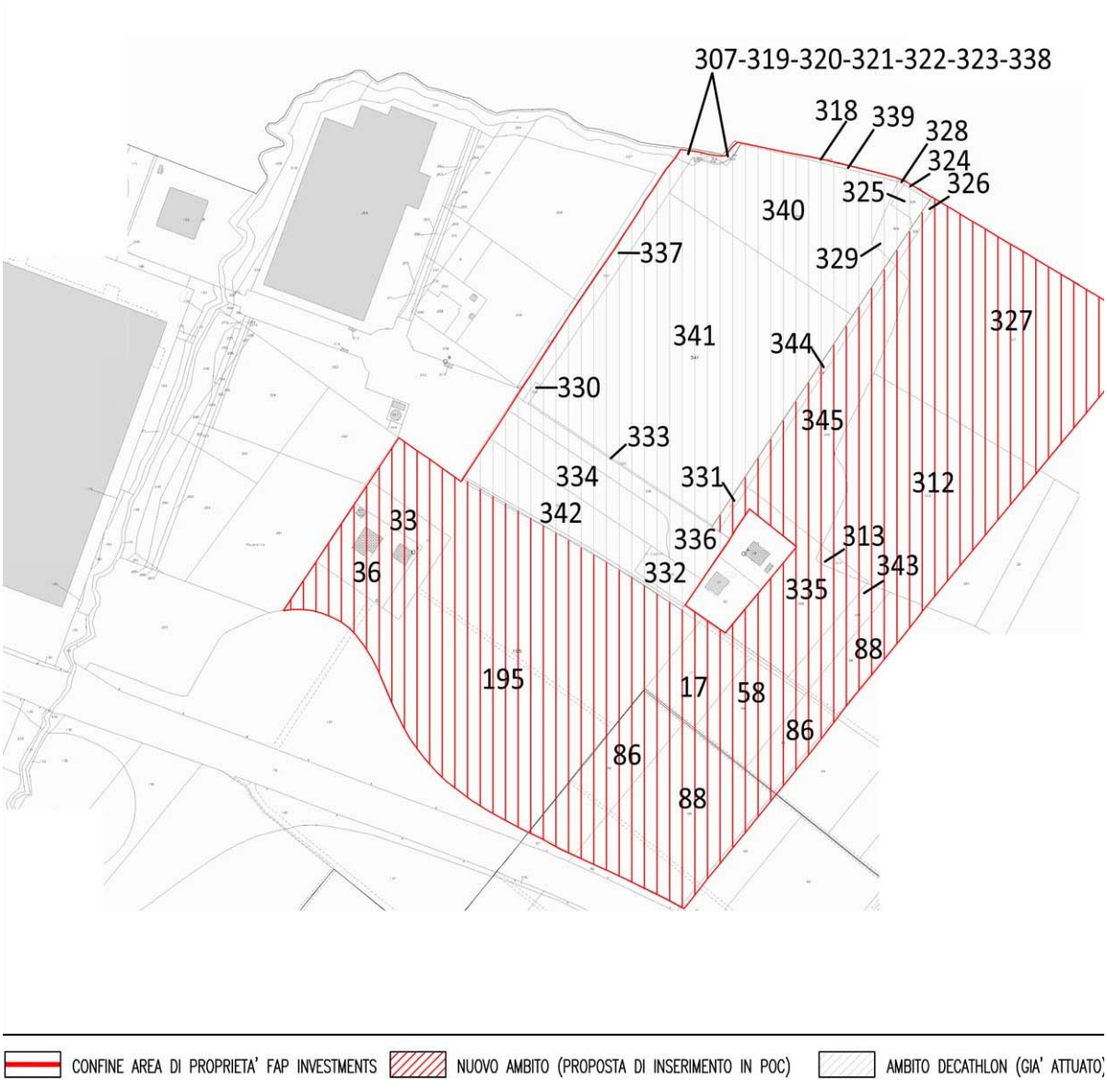
1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ASP_AN2.2 inserito in POC	228.811 mq
Ut di POC per uso terziario e commerciale	0.35 mq/mq
Uf di POC per uso produttivo	0.90 mq/mq
CEA di POC	-
EDIFICABILITA' IN PROGETTO per uso terziario e commerciale	-
EDIFICABILITA' IN PROGETTO per uso produttivo	174.548 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.19		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.2 mq	379000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_AN2.2 (60,37%)	228811	ALLOGGI
INDICE Ut per uso terziario e commerciale	-	
INDICE Uf per uso produttivo	0,90	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	155591	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	**0**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	155591	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	155591	
ALLOGGI TOTALI		**0**
ERS - Su/Alloggi	0	**0**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
CESSIONE AREA A SUD A14 PER FASCIA BOSCATA DI MITIGAZIONE mq	30000	
CONTRIBUTO U3: 10/mq Su libera fino ad una sup max di 100.000 mq	€ 1.000.000	
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su libera	€ 155.591	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 33	Mappale 326
Foglio 32	Mappale 327
Foglio 32	Mappale 331
Foglio 32	Mappale 335
Foglio 32	Mappale 335
Foglio 32	Mappale 343
Foglio 32	Mappale 344
Foglio 32	Mappale 345
Foglio 32	Mappale 58
Foglio 32	Mappale 86
Foglio 32	Mappale 88
Foglio 33	Mappale 195
Foglio 32	Mappale 17
Foglio 32	Mappale 312
Foglio 32	Mappale 313
Foglio 32	Mappale 36 (eu)
Foglio 46	Mappale 86
Foglio 46	Mappale 88



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	C. Funzioni produttive e assimilabili	d2 – commercio all'ingrosso d3 – magazzini e attività espositive senza vendita
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare ai singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	Definita in rapporto alla distanza dai confini	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

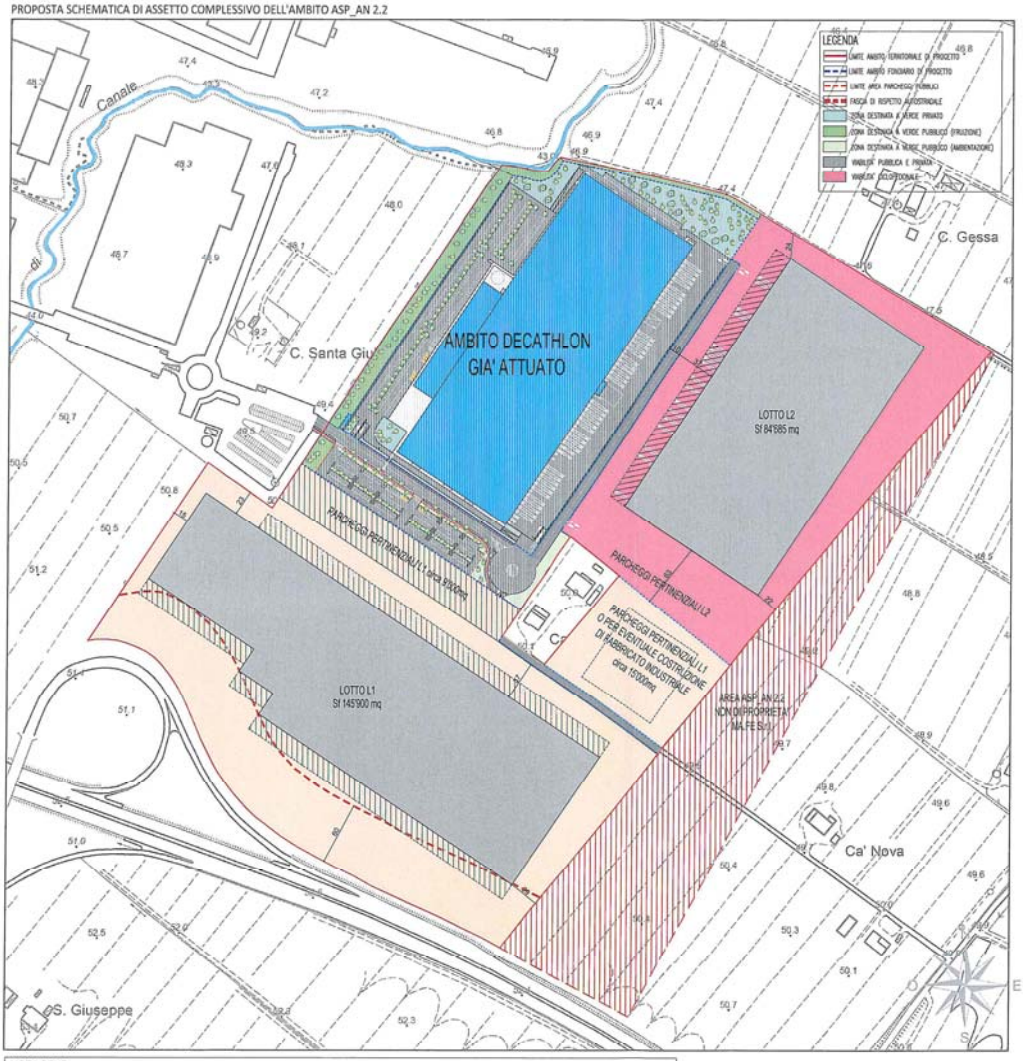
4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)

PROPOSTA SCHEMATICA DI ASSETTO COMPLESSIVO DELL'AMBITO ASP_AN 2.2



CALCOLO STANDARD URBANISTICI	
PARAMETRO	DATI
SUPERFICIE FONDIARIA L1 (Sf) [mq]	145900
SUPERFICIE COPERTA [mq]	60% Sf 1
CAPACITA' EDIFICATORIA [sf]	Su/Sf 0.90 mq/mq
VERDE PRIVATO L1 [mq]	10% Sf 1
PARCHEGGI PERTINENZIALI [pl]	1 ogni 150 mq Su
SUPERFICIE FONDIARIA L2 (Sf) [mq]	84685
SUPERFICIE COPERTA [mq]	60% Sf 2
CAPACITA' EDIFICATORIA [sf]	Su/Sf 0.90 mq/mq
VERDE PRIVATO L2 [mq]	10% Sf 2
PARCHEGGI PERTINENZIALI [pl]	1 ogni 150 mq Su

SUPERFICIE PERMEABILE APEA	25% Sf L1+L2	57646
VERDE PRIVATO DISPONIBILE (L1+L2)		23438
VERDE DA RECUPERARE IN ALTRO AMBITO		34208

NOTA BENE
IL PRESENTE ELABORATO COSTITUISCE SEMPLICE PROPOSTA IPOTETICA.
L'ANALISI DEFINITIVA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO DELL'AREA ASP_AN2.2, ANCHE DELLA PORZIONE NON DI PROPRIETA' MA.FE SRl ▨,
SARA' OGGETTO DI DISCUSSIONE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL POC/P.P

(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.19					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP					€ 0
ERS					€ 0
EXTRA CEA	155591		€ 69,17		€ 10.762.243
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 10.762.243
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
ERS - contributo	155591		€ 1,00		€ 155.591
U3	100000		€ 10,00		€ 1.000.000
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 1.155.591
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**11%**

7. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.2 CÀ BIANCA 6	Produttivo

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

Area marginale collocata a est del Polo Produttivo 'San Carlo', per funzioni prevalentemente produttive. Area prospiciente l'autostrada A14 che è stata in gran parte interessata dall'avvio di una procedura di Accordo di Programma in variante al PRG con delibera del CC. N.29 del 23-2-2006 fino alla condivisione unanime in sede di conferenza preliminare in data 7-12-2010, ma la procedura fu sospesa per ragioni connesse alla perequazione delle opere di urbanizzazione primaria con il Comune di Castel Guelfo.

A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

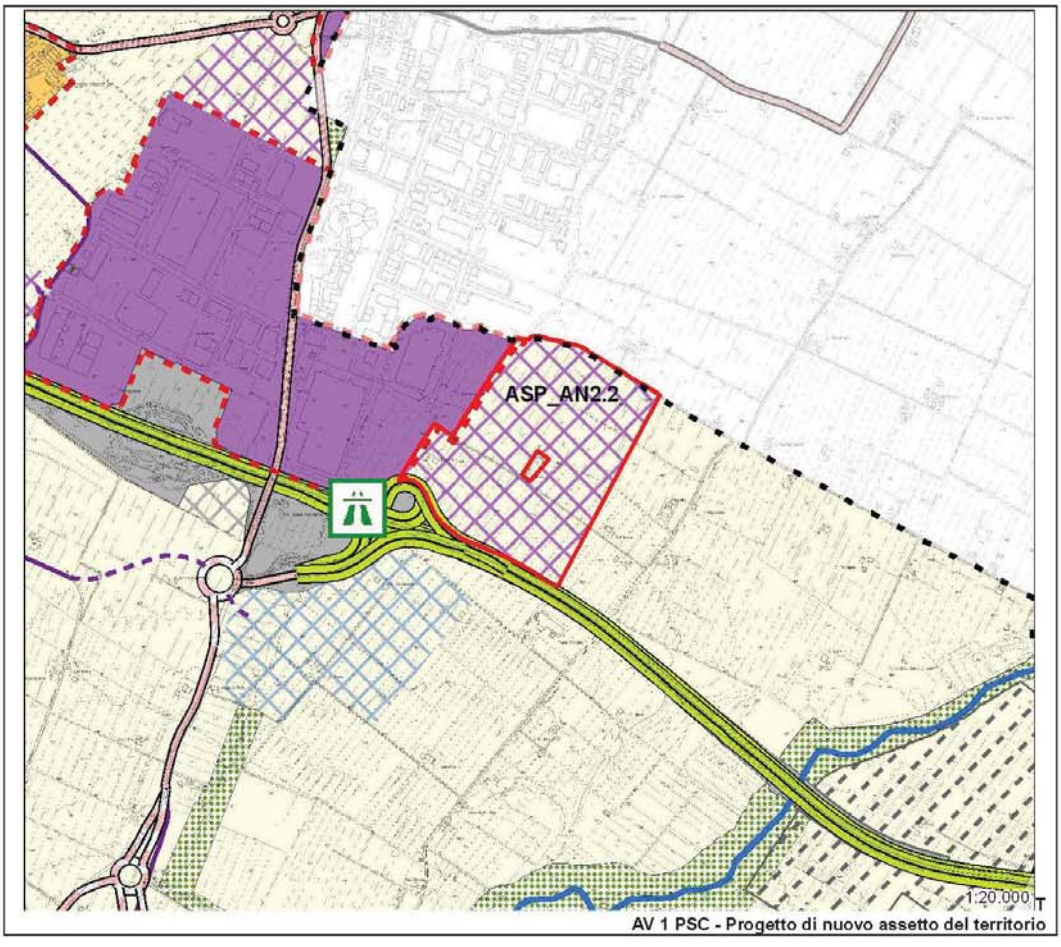
Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente produttive e terziarie.

Sup. ambito PSC		379.000 mq	***Classi d'uso:*** **C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:** • **c1 -** Attività direzionali connesse alle attività insediate • **c2** - Commercio al dettaglio di tipo non alimentare < di 2.500 mq di SuV **D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI,** solamente per: • **d2-** Commercio all'ingrosso • **d3-** Magazzini e attività espositive senza vendita.
Produttivo	*Uf*	0,60 - 0,90 mq/mq	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle "classi d'uso" sopra indicate) e gli eventuali limiti dimensionali da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto.
Terziario	*Ut*	0,35 mq/mq	

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale

Previsione compatibile, con modeste condizioni alla attuazione dell'intervento.

POSITIVO CON ALCUNE LIMITAZIONI

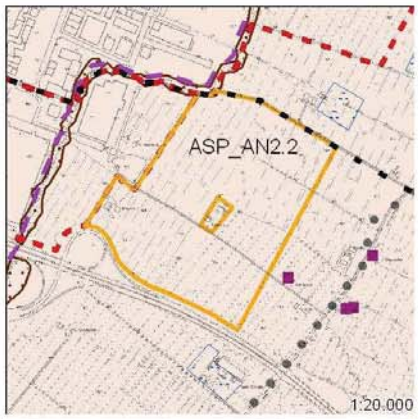


AV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.2 CÀ BIANCA 6	Produttivo

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



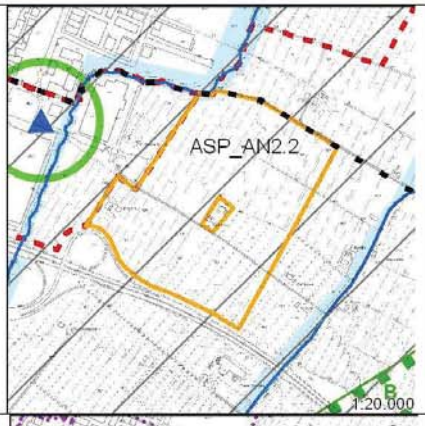
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Potenzialità archeologica livello 2

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Sistema forestale boschivo
- Principali canali storici

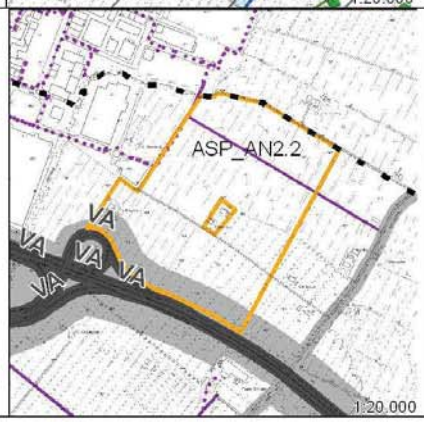
B.2 - Tav 3 - PSC



Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Reticolo consorziale di bonifica
- Fasce di pertinenza fluviale

B.3 - Tav 4 - PSC

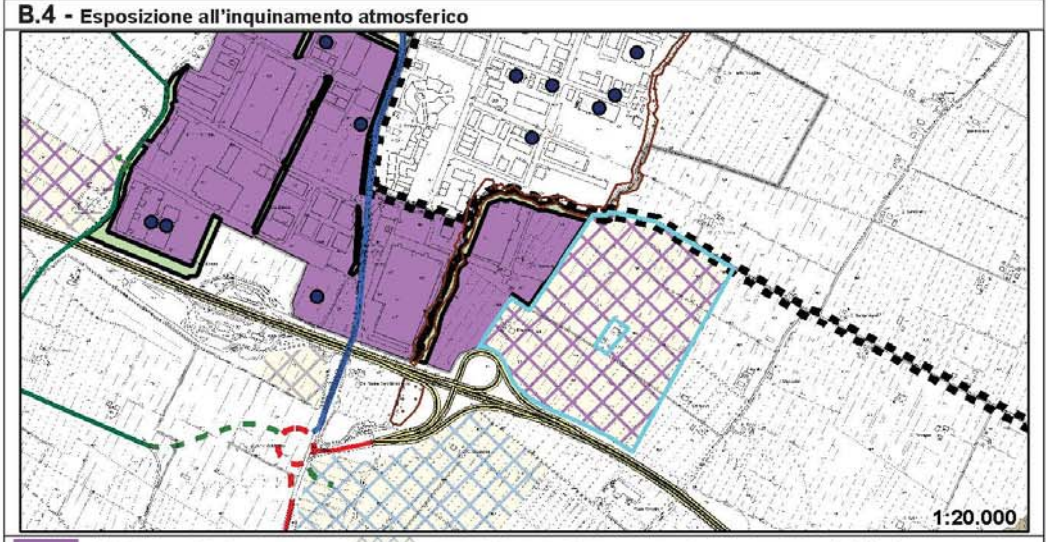


Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

- Elettrodotti media tensione aereo
- Elettrodotti media tensione interrato
- Autostrade a pedaggio - esistenti confermate
- Fascia di rispetto stradale

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.2 CÀ BIANCA 6	Produttivo

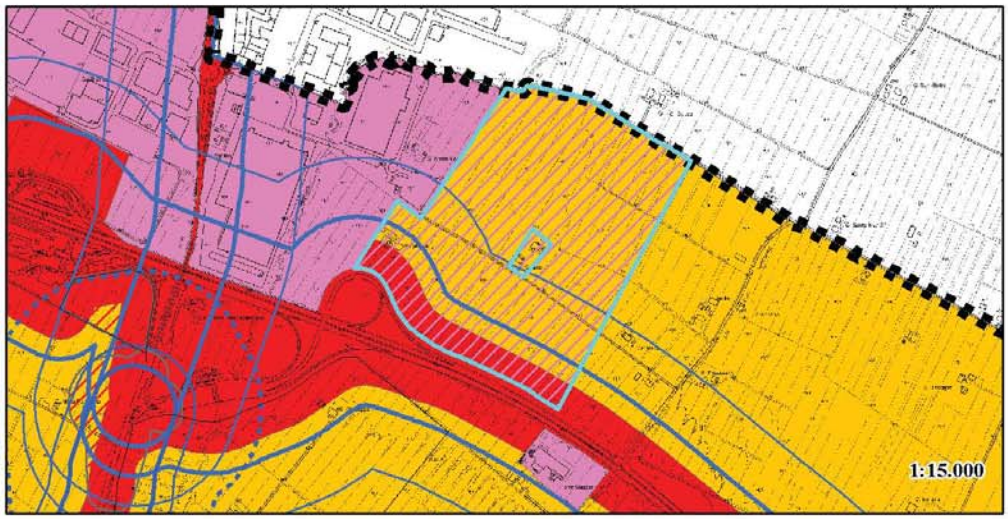
B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico

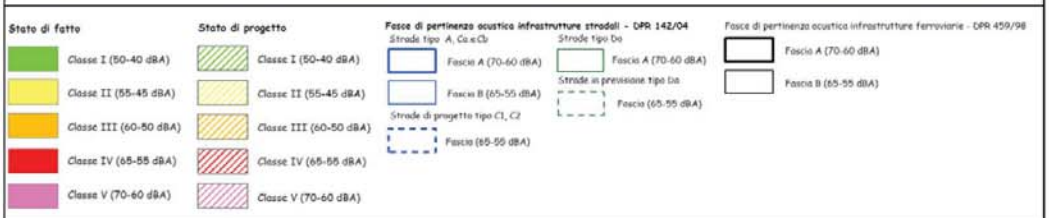


L'ambito si pone in un territorio prettamente rurale a ridosso dell'autostrada A14 ed in adiacenza al polo produttivo "San Carlo". La sorgente d'emissione d'inquinanti principale è, per vicinanza ed entità, certamente l'asse autostradale. La restante viabilità è di tipo locale, quindi generatrice d'emissioni irrisorie, mentre un contributo non trascurabile può derivare dalle sorgenti puntuali poste a NO relative al polo produttivo adiacente. Visto il contesto si presuppone uno stato di qualità dell'aria critico a ridosso dell'autostrada e potenzialmente critico, nella restante porzione dell'area. Ne consegue che, se da un lato la destinazione d'uso è confacente allo stato presente, dall'altro contribuirà a determinare un peggioramento delle condizioni illustrate. Si tratterà di un impatto, viste le dimensioni dell'area, che potrebbe non essere trascurabile, seppur contenuto rispetto a quello derivante dal contesto attuale. Certamente sarà per buona parte legato al traffico indotto da e per l'ambito. Considerando la viabilità, in particolare la vicinanza dello svincolo autostradale, questo potrebbe ad ogni modo gravare solo su una modesta porzione di territorio limitrofo.
In prossimità del perimetro, seppur non vi siano ambiti urbani in adiacenza, si ritrovano ad est alcune case rurali che, rispetto alla direzione prevalente dei venti si trovano sottovento sia rispetto all'A14, principale sorgente che, in parte, rispetto all'ambito e sicuramente al polo produttivo, quindi ad oggi risentono di uno stato di qualità dell'aria già potenzialmente al limite della criticità.
Vista la collocazione, l'inserimento della previsione grazie all'edificazione conseguente, potrebbe più che generare nuove emissioni fungere da ostruzione e quindi da schermo, alla diffusione di inquinanti lungo le direzioni di provenienza principali, NO-ONO e SO, garantendo con l'edificato un abbattimento delle emissioni derivanti sia dall'autostrada, specialmente in corrispondenza dello svincolo, che dai camini del polo produttivo. Le stesse considerazioni fatte valgono per i ricettori residenziali che si trovano all'interno del polo produttivo, la previsione genererà un impatto atmosferico su di essi, dall'altro un'azione schermante. In relazione allo stato attuale quest'ultima prevarrà come azione con ogni probabilità rispetto alla prima.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.2 CÀ BIANCA 6	Produttivo

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico





L'area, ad oggi rurale e posta in classe III di fatto, è racchiusa tra l'asse autostradale A14, la cui UTO di classe IV comprende i primi 100 m dell'ambito, il polo produttivo San Carlo ad ovest, posto in classe acustica V, e il territorio rurale, posto in classe III di fatto. La sorgente sonora prevalente è certamente rappresentata non solo per vicinanza, quanto piuttosto per livelli sonori emessi, dall'autostrada. L'ambito ricade infatti per quasi metà della sua area all'interno delle fasce di pertinenza stradale di quest'infrastruttura. Ne consegue che per collocazione il clima acustico ragionevolmente presumibile sull'area sia caratterizzato da livelli sonori piuttosto elevati e, a ridosso dell'A14, potenzialmente critici, ossia in alcune giornate superiori anche al limite di classe. La destinazione prevista per l'ambito è compatibile pertanto con il clima acustico presente, la previsione porta ad una riclassificazione acustica dell'area in classe V di progetto risolvendo anche le conflittualità ad oggi presente lungo il margine ovest per contiguità classe III/V, conflittualità che si trasla di circa 500 m ad est, ossia a margine est del comparto di previsione oltre che con il confinante comune.

L'attuazione del comparto determinerà un incremento del rumore immesso legato sia al traffico da e per il polo produttivo che agli impianti installati e mezzi di movimentazione relativi alle attività che si stanzieranno. Da un punto di vista del rumore stradale, questo interesserà sostanzialmente il breve tratto di collegamento del comparto con l'asse autostradale, che ha proprio in questo punto un'uscita, per cui l'impatto relativo in rapporto allo stato attuale e alle dimensioni del comparto produttivo limitrofo, è certamente irrisorio.

Il rumore prodotto invece in loco potrebbe generare un'effettiva situazione di criticità in corrispondenza del margine est, dove poco distanti si individuano 3 ricettori residenziali. Due di questi ricadono anche nella fascia B di pertinenza autostradale. Escludendo questa sorgente lineare, la previsione dovrà garantire il rispetto, in corrispondenza di tutti i ricettori menzionati, dei limiti di classe III previsti. Una potenziale criticità si evidenzia anche lungo il margine nord non solo per il salto di classe, ma per la presenza in prossimità di case sparse. Anche in questo caso, se si verifica un non rispetto dei limiti d'immissione di classe III in corrispondenza dei ricettori individuati, si dovranno mettere in atto idonee misure preventive e/o mitigative. In ultimo si evidenzia una chiara criticità per l'area residenziale posta all'interno dell'ambito di previsione per la quale, come mostra la cartografia, si ipotizzano livelli sonori immessi pari ad una classe V di progetto, pertanto non confacenti all'uso residenziale attuale. Salvo altra destinazione d'uso dell'area interna, al momento non contemplato, dovranno essere previste quindi idonee misure preventive e mitigative, da stabilirsi mediante adeguata valutazione previsionale di impatto acustico, al fine di garantire un non peggioramento del clima acustico attuale in corrispondenza di tali case.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.2 CÀ BIANCA 6	Produttivo

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	*Sup. ambito*	379.000 mq
	Produttivo Uf	0,60 - 0,90 mq/mq
	Terziario Ut	0,35 mq/mq
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		La accessibilità stradale, è individuata dalla attuale viabilità di penetrazione a ovest del comparto e si collegherà con l'analogo ambito produttivo situato a nord in Comune di Castel Guelfo (S.Paolo 1 e S.Paolo 2). Il SFM è presente nel Capoluogo di CSPT . Esiste un servizio TPL che va implementato in relazione ai percorsi esistenti e alla tipologia dell'utenza.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorrerà raccordarsi con i comparti di attuazione circostanti verificando, la sostenibilità dimensionale dell'impiantistica sulla base delle indicazioni degli Enti gestori.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento dei reflui, dovrà avvenire mediante reti separate: le acque nere dovranno essere convogliate verso il depuratore di Castel Guelfo,o altra soluzione equivalente, le acque bianche saranno smaltite mediante la creazione di adeguati sistemi di laminazione, interni o esterni all'ambito, a totale carico dei Soggetti attuatori degli insediamenti che recapiteranno in tali sistemi, in coerenza con le disposizioni del PSC e del POC. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con la Bonifica Renana e altri Enti Gestori, tenendo conto della opportunità di utilizzazione della cassa di laminazione esistente a nord in comune di Castel Guelfo.
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Vista la vicinanza a ricettori residenziali si dovranno adottare debite misure di prevenzione/mitigazione delle emissioni al fine di garantire un non peggioramento dello stato di qualità dell'aria. A tal fine si ritiene opportuno escludere un ingresso all'area lungo il lato est dell'ambito e possibilmente realizzare una viabilità principale così come le stesse aree parcheggio di maggiori dimensioni, internamente al comparto o meglio ancora, lungo il suo margine ovest, in modo da limitare il più possibile l'impatto atmosferico da traffico veicolare indotto dal comparto soprattutto in direzione dei ricettori residenziali presenti. Allo stesso modo bisognerà limitare sempre lungo il lato est, attività di carico e scarico in esterno. Infine, tenuto conto dei precetti di un'APEA quale si vuole realizzare, si dovrà privilegiare l'insediamento di attività dotate delle migliori tecnologie d'abbattimento (BAT) dei fumi. Si rimanda alla fase di POC la definizione specifica delle suddette misure preventive e l'individuazione di ulteriori o alternative azioni ed opere a mitigazione degli impatti potenzialmente prodotti.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Si rimanda alla fase di POC la valutazione delle idonee misure preventive e/o mitigative da adottare lungo i margini nord e est, al fine di garantire il rispetto dei limiti di classe III, e in corrispondenza dei ricettori residenziali ricadenti all'interno dell'area di previsione per garantire un non peggioramento del clima acustico ad oggi presente. Tenuto conto dei precetti relativi ad un'APEA, dovranno essere predilette scelte preventive piuttosto che mitigative e tra queste ultime si dovrà privilegiare l'inserimento, specialmente lungo il margine est, di fasce boscate debitamente dimensionate. Queste consentiranno di abbattere parte delle emissioni sonore oltre che integrare maggiormente l'area col contesto rurale limitrofo. A protezione del ricettore residenziale interno all'area si dovranno adottare in primo luogo le seguenti misure preventive: - escludere l'insediamento a ridosso di attività particolarmente rumorose o con impianti in esterno non coibentati o che prevedono un movimento mezzi intenso; - progettare la viabilità interna in modo da limitare il transito di mezzi a ridosso di tali residenze.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** **In considerazione della tempistica che ha condizionato l'attuazione dell'ambito, la cui procedura di variante fu avviata nel 2006 e che per ragioni connesse alla perequazione con il comune di Castel Guelfo l'iter approvativo fu sospeso., nonostante si fosse conclusa con esito favorevole la conferenza preliminare; considerato che attualmente vi sono concrete ragioni per un significativo**

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	PI S.Carlo	ASP_AN2.2 CÀ BIANCA 6	Produttivo

insediamento produttivo ad ampia valenza occupazionale, il PSC ne conferma la previsione, demandando tuttavia la sua attuazione anticipativa mediante il completamento dell'iter urbanistico amministrativo dell' Accordo di Programma , nelle more di approvazione del PSC, essendo superati gli elementi di non condivisione a suo tempo espressi dal comune di Castel Guelfo.

L'obiettivo della trasformazione urbanistica è quella di ampliare l'area produttiva e terziaria del polo produttivo S.Carlo nella sua propaggine a EST entro il limite massimo di espansione sostenibile dell'ambito previsto dall'Accordo Territoriale.

La progettazione dell'ambito dovrà assicurare il rispetto di tutte le condizioni contenute nello specifico **Accordo territoriale** per le aree produttive, in particolare il raggiungimento della qualificazione **di APEA**:

L'assetto urbanistico dovrà garantire il collegamento funzionale con gli insediamenti adiacenti, sia in termini viabilistici che di servizi .

Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e/o secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate nel POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria non peggiorative rispetto alla situazione attuale.

Il POC valuterà le condizioni di sostenibilità in ordine alla accoglienza di industrie a rischio di incidente rilevante e/o attività particolarmente idroesigenti, per le quali occorrerà subordinare la previsione, alla adozione di condizioni cautelative e a soluzioni che minimizzino l'utilizzazione di acqua potabile.

Strumento di attuazione

PUA di iniziativa pubblico o privata

Dotazioni e infrastrutture

Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE,in rapporto alle varie tipologie funzionali previste.

Nel caso di funzioni produttive si applica un Uf applicato ai lotti fondiari risultanti dalla St detratte le dotazioni di legge da cedere ,oltre agli spazi per DEA (Bacini di laminazione se previsti all'interno dell'ambito) e alla viabilità.

Nel caso di funzioni terziarie/commerciali si applica un Ut di 0,35 mq/mq applicando le dotazioni di legge per tali usi.

Si dovranno prevedere parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni minimizzando la loro interferenza i con la viabilità carrabile.

Il VP dovrà privilegiare configurazioni non residuali, ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili, assicurando soluzioni con funzioni di schermatura vegetale e di mitigazione ambientale (specialmente ai margini del territori agricolo) e di continuità di eventuali corridoi ecologici presenti ai margini dell'ambito ed in particolare lungo il canale di Medicina.. Tali opere dovranno essere attuate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'avvio della realizzazione degli insediamenti edilizi.

In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale di legge riportate nel PSC.

Permeabilità

Secondo quanto definito da POC e/o dal PUA.

Sistema della rete ecologica

La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto.

Perequazione ed ERS

Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC:

E' dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi.

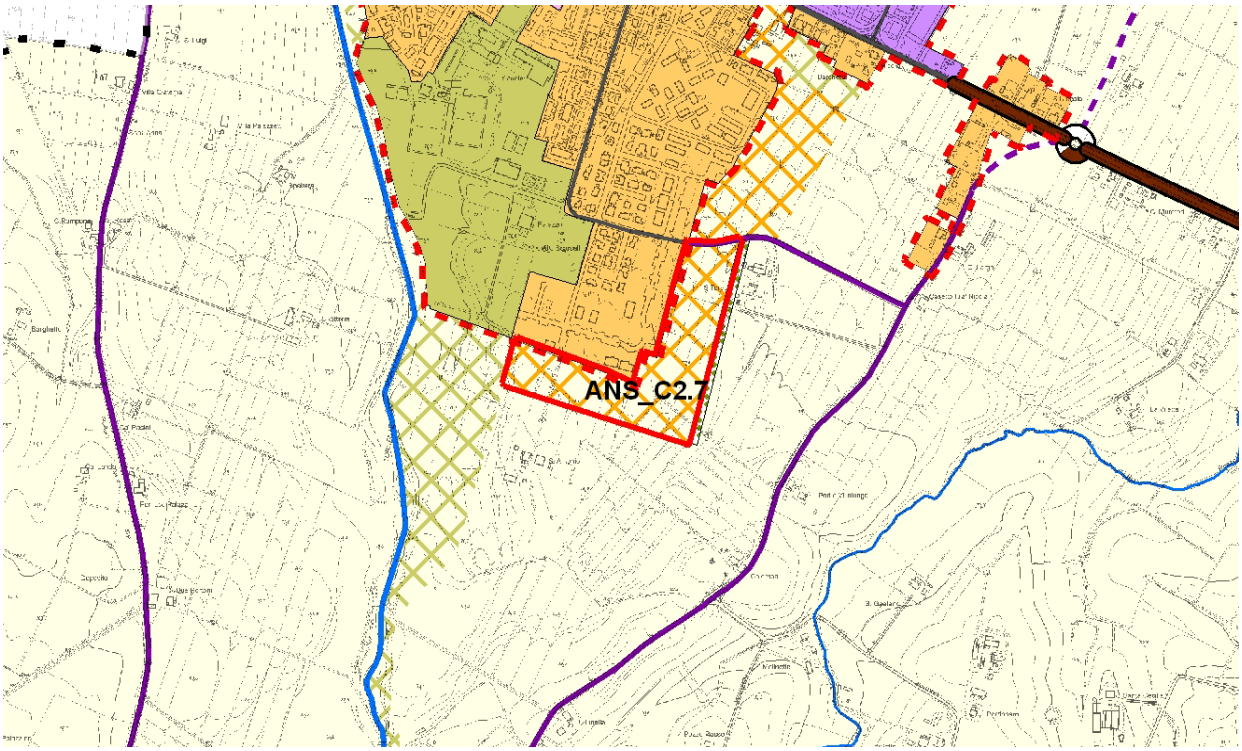
In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA).

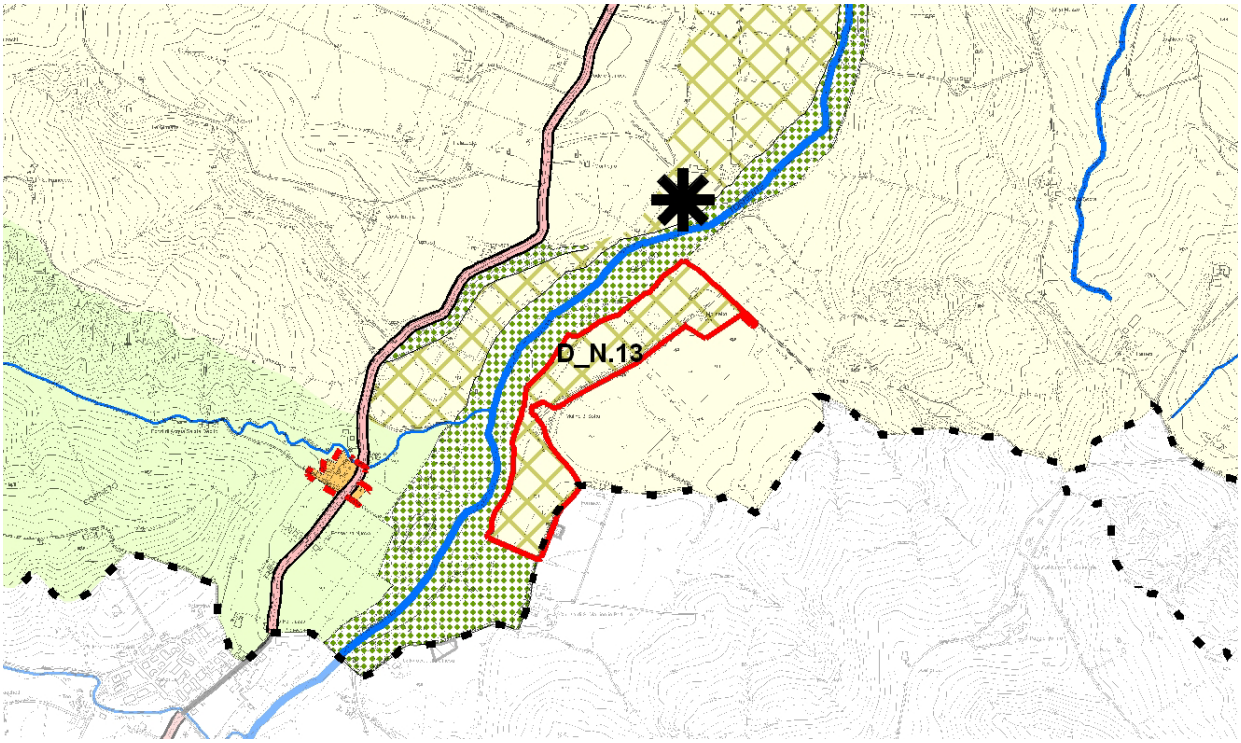
D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.20	QUADERNA SUD	ANS_C2.7 D N.13
Località	Osteria Grande	

Proponente	Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Bologna





IL SUB AMBITO ANS_C2.7 ACQUISITO DALLA A.C. NON ACCEDE ALLA FASE ATTUATIVA DEL PRESENTE POC 1
PER QUANTO ATTIENE IL SUB AMBITO ANS_C2.7 LA PRESENTE SCHEDA HA VALENZA LIMITATA ALLA CONTABILIZZAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA OGGETTO DI TRASFERIMENTO PER PERMUTA
IL SUB AMBITO D N.13 ACCEDE ALLA FASE ATTUATIVA DEL PRESENTE POC 1

1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.7 ceduto all'A.C. NON ACCEDE AL POC 1	16.655 mq
Superficie sub ambito DN.13 inserito in POC	32.893 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.20		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (24,75%)	16655	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	2665	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	2015	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1980	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1980	**28**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi (**)	1485	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	495	7
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	495	7
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	35	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	35	
ALLOGGI TOTALI		**28**
ERS - Su/Alloggi	1484	**21**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi (50% CEA)	1484	21
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione:		
sub ambito di proprietà mq	16655	
AREA DN.13 (parte) mq	32893	
INDICE Utp mq/mq	0,035	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE (**)	1151	**16**
CAPACITA' ED. PERMUTA AREA VARIGNANA (art.18/11) mq Su RES. (**)	151	**2**
cessione fabbricato molinetto (**)	180	**3**
CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE (compresi decolli) da trasferire	2967	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (capacità ed totale - ERS - molinetto)	€ 19.554	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO: messa in sicur. edif. ex relig. Montecalderaro	€ 40.000	
studio fattibilità DOPO DI NOI	€ 7.000	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

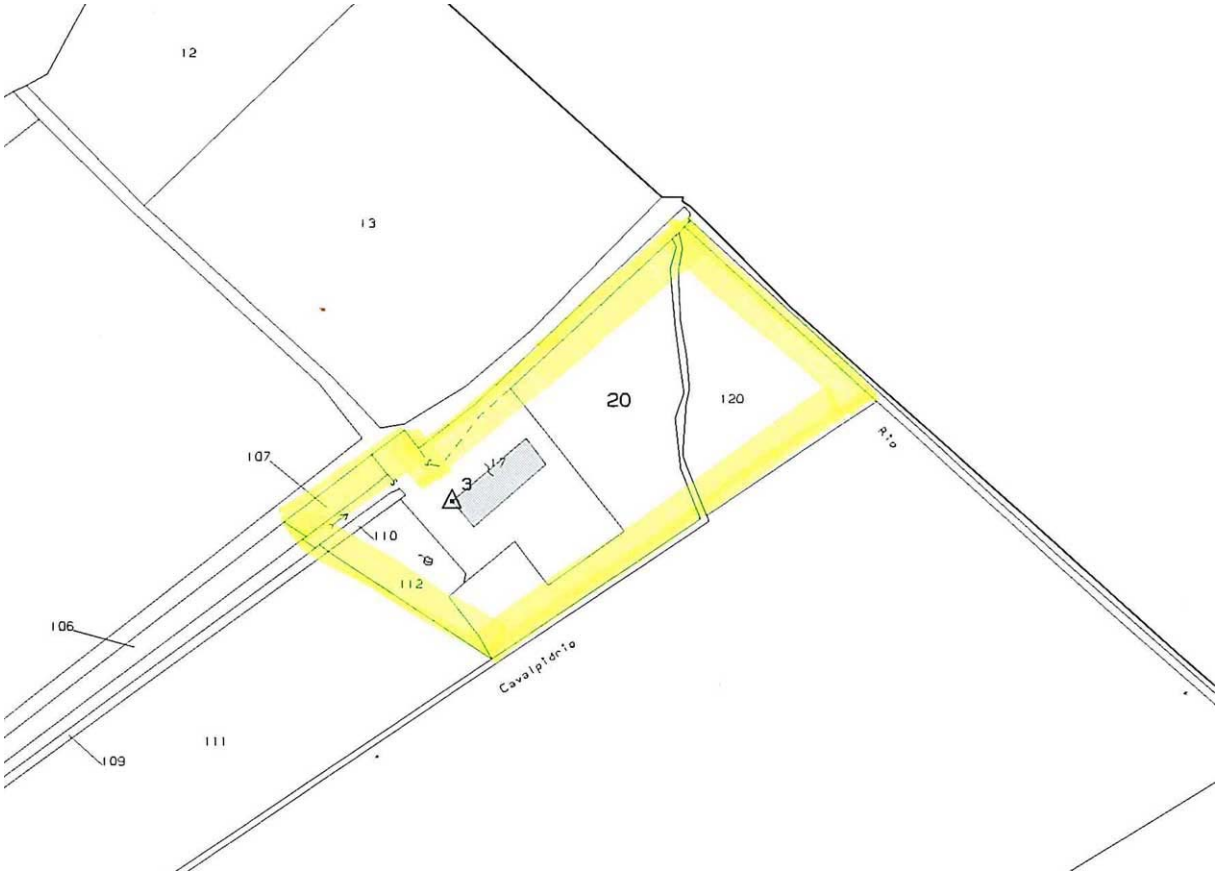
* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

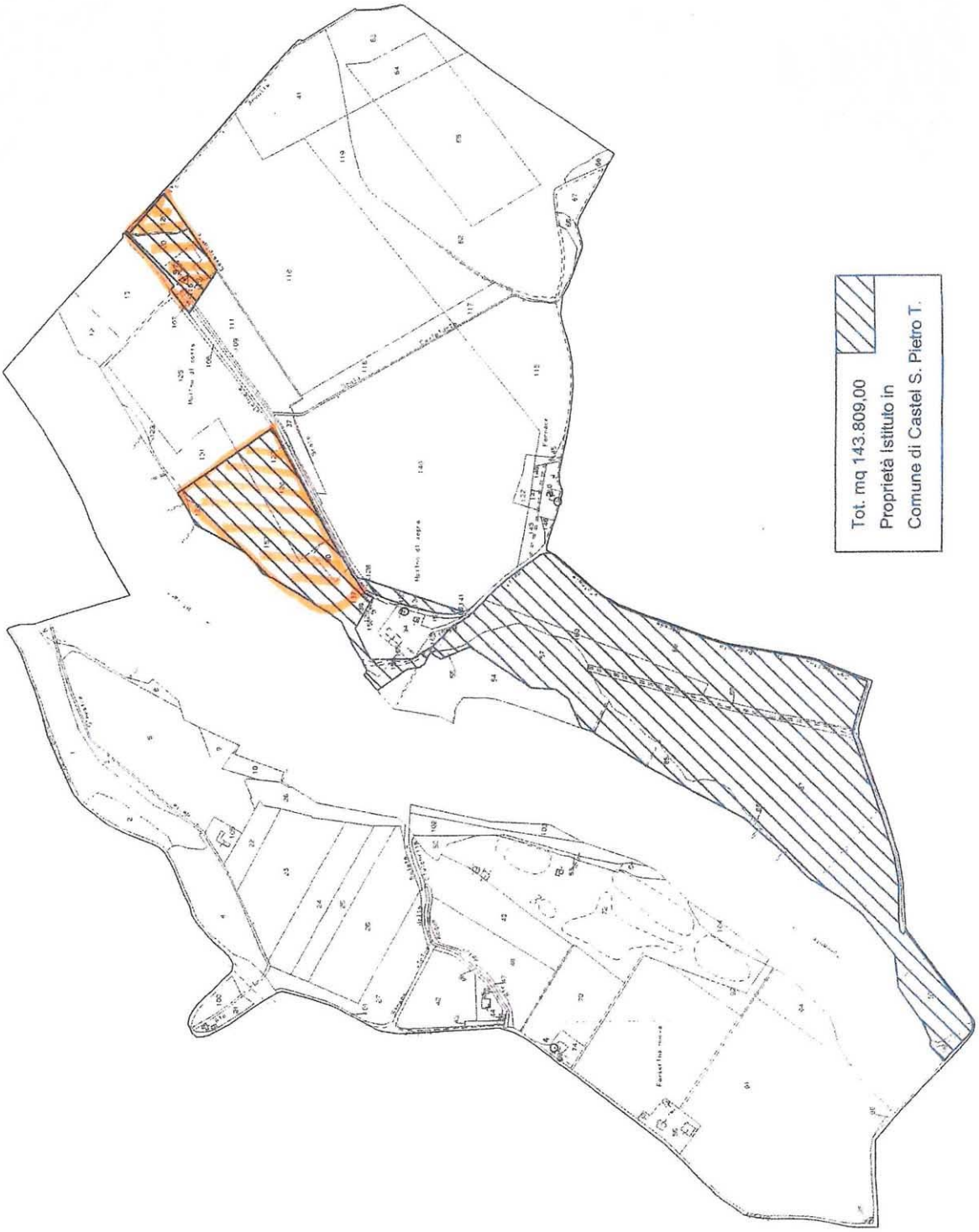
Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 71	Mappale 169
Foglio 71	Mappale 170
Foglio 71	Mappale 172
Foglio 71	Mappale 174
Foglio 138	Mappale 7
Foglio 138	Mappale 20
Foglio 138	Mappale 30
Foglio 138	Mappale 107
Foglio 138	Mappale 110
Foglio 138	Mappale 112
Foglio 138	Mappale 120
Foglio 138	Mappale 124
Foglio 138	Mappale 126
Foglio 138	Mappale 137
Foglio 138	Mappale 138
Foglio 138	Mappale 157
Foglio 138	Mappale 17 eu (fabbricato molinetto)




Tot. mq 143.809,00
Proprietà Istituto in
Comune di Castel S. Pietro T.

3. NORMATIVA

La capacità edificatoria prodotta dagli ambiti ANS_C2.7 e D N.13 e la permuta di aree e relative capacità edificatorie, come definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1, per un totale di 2.967 mq di Su, verrà permutato con aree e capacità edificatorie di proprietà dell'Amministrazione Comunale all'interno di ambito consolidato, e nello specifico in sub comparto del Piano Particolareggiato Borgo, a cui si rimanda per la normativa di dettaglio.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale

5. BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.20					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP + DECOLLI	1153		€ 492,43		€ 567.588
ERS AFFITTO PERMANENTE	742		€ 492,43	0,20	€ 73.058
ERS VENDITA	742		€ 492,43	0,50	€ 182.646
EXTRA CEA					€ 0
AREA BORGO		scambiata con area ANS_C2.7			€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 823.292
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	16655	scambiata con area BORGO			€ 0
ERS	742		€ 492,43	0,80	€ 292.233
ERS VENDITA	742		€ 492,43	0,50	€ 182.646
U3	1304		€ 15,00		€ 19.554
DN.13 (parte)	32893		€ 2,90		€ 95.390
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO:	messa in sicurezza di edificio ex religioso Montecalderaro				€ 40.000
	studio fattibilità DOPO DI NOI				€ 7.000
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 636.823
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**77%**
CEC	VALORE NON QUANTIFICATO IN QUANTO AMBITO NON ATTUATO IN POC				
EXTRA CEA COMUNALE	VALORE NON QUANTIFICATO IN QUANTO AMBITO NON ATTUATO IN POC				
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 636.823
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**77%**

6. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.13 MOLINETTO	Dotazioni territoriali

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 - Localizzazione

Area situata a SUD del Capoluogo in dx idraulica del Torrente Sillaro adiacente al Cimitero di S. Martino in Pedriolo.

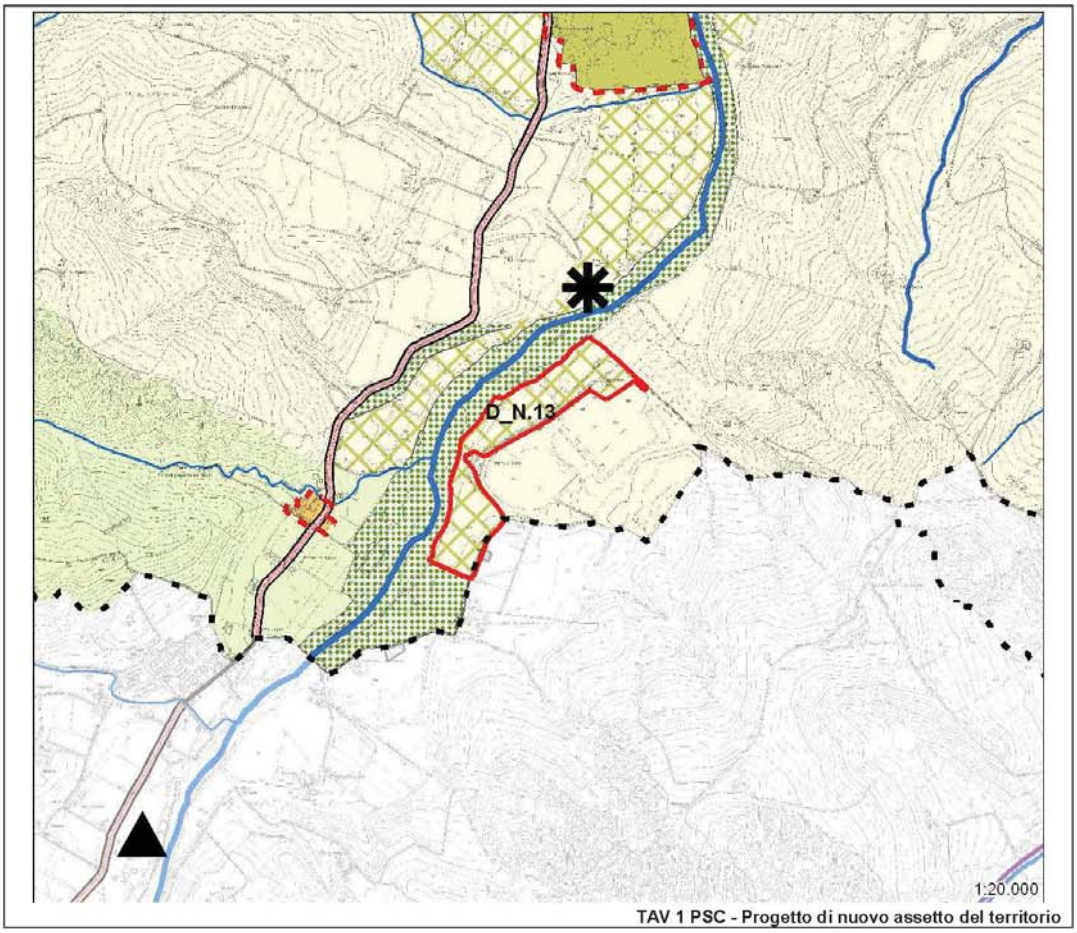
A.2 - Usi insediabili

La collocazione dell'area e le sue connessioni fisiche delineano la possibilità di realizzare dotazioni di tipo parco fluviale con funzioni sportive e ricreative all'aria aperta, ed attrezzature connesse.

Sup. ambito PSC	121.000 mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale — POSITIVO

Previsione compatibile

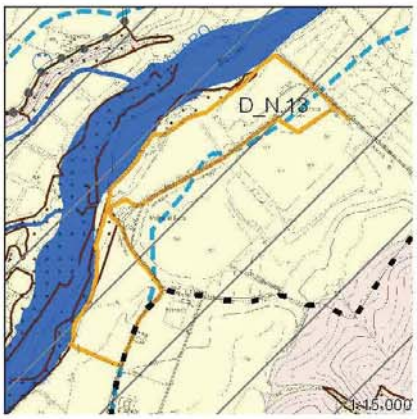


TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.13 MOLINETTO	Dotazioni territoriali

B - TAVOLA DEI VINCOLI - Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

B.1 - Tav 2 - PSC



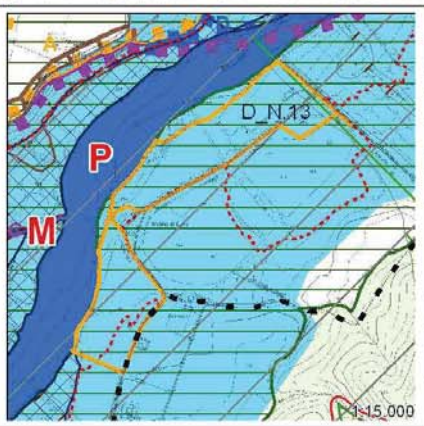
Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Sistema collinare
- Potenzialità archeologica livello 1
- Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D Lgs 42_2004 Art142c)
- Sistema forestale e boschivo

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Alveo attivo – reticolo idrografico
- Corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D Lgs 42_2004 Art142c)

B.2 - Tav 3 - PSC



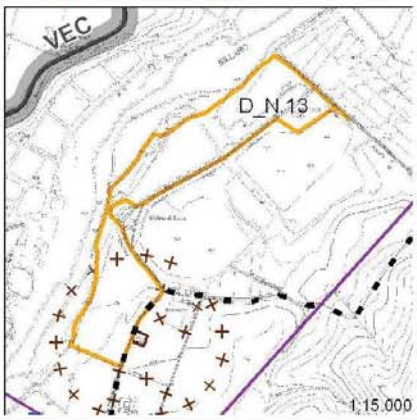
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree a rischio di inondazione
- Zone a monte delle aree di ricarica diretta della falda (tipo C)
- Fasce di tutela fluviale
- Aree a rischio frana da sottoporre a verifica – UIE a rischio medio (R2)
- Terrazzi alluvionali

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Alveo attivo – Reticolo idrografico principale
- Reticolo consorziale di bonifica
- Aree ad alta probabilità di inondazione

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

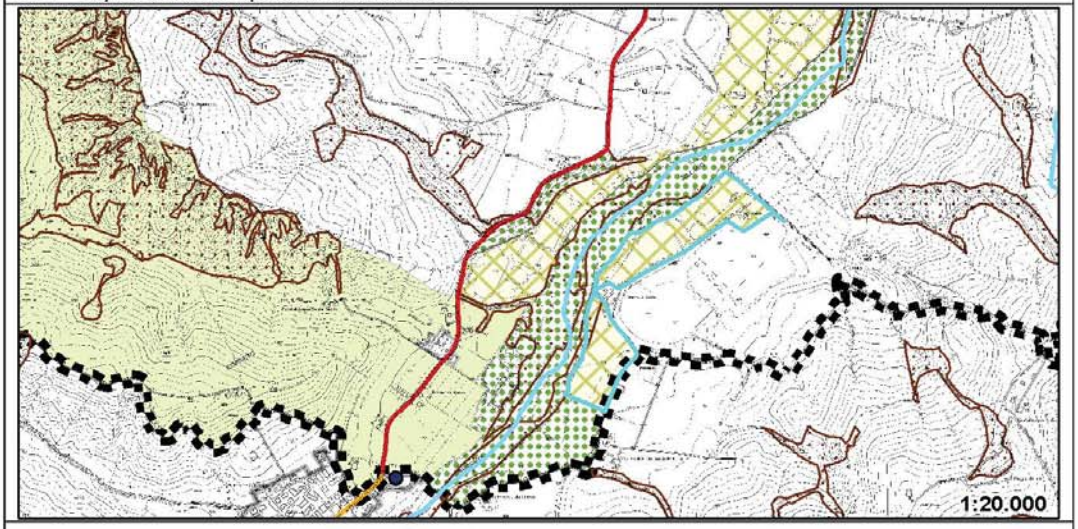
- Fascia di rispetto cimiteri

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- cimiteri

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.13 MOLINETTO	Dotazioni territoriali

B.4 - Esposizione all'inquinamento atmosferico

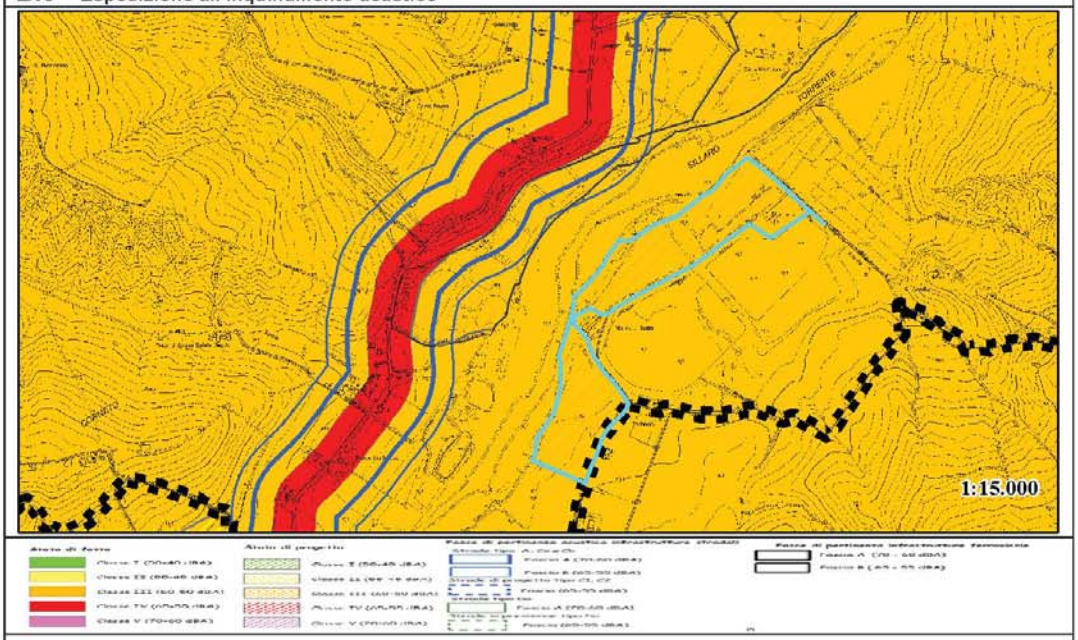




L'ambito ricade in un contesto prettamente naturale a ridosso dell'asse fluviale e lontano da sorgenti d'emissioni di inquinanti in atmosfera di rilievo. La strada di tipo C che corre sopravvento al sito si trova in parte schermata dalla fascia ripariale fluviale e a distanza tale da non generare ricadute significative sull'area in esame. Si presuppone ad oggi sul sito pertanto uno stato di qualità dell'aria buono. La previsione è ampiamente compatibile con lo stato descritto.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.13 MOLINETTO	Dotazioni territoriali

B.5 - Esposizione all'inquinamento acustico



L'ambito ricade in classe III e si trova inserito in un territorio a medesima classificazione, pertanto non si riscontrano cartograficamente situazioni di criticità. La viabilità è ridotta. La sorgente sonora di maggior rilievo si trova ad almeno 300 m di distanza ed è rappresentata da via Viara. Tenuto conto della distanza e del contesto frapposto l'ambito non risente particolarmente degli effetti sonori derivanti da questa infrastruttura. Si può presupporre un clima caratterizzato da livelli sonori contenuti e adeguati alla destinazione in previsione.

B.6 – Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito.

B.7 – Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Microzonazione Sismica di II livello.

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
CSP	Capoluogo	D N.13 MOLINETTO	Dotazioni territoriali

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

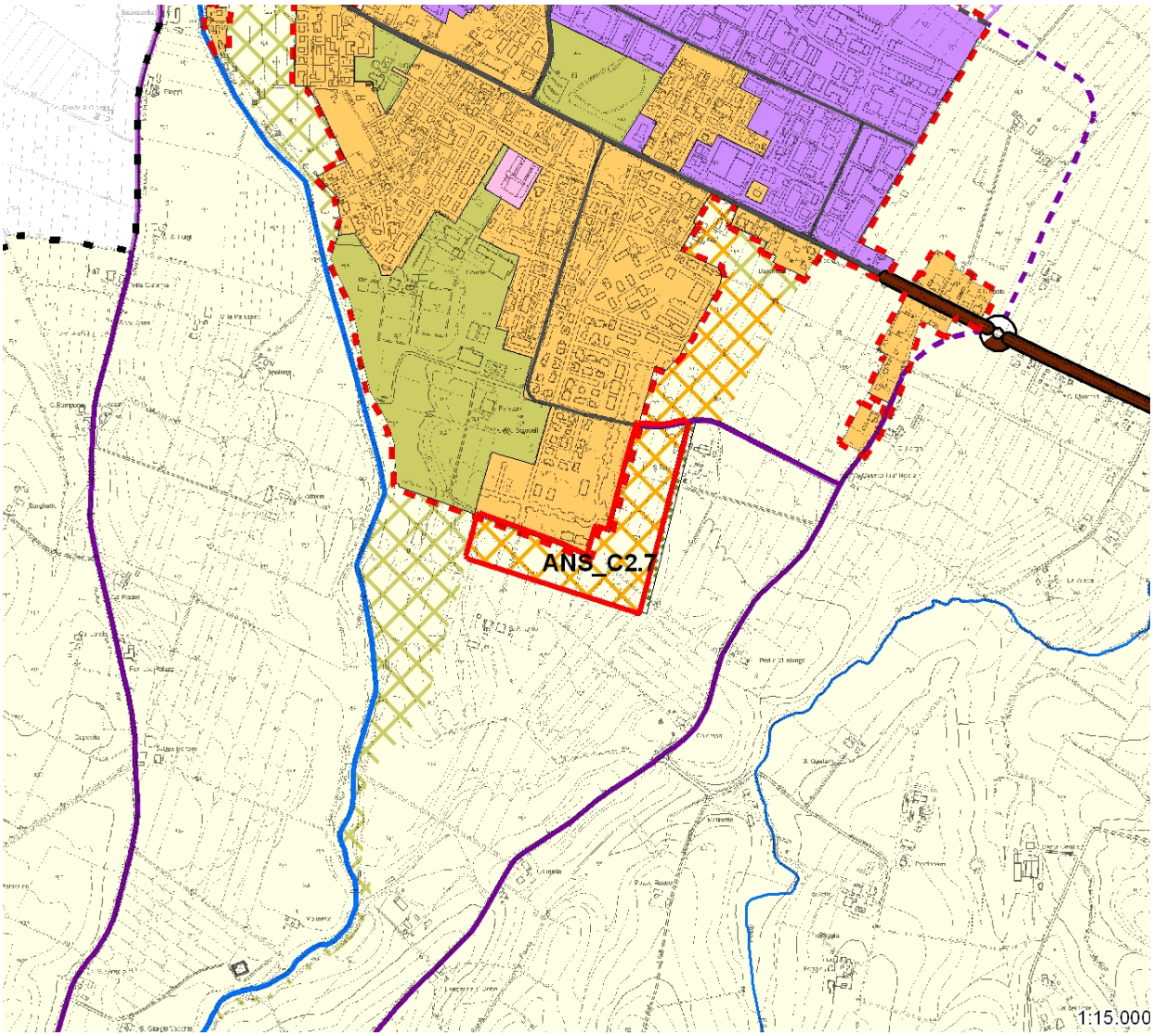
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI **COMPATIBILITÀ ACUSTICA** **COMPATIBILITÀ SISMICA**	Le tutele indicate sono compatibili con gli usi e le destinazioni ammesse. La progettazione dovrà tener conto anche degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica". Gli ambiti D_N che prevedono la realizzazione di opere strategiche per la protezione civile, di rilevante interesse pubblico e anche di tipo infrastrutturale dovranno comunque essere sottoposte al terzo livello di approfondimento – analisi approfondita (lett. d) punto 4.2 Allegato A alla Delibera Assemblea Legislativa n. 112/2007.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	***Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali*** L'obiettivo fondamentale è quello di creare un luogo dedicato ad attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta. Lo scopo è quello di operare una sistemazione complessiva della fascia perifluviale, proteggendola dalla erosione fluviale creando le condizione per realizzare una bonifica integrale del sito, per la realizzazione e ampliamento dei bacini idrici esistenti ,ad uso sportivo ricreativo , recuperando gli edifici esistenti per funzioni legate alla didattiva della cultura contadina e sede di attività associative legate agli anziani alla pesca alla tutela fluviale e naturalistica ecc. La progettualità dell'ambito dovrà assicurare, anche in via non esaustiva: ▪ Sistemazione delle sponde fluviali e valorizzazione della vegetazione ripariale ▪ Creazione di percorsi ginnici e ciclopedonali collegati funzionalmente con quelli esistenti che interessino tutta la vallata del Sillaro ▪ Creazione di strutture per chioschi di ristoro e attrezzature annesse sia fisse che stagionali ▪ Recupero degli edifici esistenti con funzioni di ritrovo, aggregazione delle strutture sportive previste , ristoro, guardiania ed in genere funzioni compatibili con gli usi previsti e le necessità dell'utenza. Il POC, nel momento di accertamento di progettualità specifiche, delineerà usi, indici e caratteristiche di dettaglio delle soluzioni urbanistiche che, comunque, dovranno essere di minimo impatto paesaggistico.

D - INQUADRAMENTO ORTOFOTO



Domanda n.21	QUADERNA SUD – sub ambito STRALCIO 1	ANS_C2.7
Località	Osteria Grande	

Proponente	Querce s.r.l.



1. DATI METRICI

Superficie sub ambito ANS_C2.7 inserito in POC	11.141 mq
Uts di POC	0.16 mq/mq
CEA di POC	1.324 mq
EXTRA CEA di POC	93 mq

ASSETTO DIMENSIONALE - PROPOSTA N.21		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (16,55%)	11141	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	1783	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1417	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1324	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1324	**19**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	993	14
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	331	5
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	728	10
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	331	5
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	93	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	70	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	23	
ALLOGGI TOTALI		**19**
ERS - Su/Alloggi	265	**4**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	265	4
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 11.966	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

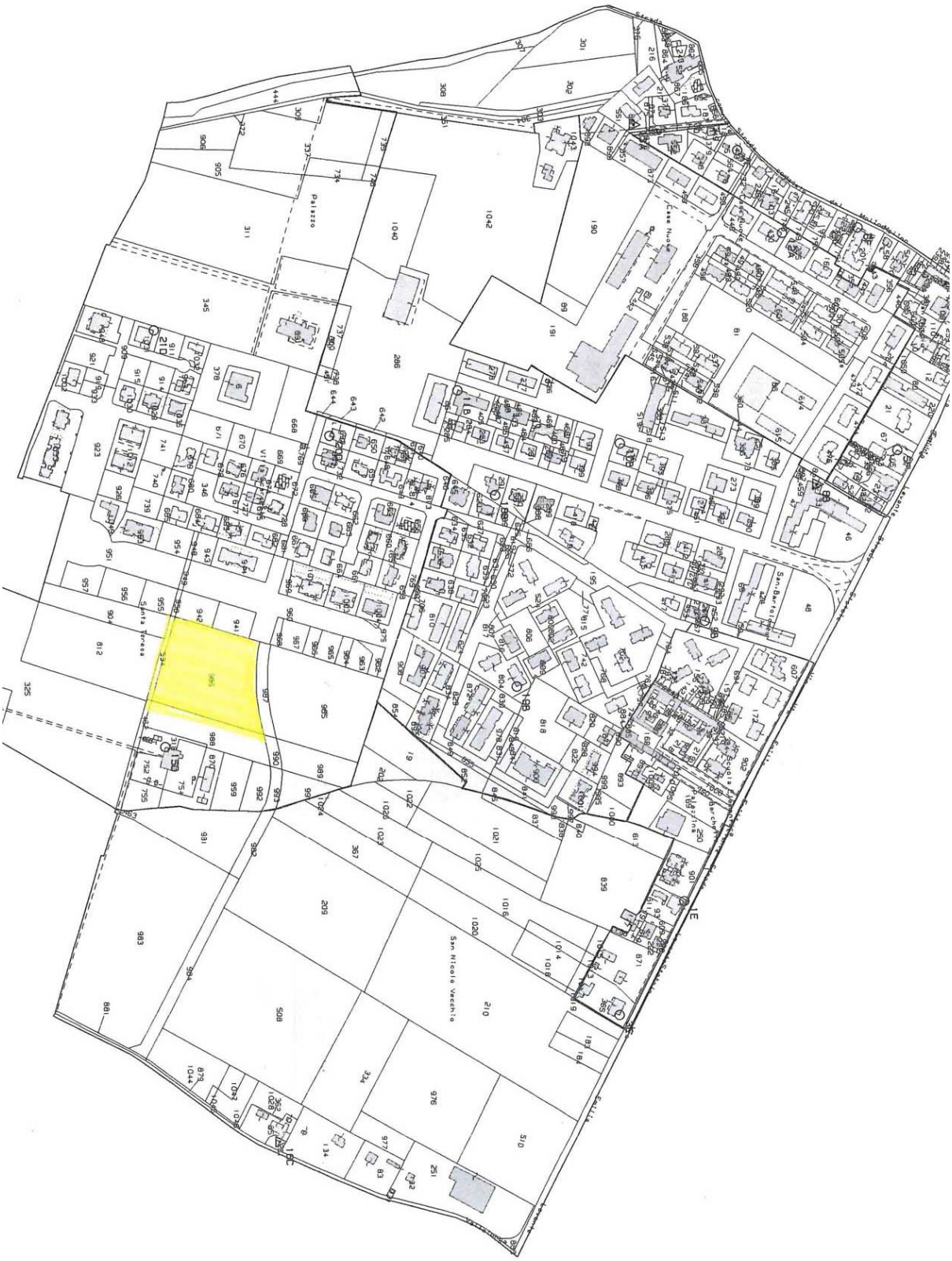
* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	
Foglio 68	Mappale 986
Foglio 68	Mappale 988 – parte
Foglio 68	Mappale 534
Foglio 68	Mappale 462 - parte



3. NORMATIVA

Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata (anche limitatamente a sub ambiti) e successivi interventi diretti	
Usi ammessi	A. Residenza	a1 - residenza ordinaria a2 - residenze collettive o specialistiche
	B. Funzioni di servizio complementari anche alla residenza	b1 - esercizio commerciali di vicinato b2 - esercizi pubblici e attività di ristorazione b3 - studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 - artigianato di servizio ad esclusione *dell'artigianato di servizio all'auto* b5 - artigianato laboratoriale b6 - attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 - attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 - attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 - ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili b10 - micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 - attività socio-assistenziali
	G. Dotazioni e infrastrutture	g2 – dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale
Unità minima di intervento	Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di PUA	
Interventi ammessi	Nuova costruzione previa approvazione del PUA	
Capacità edificatoria	Capacità edificatoria definita dall'assetto dimensionale di cui al punto 1 Il PUA dovrà definire le capacità edificatorie da assegnare si singoli lotti in termini di Su; il rapporto tra Su e Sa dovrà essere definito nel rispetto di quanto prescritto nel RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2	
Altezza massima	3 piani fuori terra	
Distanze	RUE – tomo III sezione intercomunale artt. 3.1.4 e 3.1.5 PSC – NTA art. 4.1.3	
Dotazioni parcheggi pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3	
Aree per urbanizzazioni primarie	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2	
Sistemazione aree pertinenziali	RUE – tomo III sezione intercomunale art. 3.5.2	

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I soggetti attuatori si impegnano a:

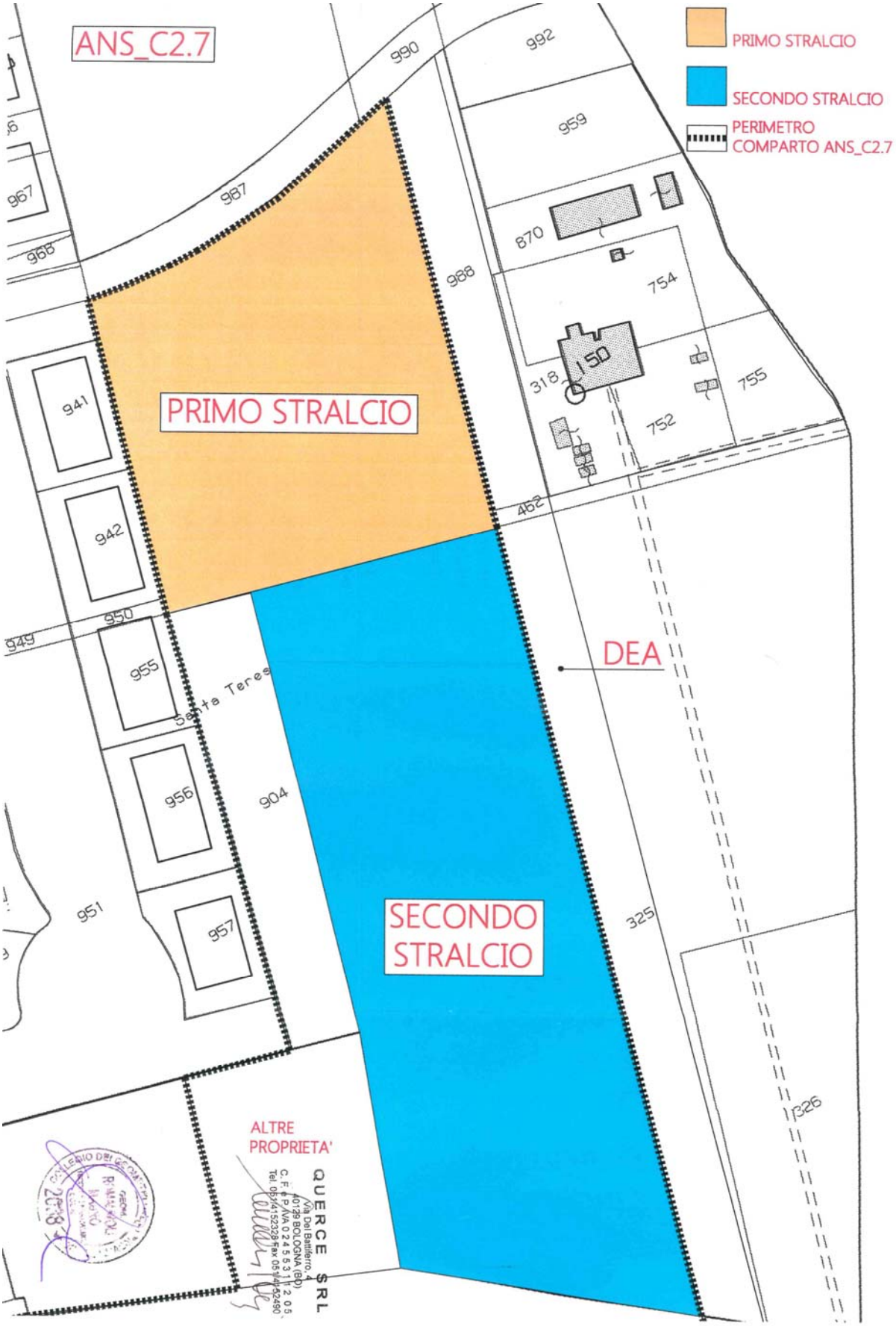
- Rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art.18 allegato al POC 2017-2022
- Rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nelle schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- a dimensionare le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, in modo unitario per l'intero ambito C2.7 proponendo uno schema progettuale in sede di presentazione del PUA anche per la quota di ambito non inserita in POC
- L'attuazione del sub ambito è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di tutti i sub ambiti dell'ambito C2.6 - Quaderna Nord inseriti in POC. Qualora il soggetto attuatore dell'ambito C2.6 diverso dall'attuatore del presente sub ambito non rispetti gli obblighi assunti in POC in termini di interventi e tempistiche, il vincolo di subordine viene a cessare

5. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO (*)



(*) schema di assetto urbanistico non vincolante

6. INDIVIDUAZIONE STRALCI



7. VALUTAZIONE ECONOMICA E BENEFICIO PUBBLICO

PESATURA ECONOMICA - PROPOSTA N.21					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	728		€ 432,82		€ 315.180
ERS	265		€ 432,82	0,50	€ 57.305
EXTRA CEA	70		€ 118,49		€ 8.236
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 380.721
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	2228		€ 8,27		€ 18.427
ERS	265		€ 432,82	0,50	€ 57.305
U3	798		€ 15,00		€ 11.966
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 87.698
			BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**23%**
CEC	331		€ 432,82		€ 143.263
EXTRA CEA COMUNALE	23		€ 118,49		€ 2.745
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 233.707
			BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC		**61%**

8. SCHEDA VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIp) del PSC vigente

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.7 QUADERNA SUD	Residenza	18.750

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A.1 – Localizzazione

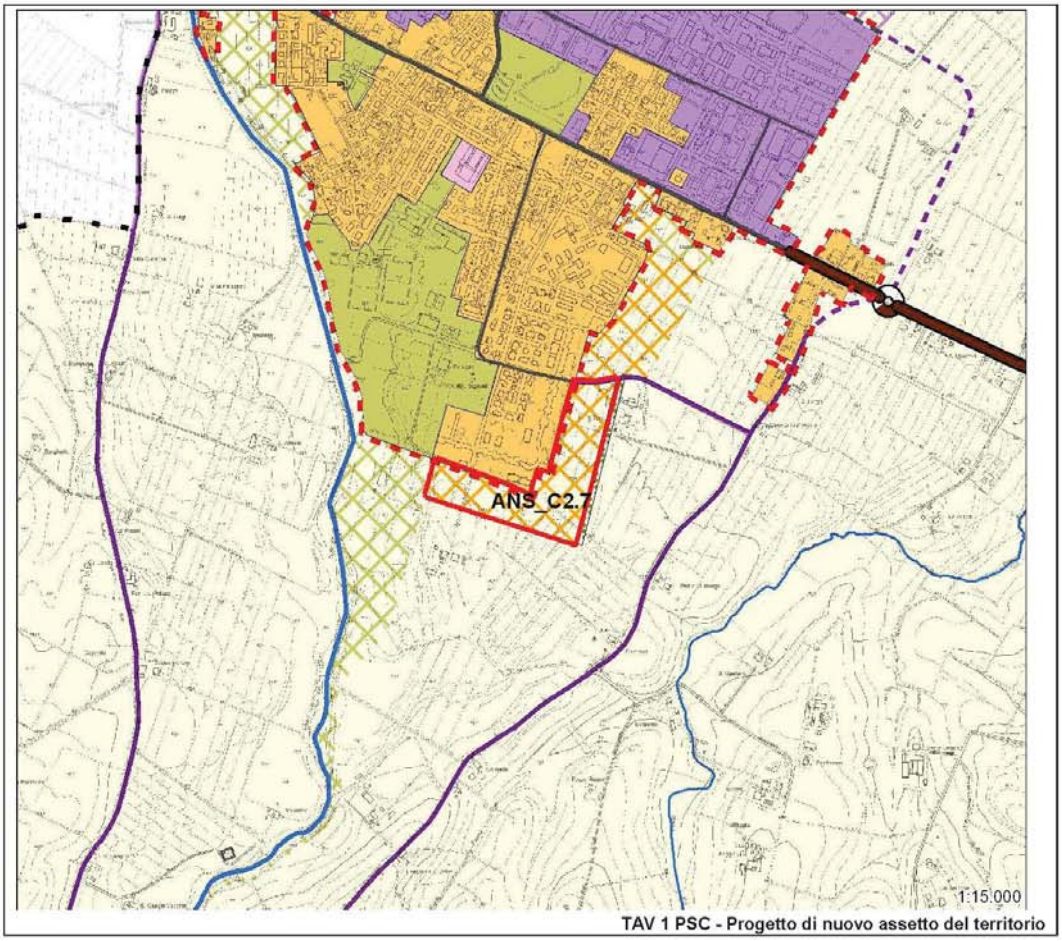
Area marginale collocata a sud della frazione di Osteria Grande, di media estensione e destinata per funzioni prevalentemente residenziali, ha connotazione agricola tipicamente periurbana e risulta priva di particolari elementi di pregio. In prossimità del parco 'Villa Scarselli' e posta a sud della strada di collegamento con via Villalunga, ha andamento pressoché pianeggiante.

A.2 - Dimensionamento e usi insediabili

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.

Sup. ambito PSC	67.300 mq		***Classi d'uso:***
CEA	8.000 mq		**A) RESIDENZA** fino al 100% della CEA **B) FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA** **G2) DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE**
Su per altri usi	in aggiunta alla CEA fino al max del 7 %.		
Ut(s)	0,14- 0,16 mq/mq		Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle funzioni e delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'intero ambito
Ut(p)	0,10- 0,12 mq/mq		

A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale Previsione compatibile	POSITIVO	



TAV 1 PSC - Progetto di nuovo assetto del territorio

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.7 QUADERNA SUD	Residenza	18.750

B – TAVOLA DEI VINCOLI- Criticità e condizioni per la sostenibilità dell'insediamento: requisiti ambientali per l'attuazione dell'intervento

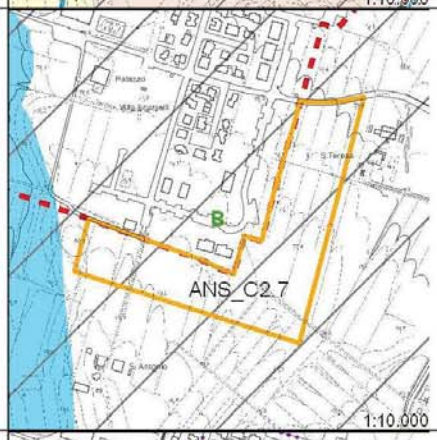
B.1 - Tav 2 - PSC



Tutele e valorizzazioni di identità culturali e paesaggi

- Sistema collinare
- Potenzialità archeologica livello 2

B.2 - Tav 3 - PSC



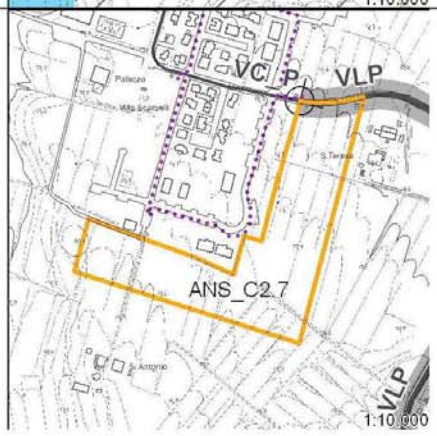
Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

- Fasce di tutela fluviale

B.3 - Tav 4 - PSC



Infrastrutture e attrezzature tecnologiche - limiti e rispetti

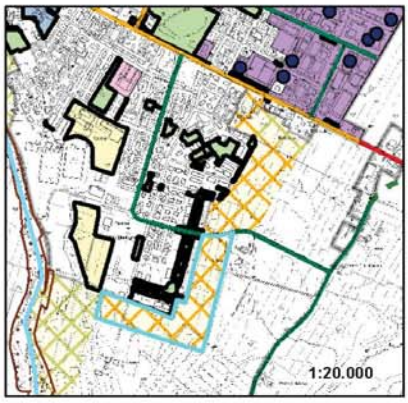
- VLP Viabilità extraurbana locale principale – tratti esistenti
- Fascia di rispetto stradale

Si richiede di considerare la presenza durante la fase progettuale dell'intervento delle seguenti tutele a margine:

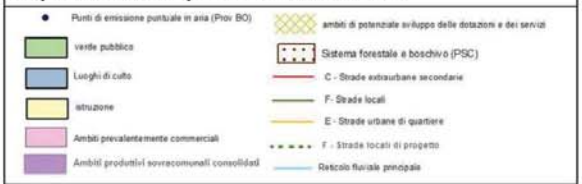
- Elettrodotti media tensione interrato

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.7 QUADERNA SUD	Residenza	18.750

B.4



Esposizione all'inquinamento atmosferico

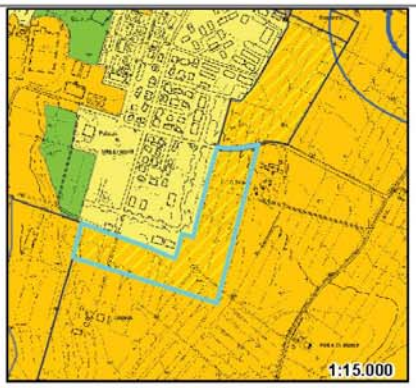


La previsione si colloca a ridosso del limite sud dell'urbanizzato di Castel San Pietro, in un'area rurale interessata da ridotta viabilità e tutta di tipo locale. La via di maggior rilievo è una strada di tipo F prolungamento di via Magnani in raccordo con via Villalunga, che consente anche l'accesso all'ambito.
Non si rintracciano ulteriori sorgenti d'emissione d'inquinanti in aria nell'arco dei 600 m circa in linea d'aria nell'intorno. A partire da questa distanza in direzione nord si rintraccia sia la via Emilia che il polo produttivo Osteria grande con le relative sorgenti puntuali. Tenuto conto della distanza e, per quanto riguarda le emissioni puntuali della portata e natura delle emissioni, si ritiene ridotto il contributo derivante da queste sorgenti.

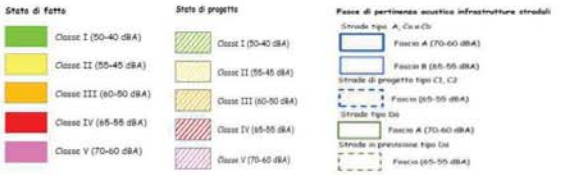
Si può pertanto presupporre sul sito un stato di qualità dell'aria non critico e sostanzialmente idoneo all'uso previsto per l'ambito.

Allo stesso modo l'attuazione dell'area non ne provocherà una modifica significativa, vista la connotazione del territorio e la natura della previsione. Può considerarsi ridotto anche l'impatto sulla prossimale area boscata lungofiume a valenza naturale, visto che in base alla direzione di provenienza dei venti prevalenti l'ambito naturale si trova non investito per la maggior parte dell'anno dalle potenziali ricadute d'inquinanti atmosferici. A questo si aggiunge che interposto a cuscinetto è stata prevista un'area a dotazioni con caratteristiche in parte anche a verde (D_N.17) e una DEA sul lato Est.

B.5



Esposizione all'inquinamento acustico



La previsione ricade in classe II di progetto ed è interamente attorniata da ambiti rurali di classe III di fatto e DEA sul lato Est, o residenziali di classe II di fatto o progetto. Inoltre l'area non ricade in nessuna fascia di pertinenza stradale, trattandosi nell'intorno di viabilità solo di tipo locale. Ne consegue che non si evidenziano da cartografia potenziali situazioni di criticità. Per la conformazione fisica del territorio ed il contesto in cui si inserisce l'ambito d'intervento, non si rintracciano sorgenti sonore permanenti di particolare rilievo.
Le sole fonti di rumore sono date dai macchinari agricoli, quando in uso, e dal traffico veicolare su strada locale.
Il clima acustico ad oggi presente sull'area risulta pertanto idoneo alla scelta previsionale.

L'attuazione a sua volta della previsione, vista la destinazione ed il contesto, determinerà un impatto acustico modesto sul territorio limitrofo anche nei confronti della prossimale area a valenza naturalistica. E' ridotto e marginale il lato in adiacenza rispetto alla conformazione dell'ambito.

B.6 - Schede geologiche d'ambito

Vedi Elaborato D Allegato 1 – Schede Geologiche d'Ambito

B.7 - Microzonazione sismica

Vedi Elaborato E3 – Schede d'Ambito di sintesi della Micro zonazione Sismica di II livello

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.7 QUADERNA SUD	Residenza	18.750

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	***Sup. ambito***	**67.300 mq**
	CEA	**8.000 mq**
	Su per altri usi	**max 560 mq**
	Attrezzature di quartiere extra CEA	
	Destinazione PRG previgente	ZONA AGRICOLA
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI		Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria. È auspicabile però un'attenzione particolare nelle soluzioni progettuali da adottare, con particolare riferimento al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli. Andranno osservati i limiti e rispetti delle infrastrutture e/o attrezzature tecnologiche che insistono nell'ambito. Le fasce individuate sono indicative e andranno verificate e rivalutate in sede di attuazione dell'intervento. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiale. La progettazione dovrà tener conto degli esiti della Valsat in ordine alla esposizione dell'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie. Dovranno inoltre essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)		Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 2 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale),l'area è prossima alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente e di previsione. L'accessibilità al comparto sarà garantita attraverso la rete stradale comunale esistente (strada di collegamento con la via Villalunga, in fase di completamento) e la viabilità di distribuzione negli ambiti di espansione adiacenti a ovest.
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)		L'area è dotata ai margini dei servizi a rete. Occorre raccordarsi con i comparti di attuazione in fase di realizzazione a ovest, connettendosi ad essi previa verifica della sostenibilità dimensionale dell'impiantistica.
SMALTIMENTO REFLUI		Lo smaltimento delle acque nere presuppone una verifica di fattibilità congiuntamente con l'Ente gestore, in ordine all'adeguamento delle condotte di adduzione alla rete fognaria che porta i reflui della frazione nel Capoluogo. Analogamente, le reti per le acque bianche andranno valutate in un inquadramento complessivo a livello della Frazione, con soluzioni analoghe a quelle adottate nei comparti di espansione attualmente in fase di realizzazione, che adducono al torrente Quaderna
COMPATIBILITÀ ATMOSFERICA		Non si ritengono necessari interventi di prevenzione e/o mitigazione.
COMPATIBILITÀ ACUSTICA		Non si ritengono necessari interventi di prevenzione e/o mitigazione.
COMPATIBILITÀ SISMICA		Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5s), SI (0,5-1,00s), la potenziale liquefazione e i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento.
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ		***Obiettivi della trasformazione e indirizzi progettuali*** L'ambito di espansione, insieme agli altri contigui previsti per la frazione, sono da inquadrare, in una prospettiva pluridecennale, in un equilibrato rapporto con la "soglia di sostenibilità" delle dotazioni territoriali presenti e le capacità di intervento che il Comune è in grado di assicurare. Pertanto la progettazione, in ragione di questa prospettiva, dovrà essere conformata ad assicurare una mitigazione ambientale, mediante la definizione di una fascia con funzione di corridoio ecologico a coronamento del tessuto urbano esistente e di progetto con particolare riferimento ai confini con il territorio agricolo e quello perifluviale, verso il quale occorrerà affievolire le masse volumetriche. L'intervento, congiuntamente agli altri ambiti di espansione previsti nella frazione, dovrà assicurare: - completamento del tracciato di collegamento tra la frazione e la via Villalunga che preveda la realizzazione di un percorso ciclabile alberato, oppure la sistemazione del parco della Villa Scarselli e del parcheggio antistante. - attenuazione delle 'masse edificabili' lungo il perimetro dell'ambito a est; - adozione di soluzioni urbanistiche ed edilizie che si caratterizzino per qualità urbanistica e architettonica, privilegiando quelle poco impattanti e improntate a criteri di sostenibilità energetica; - previsione di fasce di mitigazione "verdi", lungo tutto il perimetro a sud e ovest dell'ambito, con funzione di connessione con gli elementi della rete ecologica contigui (parco Quaderna); - sistemazione del parco Quaderna e realizzazione congiuntamente con gli altri ambiti di espansione della pista ciclopedonale lungo il Quaderna fino al Palesio. Nella progettazione degli edifici si dovrà garantire un risultato prestazionale di risparmio energetico almeno secondo la normativa vigente e secondo le prescrizioni più restrittive che saranno fissate dal POC. Si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali, garantendo ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria incentivando la mobilità ciclopedonale e l'utilizzo del TPL mediante anche la previsioni di nuove fermate. Sono da privilegiare soluzioni tipologiche che consentano anche una edificazione

Comune	Località	Denominazione	Destinazione	CEA max Osteria G. (mq)
CSP	Osteria G.	ANS_C2.7 QUADERNA SUD	Residenza	18.750

modulare, in rapporto agli specifici bisogni dell'utenza e alle relative necessità famigliari anche con il ricorso alla autocostruzione.
L'attuazione dell'intervento è subordinata all'inedificabilità dell'area più a sud dell'ambito (evidenziata nel seguente specifico stralcio cartografico). Tale area dovrà essere destinata a verde pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo che essa costituisca un elemento di chiusura dell'espansione urbana verso la collina.
La realizzazione quale zona a verde alberato, ancorchè di tipo privato, dell'area a dotazione ecologica ambientale (DEA) a Est dell'ambito, dovrà essere realizzata contestualmente all'ambito stesso o agli stralci funzionali dello stesso previsti dal DUC.

Strumento di attuazione
PUA di iniziativa pubblico o privata

Dotazioni e infrastrutture
Vanno assicurate le dotazioni minime previste dal RUE, prevedendo parcheggi equamente distribuiti in rapporto alle edificazioni e VP con configurazioni non residuali ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili. In sede di POC è da valutare la localizzazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di servizi integrati con quelli presenti nel capoluogo,(spazi di aggregazione sociale per giovani e anziani)
In sede di PUA si dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale di legge riportate nel PSC.

Permeabilità
35 % della St- Una quota non superiore al 10 % della Su permeabile (3,5% della St) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili o tetti verdi.

Sistema della rete ecologica
La progettazione dell'ambito dovrà essere sviluppata in modo da collegare e comunque relazionare fra loro gli elementi esistenti della "rete ecologica" e le previsioni degli spazi a VP di progetto con quelli dei comparti adiacenti.

Perequazione ed ERS
È dovuta la cessione del 20% (o altra percentuale stabilita da accordo territoriale) delle aree e della capacità edificatoria (CEA) per ERS, fatte salve eventuali compensazioni fra più ambiti da definirsi in sede di POC.
In sede di POC si definiranno gli eventuali oneri straordinari (U3) afferenti le opere infrastrutturali viarie in analogia con quanto previsto dal PRG previgente (art.8 NTA)

