

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

# COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

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

**POC 1**  
**2017-2022**

**Piano Operativo Comunale**

**D**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SCHEDE SINTETICHE DI AMBITO - DUC**

## **PROGETTO POC**

Comune di Castel San Pietro Terme  
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

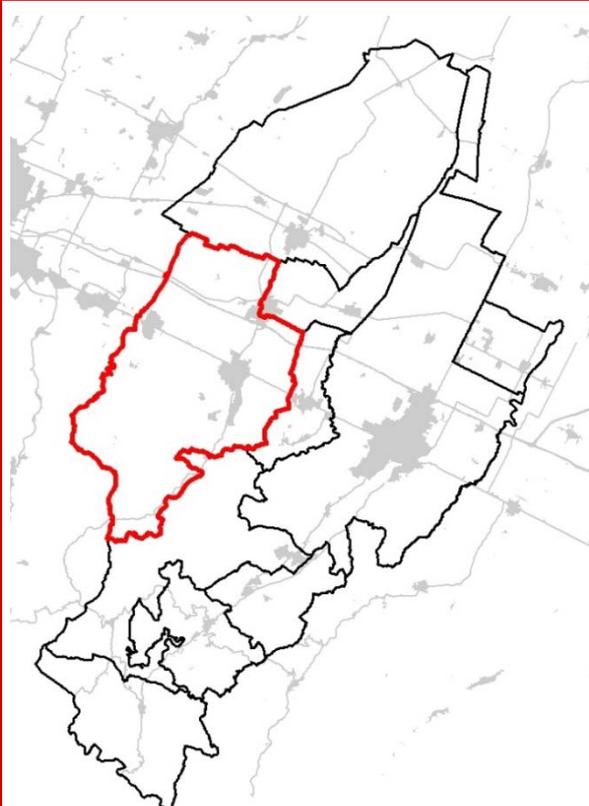
Dirigente Arch. Angelo Premi  
Responsabile Arch. Fausto Zanetti  
Arch. Manuela Mega  
Geom. Stefania Mongardi

## **COLLABORAZIONE TECNICA**

Ing. Massimiliano Bragaglia

## **COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO**

Arch. Piergiorgio Mongioj  
Dott.ssa Flavia Sistilli





# INDICE

<b>ART. 1 – AMBITO ANS_C1.1 .....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 2 – AMBITO ANS_C2.3 .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 3 – AMBITO ANS_C2.5 .....</b>	<b>19</b>
<b>ART. 4 – AMBITO ANS_C2.6 .....</b>	<b>29</b>
<b>ART. 5 - AMBITO ANS_C2.7 .....</b>	<b>39</b>
<b>ART. 6 - AMBITO ANS_C2.9.....</b>	<b>49</b>
<b>ART.7 – AMBITO ASP_AN2.1.....</b>	<b>59</b>
<b>ART.8 – AMBITO ASP_AN2.2.....</b>	<b>67</b>



<b>Art. 1</b>	<b>TANARI</b>	<b>ANS_C1.1</b>
---------------	---------------	-----------------

**1. DEFINIZIONE:**

Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale – ambito a conferma di previsioni di PRG previgente

**2. USI AMMESSI:**

1. RESIDENZA:

a1) *Residenza ordinaria*

a2) *Residenze collettive o specialistiche*

**3. INTERVENTI AMMESSI:**

Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

**4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

Superficie ambito ANS_C1.1 inserito in POC	16.294 mq
CEA	1.500 mq Su

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

**5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.

**6. ALTEZZA MASSIMA:**

Numero massimo di piani fuori terra: 2

E' ammessa, inoltre, la realizzazione di un piano sottotetto pertinenziale avente esclusivamente caratteristiche di superficie accessoria

**7. DISTANZE:**

**9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5,

**9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

**8. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

**9. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2).

**10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il PUA dovrà essere esteso anche alla adiacente DN.6 per una superficie di circa 19.139 mq, da identificarsi in sede di PUA, destinata a verde pubblico con possibilità di localizzazione della laminazione dell'ambito
- In considerazione del fatto che l'Amministrazione ha valutato di realizzare la previsione del Centro Diurno per disabili in ambito più prossimo al centro abitato non si ritiene cogente la prescrizione di PSC di realizzazione della rotatoria prevista su Via Tanari
- In considerazione della limitata dimensione dell'ambito e delle dotazioni particolari in capo al soggetto attuatore, non è richiesta la cessione di aree e capacità edificatorie destinate all'ERS in conformità con le indicazioni di PSC
- In sede di PUA dovrà essere predisposto uno studio di microzonazione sismica di III livello di approfondimento, considerando la frequenza propria di sito.  
Le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Basso (<2); dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili
- In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione e mantenuta una permeabilità del 35% della superficie territoriale; dovranno inoltre essere concordati, con l'Ente gestore della rete di scolo, i recapiti e le portate massime consentite, in funzione anche delle soluzioni di scolo già in essere negli ambiti urbanizzati adiacenti all'area. 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
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate (fatti salvi diversi accordi), nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC



**SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_ C1.1 ED AMBITO DN.6 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 2 CERMASI GIANNI)**

ASSETTO DEFINITIVO		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C1.1 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	<b>1500</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1500	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	<b>1500</b>	<b>21</b>
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	<b>1500</b>	<b>21</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	<b>0</b>	<b>0</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		<b>21</b>
ERS - Su/Alloggi	0	0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	<b>0</b>	<b>0</b>
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
<b>AREA DN_6 mq</b>	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



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 2 CERMASI GIANNI****AMBITO ANS\_C1.1 ED AMBITO DN.6 PARTE****MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

## ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

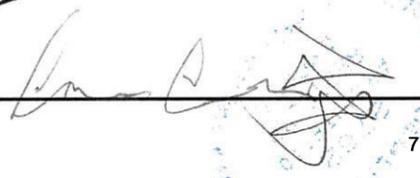
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C1.1 mq	16500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	1519	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C1.1 mq (98,75%)	16294	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	-	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' 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)





AMBITO ANS\_C1.1  
 St 16294mq  
 Sf 11810mq  
 CEA Su 1500mq  
 P1 > 20%CEA  
 VP 18933,MQ  
 AMBITO DN 6  
 SUP. CIRCA 19049

  
 7



<b>Art. 2</b>	<b>PANZACCHIA 3</b>	<b>ANS_C2.3</b>
---------------	---------------------	-----------------

**1. DEFINIZIONE:**

Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale – ambito di potenziale sviluppo urbano

**2. USI AMMESSI:**

1. RESIDENZA:

- a1) *Residenza ordinaria*
- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA (da computarsi nell'EXTRA CEA di POC di cui al seguente punto 4 – CAPACITA' EDIFICATORIA)

- b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq)*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b4) *Artigianato di servizio*
- b5) *Artigianato laboratoriale*
- b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, 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*

3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

- g2) *Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale*

**3. INTERVENTI AMMESSI:**

Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

**4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

		<b>Dati comprensivi decolli/atterraggi</b>
Superficie ambito ANS_C2.3 inserito in POC	90.500 mq	90.500 mq
CEA	14.000 mq Su	14.000 mq Su
CEP libera	7.700 mq Su	7.950 mq Su
CEP - ERS	2.800 mq Su	2.800 mq Su
CEC (*)	3.500 mq Su	3.250 mq Su
EXTRA CEA privata	360 mq Su	360 mq Su
EXTRA CEA comune	120 mq Su	120 mq Su

(\*) atterraggio da DN.5 di 250 mq

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

- In sede di PUA potrà essere modificata la quantità di superficie utile destinata ad usi extra CEA nel rispetto della capacità edificatoria massima consentita (CEA + EXTRA CEA) e del rapporto di extra CEA max pari al 7% CEA senza che questo costituisca variante al POC

**5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.

**6. ALTEZZA MASSIMA:**

Numero massimo di piani fuori terra: 3

E' ammessa, inoltre, la realizzazione di un piano sottotetto pertinenziale avente esclusivamente caratteristiche di superficie accessoria

**7. DISTANZE:**

**9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

**9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

**8. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

**9. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2).

**10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il PUA dovrà essere esteso anche all'adiacente ambito DN.5 nel quale potranno essere collocate parte delle dotazioni pubbliche fino ad un massimo di 2.085 mq e verde privato fino ad un massimo di 5.436 mq; la restante porzione dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione 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 la prescrizione di PSC di realizzazione del nuovo tracciato di collegamento dalla via Emilia alla via Scania  
In sede di PUA sarà necessario prevedere la razionalizzazione dell'innesto tra l'ambito ANS\_C2.3 e l'esistente via Scania con l'obiettivo di riqualificare l'esistente incrocio tra la via Scania e la via Emilia, prevedendo anche un possibile contestuale allargamento dell'esistente tracciato viario, con l'obiettivo di assorbire i flussi di traffico sia da est che da ovest della via Emilia
- Il PUA potrà interessare anche stralci funzionali dell'intero ambito inserito in POC a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico.
- In sede di PUA dovrà essere predisposto uno studio di microzonazione sismica di III livello di approfondimento, considerando la frequenza propria di sito rilevata, compresa nell'intervallo 2-10 Hz (amplificazione)  
Le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Moderato (<5); dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili
- In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione e mantenuta una permeabilità del 35% della superficie territoriale; dovranno inoltre essere concordati, con l'Ente gestore della rete di scolo, i recapiti e le portate massime consentite, in funzione anche delle soluzioni di scolo già in essere negli ambiti urbanizzati adiacenti all'area. 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.
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC

**SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_ C2.3 ED AMBITO DN.5 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 1 UGOLINI CARLO - PROPOSTA N° 7 POGGIALI ALESSANDRO)**

ASSETTO DEFINITIVO		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3 IN POC mq (100,00%)	90500	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	14480	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	<b>14480</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	14000	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	<b>14000</b>	<b>197</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	10500	148
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	3500	49
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	<b>7700</b>	<b>108</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	<b>3500</b>	<b>49</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	<b>480</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	360	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	120	
ALLOGGI TOTALI		<b>197</b>
ERS - Su/Alloggi	2800	40
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	<b>2800</b>	<b>40</b>
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
<b>AREA DN.5</b> (parte) mq (14500-2001 mq per VP)	12499	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE IN CEC	250	4
<b>AREA DN.5</b> (parte) mq senza produzione di indice	14690	
<b>AREA AVN B</b> DI ULTERIORE CESSIONE CONDIZIONATA	3126	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA + atterraggi da DN)	€ 124.650	
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

CEP LIBERA COMPLESSIVA mq 7950 = mq 7700 + mq 250 (atterraggio in CEC da DN.5)

CEC LIBERA COMPLESSIVA mq 3250 = mq 3500 - mq 250 (atterraggio in CEC da DN.5)



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 1 UGOLINI CARLO**  
**AMBITO ANS\_ C2.3 PARTE b ED AMBITO DN.5 PARTE**  
**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3b mq (39,76%)	35987	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	5758	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	5758	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	5566	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	5566	78
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	4174	59
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	1392	19
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	3061	43
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1392	19
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	192	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	144	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	48	
ALLOGGI TOTALI		78
ERS - Su/Alloggi	1113	16
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1113	16
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN.5 (parte) mq (14500-2001 mq per VP)	12499	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	250	4
ATTERRAGGIO NELLA CEC DELL'AMBITO DA DN.5		
AREA DN.5 (parte) mq senza produzione di indice	11956	
AREA AVN B DI ULTERIORE CESSIONE CONDIZIONATA	3126	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA + atterraggi da DN)	€ 51.825	
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



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 7 POGGIALI ALESSANDRO**

**AMBITO ANS\_ C2.3 PARTE a ED AMBITO DN.5 PARTE**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3a mq (60,24%)	54513	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	8722	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8722	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	8434	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	8434	119
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	6326	89
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2108	30
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	4639	65
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	2108	30
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	288	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	216	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	72	
ALLOGGI TOTALI		119
ERS - Su/Alloggi	1687	24
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1687	24
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)	€ 72.825	
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





**LEGENDA**

	PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO ANS_C2.3.a e ANS_C2.3.b
	PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO DN.5.b
	VERDE PUBBLICO
	VERDE PUBBLICO DEL DN.5.b DA CEDERE AL COMUNE CON UF = 0.02 MQ/MQ
	VERDE PRIVATO ALL'INTERNO DEL D.N.5.b
	VERDE PRIVATO ALL'INTERNO ANS_C2.3.b
	PARCHEGGI PUBBLICI
	PERCORSI FEDOCICLABILI
	PERCORSI FEDONALI
	SENTIERO
	STRADE PUBBLICHE
	STRADE PRIVATE
	EDIFICI RESIDENZIALI PRIVATI
	EDIFICI RESIDENZIALI ERS PRIVATI
	EDIFICI RESIDENZIALI COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
	S.F. COMUNALE
	ATTERRAGGIO DA SUB AMBITO DN.5.b

**PROPRIETA':**  
 UGOLINI CARLO  
 Strada Maggiore, 31  
 40125 - Bologna

**POGGIALI ALESSANDRO**  
 Via del Genio 7-5  
 40135 - Bologna  
*Alessandro Poggiali*

**CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**

**DOMANDA DI INSERIMENTO NELLE PREVISIONI DI POC DEL COMPARTO PANZACCHIA 3 AMBITO ANS\_C2.3 - AMBITO DN.5.**

**OGGETTO:**

PROPOSTA PROGETTUALE AMBITO ANS\_C2.3 - AMBITO DN.5.e AMBITO AVN\_B

**SCALA: 1:2000**  
**data : 27/02/2019**

**TAVOLA COMPLESSIVA**



<b>Art.3</b>	<b>IL PORTONE</b>	<b>ANS_C2.5</b>
--------------	-------------------	-----------------

1. **DEFINIZIONE:**  
Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale – ambito di potenziale sviluppo urbano
2. **USI AMMESSI:**
  1. **RESIDENZA:**
    - a1) *Residenza ordinaria*
    - a2) *Residenze collettive o specialistiche*
  2. **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA (da computarsi nell'EXTRA CEA di POC di cui al seguente punto 4 – CAPACITA' EDIFICATORIA)**
    - b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq)*
    - b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
    - b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
    - b4) *Artigianato di servizio*
    - b5) *Artigianato laboratoriale*
    - b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, 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*
  3. **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE**
    - g2) *Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale*

3. **INTERVENTI AMMESSI:**  
Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

4. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

		<b>Dati comprensivi decolli/atterraggi</b>
Superficie ambito ANS_C2.5 inserito in POC	88.211 mq	88.211 mq
CEA	13.867 mq Su	13.867 mq Su
CEP libera	7.627 mq Su	10.494 mq Su
CEP - ERS	2.773 mq Su	3.348 mq Su
CEC (*)	3.467 mq Su	25 mq Su
EXTRA CEA privata	-	-
EXTRA CEA comune	247 mq Su	247 mq Su

- (\*) atterraggio da DN.3 e DN.21 di 567 mq  
atterraggio da ambito ASP\_C.2 di 1.325 mq di cui 265 mq ERS  
atterraggio da DN.3 di 1.550 mq di cui 310 mq ERS

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

- In sede di PUA potrà essere modificata la quantità di superficie utile destinata ad usi extra CEA nel rispetto della capacità edificatoria massima consentita (CEA + EXTRA CEA) e del rapporto di extra CEA max pari al 7% CEA senza che questo costituisca variante al POC

5. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**  
Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.
6. **ALTEZZA MASSIMA:**  
Numero massimo di piani fuori terra stralci A e D: 4  
Numero massimo di piani fuori terra stralci B e C: 3  
E' ammessa, inoltre, la realizzazione di un piano sottotetto pertinenziale avente esclusivamente caratteristiche di superficie accessoria
7. **DISTANZE:**
  - 9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
  - 9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
  - 9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3
8. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**  
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3
9. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**  
Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2).

#### 10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- Il POC prevede stralci funzionali attuativi; il PUA dovrà contenere un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico, prevedendo nel primo stralcio attuativo la realizzazione della connessione con la via Braglia o con una ipotesi alternativa di collegamento con la via Gramsci
- In considerazione della diminuzione del carico urbanistico operata in sede di approvazione del POC (inserimento parziale dell'ambito) e della volontà di indirizzare il flusso veicolare verso la via Cova, non si ritiene cogente la prescrizione di PSC di realizzazione del nuovo innesto a rotatoria tra la via Braglia e la via Madonnina; in sede di PUA sarà necessario prevedere un approfondimento in merito alla razionalizzazione della intersezione Braglia/Madonnina non escludendo altre tipologie di innesto
- 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 subordinazione verrà a cessare decorsi 9 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA relativa agli stralci A e C qualora anche solo uno dei soggetti attuatori degli stralci A e C abbia presentato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (1° stralcio)
- Il PUA dovrà essere esteso anche all'adiacente ambito DN.21 che dovrà essere sistemato a verde sistemato a verde di ambientazione paesaggistica
- Le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Moderato (<5); in sede di PUA dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili
- In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione e mantenuta una permeabilità del 35% della superficie territoriale; dovranno inoltre essere concordati, con l'Ente gestore della rete di scolo, i recapiti e le portate massime consentite, in funzione anche delle soluzioni di scolo già in essere negli ambiti urbanizzati adiacenti all'area
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC

**SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_C2.5 ED AMBITI DN.3 PARTE E DN.21 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 13 ICER - CESI - PROPOSTA N° 15 SIE)**

ASSETTO DEFINITIVO		
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	<b>14114</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	14228	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	<b>13867</b>	<b>195</b>
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	<b>7627</b>	<b>107</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	<b>3467</b>	<b>49</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	<b>247</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	247	
ALLOGGI TOTALI		<b>195</b>
ERS - Su/Alloggi	2773	39
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	<b>2773</b>	<b>39</b>
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
<b>AREA DN.3 (parte) mq</b>	7461	
INDICE Utp mq/mq	0,04	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE IN CEC	298	4
<b>AREA DN.21 (parte) mq</b>	13448	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE IN CEC	269	4
<b>AMBITO ASP_C.2 CAPOLUOGO</b>		
SUPERFICIE RESIDENZIALE IN CEC	1060	15
ERS IN CEC	265	4
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA + atterraggi da DN)	€ 138.804	
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

\* 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

CEP LIBERA mq 10494 = mq 7627 + mq 298 (atterraggio da DN.3) + mq 269 (atterraggio da DN.21) + mq 1060 (atterraggio da ASP\_C.2) + mq 1240 (atterraggio da DN.3 Cillario)

ERS mq 3348 = mq 2773 IN CEP + mq 265 (atterraggio da ASP\_C.2) IN CEC + mq 310 (atterraggio da DN.3 Cillario) IN CEC

CEC LIBERA mq 25 = mq 3467 - mq 298 (atterraggio da DN.3) - mq 269 (atterraggio da DN.21) - mq 1325 (atterraggio da ASP\_C.2) - mq 1550 (atterraggio da DN.3 Cillario)



**SCHEMA SINTETICA PROPOSTA POC N° 13 ICER - CESI**  
**AMBITO ANS\_ C2.5 ED AMBITI DN.3 PARTE E DN.21 PARTE**  
**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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	
<b>AREA DN.3 (parte) mq</b>	7461	
INDICE Utp mq/mq	0,04	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	298	4
<b>AREA DN.21 (parte) mq</b>	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



<b>SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 15 SIE SRL</b>		
<b>LOTTO IN AMBITO CONSOLIDATO DI RUE ASP_C.2 - INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE</b>		
<b>MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE</b>		
ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_C.2 mq	7530	
CAPACITA' EDIFICATORIA CON INDICE 0,8 (in presenza di residenza) 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	4
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	265	4
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	-	
Area ceduta all'Amministrazione		
TRASFERIMENTO IN CEC DI AMBITO DI ESPANSIONE ANS_C2.5 DI Su RESIDUA DALL'AMBITO ASP_C2 PER UN TOTALE DI 1325 mq (*) <b>COMPRESI 265 MQ ERS</b>	1325	19
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	<b>€ 15.900</b>	
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 residenziale (100%) + 280 mq di commerciale (100%) + 795 mq di terziario (1590 mq al 50%)  
di cui 265 mq di ERS



DUC - DISEGNO URBANISTICO CONCERTATO

ALLEGATO B2

Ambiti ANS\_C2.5-DN.21-DN.3

località Capoluogo

PROPOSTA

A DISEGNO URBANO CONCERTATO Allegato B2  
agg 27-02-2019

PROGETTO:

**Raggi&Partners**  
Società di Ingegneria, Architettura, Urbanistica  
Via dell'Industria, 40 - 41064 Ozzano dell'Emilia (BO)  
Tel. 051 622911 - Fax 051 622999  
e-mail: info@raggiandpartners.it

Arch. Fabio Morara

PROPONENTI:

**C HOLDING** C HOLDING S.R.L.  
Via Luffa, 1  
I.P. 41012 - 41012 OZZANO DELL'EMILIA (BO)  
C.F. e P. IVA n. 0326740109

**icer** ICER S.R.L.  
Via S. Maria, 10 - 41012 OZZANO DELL'EMILIA (BO)  
C.F. e P. IVA n. 0326740109

Scala: 1:500, 1:1000, 1:1

Fase: PROPOSTA DI INTERVENTO

Nome file: TAV.B2

Redazione Iniziale: 17-04-2017

AGGIORNAMENTI:

N°	Data	Oggetto
1°	09/10/2017	aggiornamento concertazione
2°	30/10/2017	proposta assegnazione lotti
3°	18/02/2019	inserimento Su SF ERS lotti
4°	25/02/2019	aggiornamento Su ERS lotti
5°	27/02/2019	aggiornamento Standards

Raggi&Partners

Legenda:

Perimetro Aree comprese nell' ANS\_C2.5  
oggetto della Proposta

Perimetro aree comprese nell'Ambito D\_N.3 e  
D\_N.21 oggetto della Proposta

Verde Pubblico  
ANS\_C2.5 = 12.000 MQ  
( minimo previsto 11292 mq)

Parcheggi Pubblici ANS\_C2.5 = 3.000 mq circa  
( minimo previsto 20% Su = 2.823 mq)

Viabilità

Piste ciclabili

Marciapiedi

Lotti edificabili stralcio A destinato al  
Comune per la CEC residenziale libera,  
CEC altri usi e CEC perequata ed  
eventuale ERS

Lotti edificabili stralcio B destinato  
alla CEP

Lotti edificabili stralcio C destinato  
alla CEP libera e all'ERS proponenti

Lotti edificabili stralcio D destinato  
alla CEP libera e all'ERS proponenti

Sagome indicative edifici CEP libera  
ed eventuale ERS

Sagome indicative edifici CEC libera

Sagome indicative edifici CEP ERS

edificio rurale esistente

Lotto oggetto dell'atterraggio dal D.N3 e D.N21  
per CEC oggetto di perequazione pari a 567 mq

Lotti oggetto del trasferimento di Su dall' Ambito  
Consolidato ASP\_C2 per un totale di CEC oggetto di  
perequazione pari a 1325 mq di cui ERS pari a 265 mq

ingombri indicativi edifici- vedasi  
RUE tomo III- art. 3.1.4 e 3.1.5



Allegato B3.5 agg 27/02/2019

lotto	CEC res. perequazione	proponenti di cui ERS	n. piani max	Su circa mq	Sf circa mq	di cui ERS c.a.	Sf circa mq	Assegnat.
1	CEC res. libera	proponenti	4	682	132	1510	1510	proponenti
2	CEC res. libera e C altri usi	Comune	4	455	1420	Comune	1420	proponenti
3	CEC res. libera e C altri usi	Comune	4	455	1310	Comune	1310	proponenti
4	CEC res. libera e C altri usi	Comune	4	455	1310	Comune	1310	proponenti
5	CEC res. libera e C altri usi	Comune	4	457	1360	Comune	1360	proponenti
6	CEC res. libera e C altri usi	Comune	4	457	1470	Comune	1470	proponenti
7	CEC res. libera e C altri usi	Comune	4	682	132	1510	1510	proponenti
Totale Su prevista stralcio A				3.714	265			

lotto	CEC res. libera	n. piani max	Su circa mq	di cui ERS c.a.	Sf circa mq	Assegnat.
1	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
2	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
3	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
4	CEP res. libera	3	206		820	proponenti
5	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
6	CEP res. libera	3	206		780	proponenti
7	CEP res. libera	3	206		1010	proponenti
8	CEP res. libera	3	206		910	proponenti
9	CEP res. libera	3	206		1000	proponenti
10	CEP res. libera	3	206		910	proponenti
11	CEP res. libera	3	206		1000	proponenti
12	CEP res. libera	3	206		1310	proponenti
Totale Su prevista stralcio B			2.262	0	11.250	

lotto	CEC res. libera	n. piani max	Su circa mq	di cui ERS c.a.	Sf circa mq	Assegnat.
1	CEP res. libera	3	408		1450	proponenti
2	CEP res. libera	3	408		1450	proponenti
3	CEP res. libera	3	408		1520	proponenti
4	CEP res. di cui ERS	3	416	416	1440	proponenti
5	CEP res. di cui ERS	3	416	416	1440	proponenti
6	CEP res. di cui ERS	3	410	410	1350	proponenti
Totale Su prevista stralcio C			2.468	832	8.970	

lotto	CEC res. libera	n. piani max	Su circa mq	di cui ERS c.a.	Sf circa mq	Assegnat.
1	CEP res. libera	4	642		1445	proponenti
2	CEP res. libera	4	642	642	1445	proponenti
3	CEP res. libera	4	384		1810	proponenti
4	CEP res. libera	4	384		1760	proponenti
5	CEP res. libera	4	384		1520	proponenti
6	CEP res. libera	4	384		1520	proponenti
7	CEP res. libera	4	384		1390	proponenti
8	CEP res. libera	4	384		1310	proponenti
9	CEP res. libera	4	384		1310	proponenti
10	CEP res. di cui ERS	4	647	647	1440	proponenti
11	CEP res. di cui ERS	4	647	647	1440	proponenti
12	CEP res. di cui ERS	4	401	401	1520	proponenti
Totale Su prevista stralcio D			5.671	1.941	18.411	

lotto	CEC res. libera	n. piani max	Su circa mq	di cui ERS c.a.	Sf circa mq	Assegnat.
1	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
2	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
3	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
4	CEP res. libera	3	206		820	proponenti
5	CEP res. libera	3	206		880	proponenti
6	CEP res. libera	3	206		780	proponenti
7	CEP res. libera	3	206		1010	proponenti
8	CEP res. libera	3	206		910	proponenti
9	CEP res. libera	3	206		1000	proponenti
10	CEP res. libera	3	206		910	proponenti
11	CEP res. libera	3	206		1000	proponenti
12	CEP res. libera	3	206		1310	proponenti
Totale Su prevista stralcio B			2.262	0	11.250	

Nota 1: il lotto 5 dello stralcio A è oggetto dell'atterraggio della Su dal D.N3 e D.N21 pari a 298 + 269 mq Tale Su si detrae dalla CEC e si assegna ai soggetti proponenti  
Nota 2: il lotto 5 dello stralcio A è anche oggetto del trasferimento di Su dall' Ambito Consolidato ASP\_C2 per un totale di 1325 mq comprendenti 265 mq di ERS  
Nota 3: la individuazione dei lotti destinati all'ERS si deve intendere indicativa e di massima e potrà essere modificata in sede di redazione del PUA  
Nota 4: la Superficie Utile e Fondiaria dei lotti si deve intendere indicativa e di massima e potrà essere modificata in sede di redazione del PUA  
Nota 5: per numero piani max si intende il numero massimo di piani in elevazione. In aggiunta è ammesso il piano sottotetto destinato a superfici accessorie



<b>Art. 4</b>	<b>QUADERNA NORD</b>	<b>ANS_C2.6</b>
---------------	----------------------	-----------------

**1. DEFINIZIONE:**

Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale – ambito di potenziale sviluppo urbano

**2. USI AMMESSI:**

1. RESIDENZA:

- a1) *Residenza ordinaria*
- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA (da computarsi nell'EXTRA CEA di POC di cui al seguente punto 4 – CAPACITA' EDIFICATORIA)

- b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq)*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b4) *Artigianato di servizio*
- b5) *Artigianato laboratoriale*
- b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, 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*

3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

- g2) *Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale*

**3. INTERVENTI AMMESSI:**

Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

**4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

		<b>Dati comprensivi decolli/atterraggi</b>
Superficie ambito ANS_C2.6 inserito in POC	54.181 mq	54.181 mq
CEA	8.223 mq Su	8.223 mq Su
CEP libera	4.523 mq Su	4.523 mq Su
CEP - ERS	1.644 mq Su	1.644 mq Su
CEC (*)	2.056 mq Su	2.056 mq Su
EXTRA CEA privata	335 mq Su	335 mq Su
EXTRA CEA comune	111 mq Su	111 mq Su

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

- In sede di PUA potrà essere modificata la quantità di superficie utile destinata ad usi extra CEA nel rispetto della capacità edificatoria massima consentita (CEA + EXTRA CEA) e del rapporto di extra CEA max pari al 7% CEA senza che questo costituisca variante al POC

**5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.

**6. ALTEZZA MASSIMA:**

Numero massimo di piani fuori terra: 3

E' ammessa, inoltre, la realizzazione di un piano sottotetto pertinenziale avente esclusivamente caratteristiche di superficie accessoria

**7. DISTANZE:**

**9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

**9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

**8. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

**9. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2).

**10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il PUA potrà essere esteso anche alla adiacente ambito DN.16 per una superficie di 2.000 mq destinata a verde pubblico con possibilità di localizzazione della laminazione dell'ambito

- In considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale non ha ancora programmato ed avviato la progettualità della sistemazione del parco Quaderna non si ritiene cogente la prescrizione contenuta nella scheda Vip di PSC relativa alla sistemazione del parco stesso e alla contribuzione alla realizzazione della pista ciclopedonale
- Il PUA potrà interessare anche stralci funzionali dell'intero ambito inserito in POC a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico
- 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 sopraccitate dorsali
- In sede di PUA dovrà essere predisposto uno studio geotecnico che, vista la disomogeneità del 'tetto delle ghiaie', preveda approfondimenti con infittimento delle indagini già effettuate
- Le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Basso (<2); in sede di PUA dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili
- In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione e mantenuta una permeabilità del 35% della superficie territoriale; dovranno inoltre essere concordati, con l'Ente gestore della rete di scolo, i recapiti e le portate massime consentite, in funzione anche delle soluzioni di scolo già in essere nei comparti in fase di attuazione che adducono al Torrente Quaderna
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC

**SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_ C2.6 PARTE ED AMBITO DN.16 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 4 MURRI - CNA - N.P.R. - PROPOSTA N°17 LE QUERCE)**

ASSETTO DEFINITIVO		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.6 mq	56000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8500	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.6 mq (96,75%)	54181	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	8669	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	<b>8669</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	8223	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	<b>8223</b>	<b>116</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	6167	87
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2056	29
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	<b>4523</b>	<b>64</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	<b>2056</b>	<b>29</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	<b>446</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	335	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	111	
ALLOGGI TOTALI		<b>116</b>
ERS - Su/Alloggi	1644	23
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	<b>1644</b>	<b>23</b>
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
<b>AREA DN.16</b> (parte) mq senza produzione di indice	2000	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 72.870	
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



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 4 MURRI - CNA - N.P.R.**  
**AMBITO ANS\_ C2.6 PARTE ED AMBITO DN.16 PARTE**  
**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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	6380	
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 (**)	328	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	246	
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		
<b>AREA DN.16 (parte) mq senza produzione di indice</b>	<b>2000</b>	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 53.625	
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









210  
San Nicola Vecchio

*Bole Lucan*  
*Lucan*  
*Fede Pell*

209

**Cooperativa Murri**  
Piazza Capitoli di S. Cimino, 5 - 40131 Bologna  
Part. IVA 0323590372  
IL VICE PRESIDENTE  
Sergio Aleotti

*BRW Colonn*  
**CONDOMINIO IMMOBILIARE MOLESE S.r.l.**  
Via Pola, 3 - 40138 MOLESA (BO)  
P.IVA e C.F. 01611341205

■ CEP LIBERA   
 ■ ERS   
 ■ CEA   
 ■ VERDE PUBBLICO   
 ■ VERDE PRIVATO



<b>Art. 5</b>	<b>QUADERNA SUD</b>	<b>ANS_C2.7</b>
---------------	---------------------	-----------------

**1. DEFINIZIONE:**

Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale – ambito di potenziale sviluppo urbano

**2. USI AMMESSI:**

1. RESIDENZA:

- a1) *Residenza ordinaria*
- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA (da computarsi nell'EXTRA CEA di POC di cui al seguente punto 4 – CAPACITA' EDIFICATORIA)

- b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq)*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b4) *Artigianato di servizio*
- b5) *Artigianato laboratoriale*
- b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, 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*

3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

- g2) *Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale*

**3. INTERVENTI AMMESSI:**

Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

**4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

		<b>Dati comprensivi decolli/atterraggi</b>
Superficie ambito ANS_C2.7 inserito in POC	27.650 mq	27.650 mq
CEA	3.286 mq Su	3.286 mq Su
CEP libera	728 mq Su	728 mq Su
CEP - ERS	265 mq Su	265 mq Su
CEC	2.293 mq Su	2.293 mq Su
EXTRA CEA privata	70 mq Su	70 mq Su
EXTRA CEA comune	160 mq Su	160 mq Su

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

- In sede di PUA potrà essere modificata la quantità di superficie utile destinata ad usi extra CEA nel rispetto della capacità edificatoria massima consentita (CEA + EXTRA CEA) e del rapporto di extra CEA max pari al 7% CEA senza che questo costituisca variante al POC

**5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.

**6. ALTEZZA MASSIMA:**

Numero massimo di piani fuori terra: 3

E' ammessa, inoltre, la realizzazione di un piano sottotetto pertinenziale avente esclusivamente caratteristiche di superficie accessoria

**7. DISTANZE:**

**9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

**9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

**8. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

**9. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2).

**10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il PUA potrà prevedere l'estensione della perimetrazione del sub ambito in attuazione anche nella parte di ANS\_C2.7 individuata nella tavola di POC, nel rispetto della capacità edificatoria di cui al punto 4, non maturando in questa sede capacità edificatoria
- Il PUA dovrà essere esteso anche all'adiacente ambito DEA da attuarsi contestualmente come area a verde alberato
- Il PUA, in attuazione di quanto prescritto nella scheda Vip di PSC dell'ambito, dovrà prevedere l'inedificabilità della fascia a sud del comparto da destinarsi a Verde Pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale
- In considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale non ha ancora programmato ed avviato la progettualità della sistemazione del parco Quaderna non si ritiene cogente la prescrizione contenuta nella scheda Vip di PSC relativa alla sistemazione del parco stesso e alla contribuzione alla realizzazione della pista ciclopedonale
- Il PUA potrà interessare anche stralci funzionali dell'intero ambito inserito in POC a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico
- In sede di PUA dovrà essere predisposto uno studio geotecnico che, vista la disomogeneità del 'tetto delle ghiaie', preveda approfondimenti con infittimento delle indagini già effettuate
- Le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Basso (<2); in sede di PUA dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili
- In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione e mantenuta una permeabilità del 35% della superficie territoriale; dovranno inoltre essere concordati, con l'Ente gestore della rete di scolo, i recapiti e le portate massime consentite, in funzione anche delle soluzioni di scolo già in essere nei comparti in fase di attuazione che adducono al Torrente Quaderna
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- La presentazione del PUA sarà subordinata alla presentazione del PUA di tutti i sub ambiti dell'ambito ANS\_C2.6 (Quaderna Nord) inseriti in POC; qualora i soggetti attuatori dell'ambito ANS\_C2.6 non rispettino gli obblighi temporali assunti in POC (un anno dall'approvazione del POC per la presentazione del PUA), il vincolo di sub ordine verrà a cessare
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC

**SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_ C2.7 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 21 LE QUERCE s.r.l. - N° 20 IDSC)**

ASSETTO DEFINITIVO		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (41,08%)	27650	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	4424	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	<b>3516</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	3286	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	<b>3286</b>	<b>46</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	993	14
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2293	32
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	<b>728</b>	<b>10</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	<b>2293</b>	<b>32</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	<b>230</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	70	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	160	
ALLOGGI TOTALI		<b>46</b>
ERS - Su/Alloggi	265	4
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	<b>265</b>	<b>4</b>
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 11.970	
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

A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DA PARTE DELL'A.C. DEL AREA RELATIVA ALLA PROPOSTA N.20 (IDSC)

CEP LIBERA mq 728 (dalla proposta n.21)

ERS mq 265 (proposta n.20) L'ERS PRODOTTO DALLA PROPOSTA n.20 VIENE TRASFERITO IN AMBITO CONSOLIDATO A SEGUITO DI ACCORDO

CEC LIBERA mq 2293 = mq 331 (CEC proposta n.21) + mq 491 (CEC proposta n.20) + mq 1471 (CEP proposta n.20)



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N°20 IDSC - AMBITO ANS\_C2.7 PARTE  
(ACQUISITO DA PARTE DELLA A.C. CON PERMUTA) ED AMBITO DN.13 PARTE**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (24,53%)	16509	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	2641	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	2099	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1962	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1962	28
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi (**)	1471	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	491	7
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	491	7
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	137	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	103	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	34	
ALLOGGI TOTALI		28
ERS - Su/Alloggi	1484	21
ERS PRIVATA - Su/Alloggi (50% capacità edificatoria da trasferire)	1484	21
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione: sub ambito di proprietà mq	16509	
AREA DN.13 (parte) mq	33286	
INDICE Utp mq/mq	0,035	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE (**)	1165	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)	€ 21.285	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO: messa in secur. 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

TOTALE SUPERFICI (mq) DI ATTERRAGGIO IN AREA PP BORGO DI PROPRIETA' A.C.:

1471 mq	capacità edificatoria maturata dal sub ambito ANS_C2.7
1165 mq	capacità edificatoria maturata dall'acquisizione della DN.13 per 33286 mq con indice 0,035
151 mq	capacità edificatoria maturata con permuta terreno Varignana art.18/11
180 mq	capacità edificatoria trasferita da fabbricato esistente di proprietà acquisito da A.C.

TOTALE 2967 mq



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 21 LE QUERCE s.r.l.**

**AMBITO ANS\_ C2.7 PARTE**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

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	1416	
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)	€ 11.970	
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

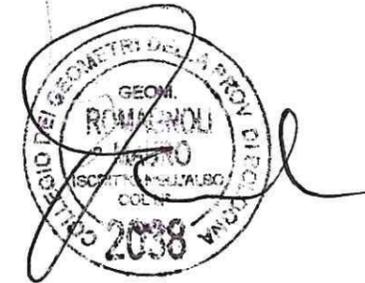




Lotto ANS-C2.7 - Sup Comparto 67300mq -  
Sup Interessata 27650 mq

destinazioni	mq (calcoli)	mq (disegnati)
CEC	2293	2293
EXTRA CEA - Comune	160	160
Sf Totale	23083	23083
Sf Comune	4617=20% $Sf_{tot}$	7624>20% $Sf_{tot}$
Sf Privati	18466	15459
CEP LIBERA	728	728
ERS	265	265
EXTRA CEA - Privati	70	70
Parcheggi	749	962
Verde	2767	12813

*VERDE S.C.  
MURPHY*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



<b>Art. 6</b>	<b>BORGO NORD</b>	<b>ANS_C2.9</b>
---------------	-------------------	-----------------

**1. DEFINIZIONE:**

Territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale – ambito di potenziale sviluppo urbano

**2. USI AMMESSI:**

1. RESIDENZA ammessa complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 2 e 4) in misura non prevalente rispetto alle funzioni terziarie e commerciali del singolo lotto edificabile:

*a2) Residenze collettive o specialistiche limitatamente ad alloggi per studenti*

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 1 e 4) in misura non prevalente rispetto alle funzioni terziarie e commerciali del singolo lotto edificabile:

*b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq)*

*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, 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*

3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

*c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*

*c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita*

*c5) Cliniche e ambulatori veterinari*

4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 1 e 2) in misura non prevalente rispetto alle funzioni terziarie e commerciali del singolo lotto edificabile:

*f2) strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)*

5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

*g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale*

*g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale*

*g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate*

**3. INTERVENTI AMMESSI:**

Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

**4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

		<b>Dati comprensivi decolli/atterraggi</b>
Superficie ambito ANS_C2.9 inserito in POC	97.841 mq	97.841 mq
CEA	-	-
CEP libera	-	-
CEP - ERS	-	-
CEC	-	-
EXTRA CEA privata (*)	30.558 mq Su	29.858 mq Su
EXTRA CEA comune	3.686 mq Su	3.686 mq Su

(\*) decollo in N20 di 700 mq

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

**5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.

**6. ALTEZZA MASSIMA:**

Numero massimo di piani fuori terra: 4 nel rispetto dell'altezza massima dei fronti di 20 ml

**7. DISTANZE:**

**9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

**9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

**9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

**8. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

**9. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2).

**10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il PUA potrà interessare anche stralci funzionali dell'intero ambito inserito in POC a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico.
- In considerazione della particolare natura dell'ambito in merito alle destinazioni ammesse, non è dovuta la cessione di aree all'Amministrazione Comunale né la realizzazione dell'ERS; in analogia agli ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo, è previsto un contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS
- In sede di PUA dovrà essere garantita 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
- Le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Basso (<2); dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili
- 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
- In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione e mantenuta una permeabilità del 35% della superficie territoriale; dovranno inoltre essere concordati, con l'Ente gestore della rete di scolo, i recapiti e le portate massime consentite, in funzione anche delle soluzioni di scolo già in essere negli ambiti urbanizzati adiacenti all'area
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC

**SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_ C2.9 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 3 IMMOBILIARE TORRE SRL - N° 9 DE TOSCHI)**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.9 mq	116600	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 mq (83,91%) (*)	97841	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	34244	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	<b>0</b>
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	<b>34244</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	33544	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	29858	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	3686	
ALLOGGI TOTALI		<b>0</b>
ERS - Su/Alloggi	0	<b>0</b>
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
CONTRIBUTO U3: 5€/mq Su	€ 149.290	
CONTRIBUTO ERS: 2,5€/mq Su	€ 74.645	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(\*) SUPERFICIE SUB AMBITO IN POC mq 97841 = mq 23069 (proposta 3) + mq 64239 (proposta 9) + mq 10533 (proprietà comunale)

CAPACITA' EDIFICATORIA ALTRI USI mq 33544 = mq 34244 - mq 700 (decollo in N20)



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 3 IMMOBILIARE TORRE SRL**

**AMBITO ANS\_C2.9 PARTE**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_C2.9 mq	116600	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_C2.9 mq (83,91%)	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	3686	
CON PROPOSTA DI DECOLLO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTI del 50% DELLA Su (1843 mq)		
(*) 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	



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 9 DE TOSCHI**

**AMBITO ANS\_C2.9 PARTE**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_C2.9 mq	116600	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_C2.9 mq (83,91%)	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 (9%) (*)	10533	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	3686	
ATTERRAGGIO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTE del 50% CON CESSIONE di 1843 mq di Su		
CAPACITA' EDIFICATORIA DA TRASFERIRE IN AMBITO CONOSLIDATO O.G.	700	
con decollo di 1/2 della sup da trasformarsi in residenziale	350	5
CONTRIBUTO U3: 5€/mq Su	€ 108.920	
CONTRIBUTO ERS: 2,5€/mq Su	€ 56.210	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	



### LEGENDA

-  Perimetrazione AMBITO ANS\_C2.9
-  Perimetrazione AMBITO ANS\_C2.9a (Dè Toschi S.p.A.)
-  Perimetrazione AMBITO ANS\_C2.9b (Immobiliare Torre s.r.l.)
-  Su = 23627 mq (proprietà Dè Toschi S.p.A.)
-  Sf = 2100 mq da cedere al Comune
-  PARCHEGGI PUBBLICI 9512 mq
-  VERDE PUBBLICO INTERNO AL COMPARTO 12720 mq
-  VERDE PUBBLICO RICAVATO SU AREE COMUNALI 7750 mq
-  LOTTI PRIVATI
-  Su = 8074,15 mq (proprietà Immobiliare Torre s.r.l.)
-  Sf = 2000 mq da cedere al Comune
-  PARCHEGGI PUBBLICI 3981 mq
-  VERDE PUBBLICO INTERNO AL COMPARTO 3606 mq
-  VERDE PUBBLICO RICAVATO SU AREE COMUNALI 2783 mq
-  Aree ricomprese nell'Ambito ANS\_C2.9, non inserite in POC



**de'Toschi S.p.a.**  
 Il Direttore  
*Marco Cavalieri*

**IMMOBILIARE TORRE S.r.l.**  
 Via Meucci, 25/A - 40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)  
 Tel. e Fax 051/948767  
 C.F. e P.IVA 01512971209  
 Cap. Soc. € 52.000,00 i.v.  
 Trib. BO Reg. Soc. 58830 - C.C.I.A.A. 339955



<b>Art. 7</b>	<b>CA' BIANCA 7</b>	<b>ASP_AN2.1</b>
---------------	---------------------	------------------

**1. DEFINIZIONE:**

Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo

**2. USI AMMESSI:**

**1. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI**

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare minore di mq 2500 di SdV*
- c3) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare minore di mq 1500 di SdV*

**2. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

- d1) attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato*
- d2) commercio all'ingrosso*
- d3) magazzini (\*), autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita*
- d4) attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici*
- d5) produzione e commercializzazione dell'energia*
- d10) impianti di trasmissione via etere*

(\*) Per l'uso d3) magazzini l'insediamento di funzioni logistiche conto terzi, già identificata dalla versione adottata del PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, è ammessa nella misura indicata dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dagli accordi territoriali allo scopo sottoscritti

**3. INTERVENTI AMMESSI:**

Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

**4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

		<b>Dati comprensivi decolli/atterraggi</b>
Superficie ambito ASP_AN2.1 inserito in POC	122.081 mq	122.081 mq
<b>CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA (*)</b>	<b>61.040 mq Su</b>	<b>61.040 mq Su</b>

(\*) nella capacità complessiva di 61.040 mq sono ammessi usi terziari/commerciali fino ad un massimo di 3.000 mq  
La capacità edificatoria complessiva deve comunque garantire il rispetto di Uf 0,6 – 0,9 mq/mq

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

**5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.

**6. ALTEZZA MASSIMA:**

Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici, magazzini verticali e similari) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

**7. DISTANZE:**

- 9.1 Distanze minime dai confini:** 0,4 H e comunque non inferiore a m 5,00
- 9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5
- 9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

**8. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

**9. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2)

**10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il PUA potrà interessare anche stralci funzionali dell'intero ambito inserito in POC a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico, prevedendo nello schema urbanistico l'innesto a rotatoria, o altra soluzione di innesto da valutare, di accesso all'ambito
- In sede di PUA dovrà essere predisposto uno studio di microzonazione sismica di III livello di approfondimento con verifica di cedimenti e potenziale liquefazione; le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Basso (<2); dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili
- In sede di PUA dovranno essere effettuate tutte le verifiche relative ai flussi di traffico in rapporto agli usi effettivamente insediati

- In sede di PUA dovrà essere predisposto uno specifico studio idraulico che verifichi le reali condizioni di pericolosità connesse al reticolo di scolo e la compatibilità delle trasformazioni in progetto, individuando se necessarie, misure di mitigazione che riducano le condizioni di pericolosità e rischio; dovrà inoltre essere predisposta una specifica indagine idrogeologica che verifichi l'assenza di interferenze con le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee
- Al fine della qualificazione come ambito APEA dovrà essere mantenuta permeabile una superficie pari ad almeno il 25% della superficie territoriale ed una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi
- Nel PUA si dovranno valutare 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
- In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione; dovranno inoltre essere concordati, con l'Ente gestore della rete di scolo, i recapiti e le portate massime consentite, in funzione anche delle soluzioni di scolo già in essere negli ambiti urbanizzati adiacenti all'area
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC

**SCHEMA SINTETICA AMBITO ASP\_ AN2.1 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 8 M.D. INVEST SRL)**

ASSETTO DEFINITIVO		
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	0,6 - 0,9	
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	<b>61040</b>	
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	<b>3000</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	<b>58040</b>	
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	€ 549.360	

ART.18 GIA' STIPULATO







Comune di Castel S. Pietro Terme  
 Prot. GEN. N. ....  
 Ric. II 28 FEB 2019  
 CAT. .... CL. .... FASC. ....



**W.D. INVEST s.r.l.**  
 Galleria Cavour, 4  
 40124 Bologna  
 P.IVA 03872720374



<b>Art. 8</b>	<b>CA' BIANCA 6</b>	<b>ASP_AN2.2</b>
---------------	---------------------	------------------

**1. DEFINIZIONE:**

Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo

**2. USI AMMESSI:**

**1. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

*d1) attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato*

*d2) commercio all'ingrosso*

*d3) magazzini (\*), autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita*

*d4) attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici*

*d5) produzione e commercializzazione dell'energia*

*d10) impianti di trasmissione via etere*

(\*) Per l'uso *d3) magazzini* l'insediamento di funzioni logistiche conto terzi, già identificata dalla versione adottata del PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, è ammessa nella misura indicata dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dagli accordi territoriali allo scopo sottoscritti

**3. INTERVENTI AMMESSI:**

Interventi di nuova costruzione previa approvazione del PUA

**4. CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

Superficie ambito ASP_AN2.2 inserito in POC	273.589 mq
CAPACITÀ EDIFICATORIA COMPLESSIVA (*)	186.040 mq Su

(\*) La capacità edificatoria complessiva deve comunque garantire il rispetto di Uf 0,6 – 0,9 mq/mq

- Sa: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2

**5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto previa approvazione del PUA.

**6. ALTEZZA MASSIMA:**

Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici, magazzini verticali e similari) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

**7. DISTANZE:**

**9.1 Distanze minime dai confini:** 0,4 H e comunque non inferiore a m 5,00

**9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5

**9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

**8. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

**9. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. (tabella 2)

**10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- Il PUA potrà interessare anche stralci funzionali dell'intero ambito inserito in POC a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico

- Richiamando l'espressione della Giunta Provinciale n.51/11 nonché la nota dell'Assemblea di Pianificazione Territoriale dell'Area di Bologna del 17/10/17, in considerazione della specificità dell'ipotesi di insediamento, in sede attuativa è ammesso il riferimento dei 60 m per il rispetto autostradale in conformità con quanto previsto dal vigente Codice della Strada

- Le verifiche al rischio di liquefazione portano a risultati dell'Indice Potenziale di Liquefazione (IPL) Basso (<2); dovranno essere eseguiti approfondimenti in proposito sia nei confronti dell'andamento di falda che a riguardo dei cedimenti post sismici per terreni eventualmente liquefacibili

- Il PUA dovrà prevedere la tutela del tracciato del canale di Medicina prevedendo la sistemazione a verde della fascia di pertinenza fluviale verificando con l'Ente gestore competente l'assenza di criticità idrauliche

- Al fine della qualificazione come ambito APEA dovrà essere mantenuta permeabile una superficie pari ad almeno il 25% della superficie territoriale ed una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi

- Nel PUA si dovranno valutare 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
- In sede di redazione di PUA dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e gli indirizzi riportati nella relazione e nelle NTA di POC, nelle Schede Vip approvate, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat ed in tutti gli elaborati costitutivi del presente Piano Operativo Comunale
- Il PUA e la relativa convenzione dovranno recepire quando prescritto negli accordi controfirmati tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori
- Tempi di attuazione: secondo quanto indicato nei documenti della fase concertativa, nel rispetto di quanto disposto dalla Città Metropolitana in sede di riserve e come previsto all'art. 15 comma 2 NTA di POC

**SCHEMA SINTETICA AMBITO ASP\_ AN2.2 PARTE**

**PROPOSTA POC N° 19 MA.FE. SRL**

ASSETTO DEFINITIVO

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.2 mq	379000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_ AN2.2 (60,37%)	273589	ALLOGGI
INDICE Ut per uso terziario e commerciale	-	
INDICE Uf per uso produttivo	0,6 - 0,9	
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	<b>186040</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	<b>0</b>
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	186040	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO Su	<b>0</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	<b>186040</b>	
ALLOGGI TOTALI		<b>0</b>
ERS - Su/Alloggi	0	<b>0</b>
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
CESSIONE AREA A SUD A14 PER FASCIA BOSCATI DI MITIGAZIONE mq	30000	
CONTRIBUTO U3: 10/mq Su libera fino ad una sup max di 100.000 mq	€ 1.100.000	
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su libera	€ 186.040	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	



**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 19 MA.FE. SRL (ORA FAP INVESTIMENT)**

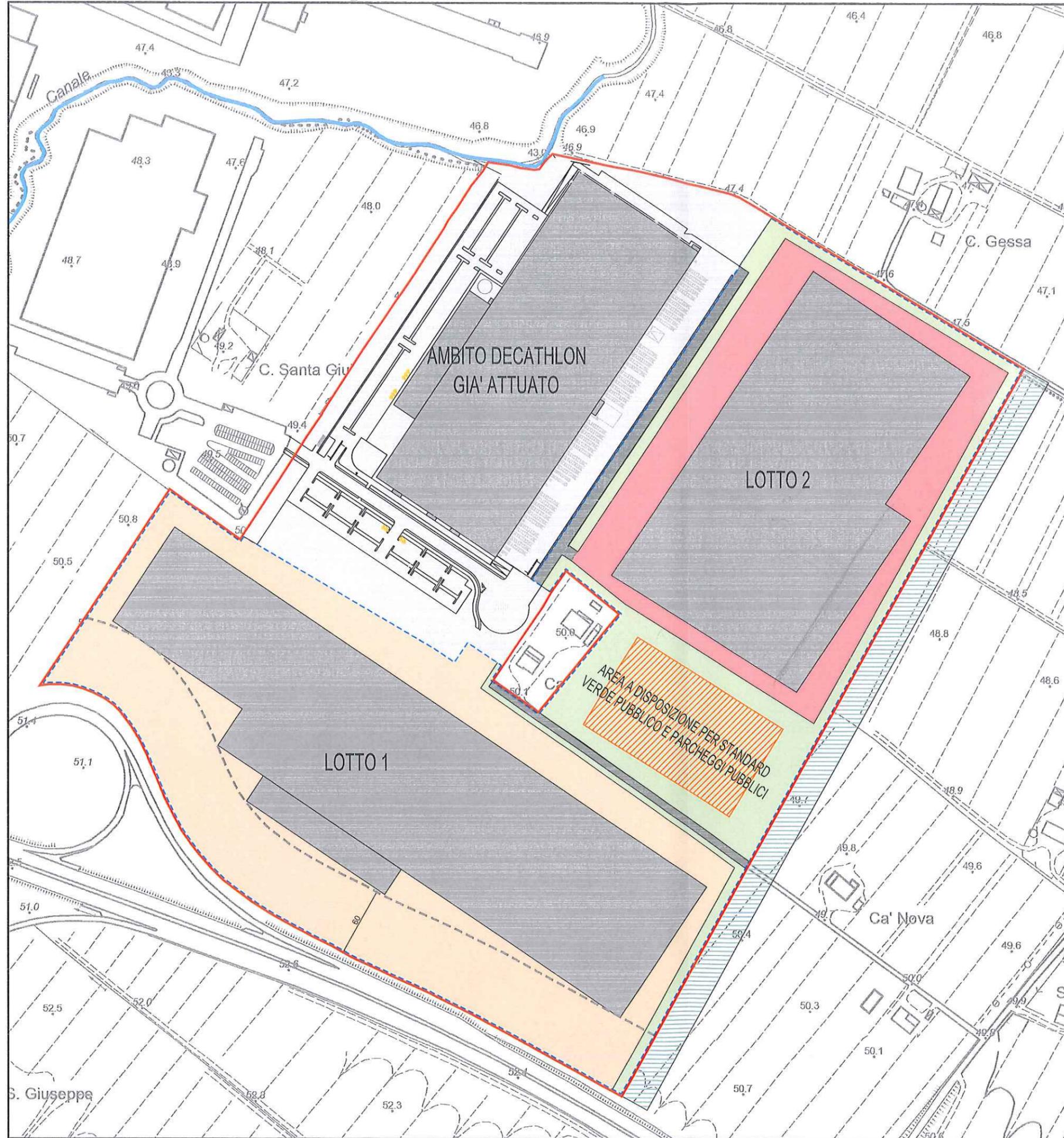
**AMBITO ASP\_AN2.2**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITIVO		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.2 mq	379000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_ AN2.2 (60,37%)	273589	ALLOGGI
INDICE Ut per uso terziario e commerciale	-	
INDICE Uf per uso produttivo	0,6 - 0,9	
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	186040	
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	186040	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	186040	
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 BOSCATI DI MITIGAZIONE mq	30000	
CONTRIBUTO U3: 10/mq Su libera fino ad una sup max di 100.000 mq (*)	€ 1.100.000	
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su libera	€ 186.040	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(\*) ridefinizione soglia massima U3 da 100.000 a 110.000 mq di Su  
come da osservazione prot. 7810 del 29/03/2018 e delibera C.C. n. 144 del 19/12/2018





**LEGENDA**

- LIMITE AMBITO TERRITORIALE SCHEDA Vip
- LIMITE SUB AMBITO IN POC
- FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE

CALCOLO STANDARD URBANISTICI	
PARAMETRO	SUPERFICIE [mq]
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	273589
SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE max (Su)	186040
PARCHEGGI PUBBLICI DOVUTI (Pp - 50St)	13679
VERDE PUBBLICO DOVUTO (*) (Vp - 10% St)	27359

(\*) EVENTUALMENTE DELOCALIZZABILI ANCHE NELL'AMBITO EXTRA COMPARTO ADIACENTE ALL'AUTOSTRADA LATO SUD, COME DA ACCORDI IN FASE CONCERTATIVA

**FAP INVESTMENTS S.R.L.**  
*Il Presidente*