

Piang Comune

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE SPECIFICA AL

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

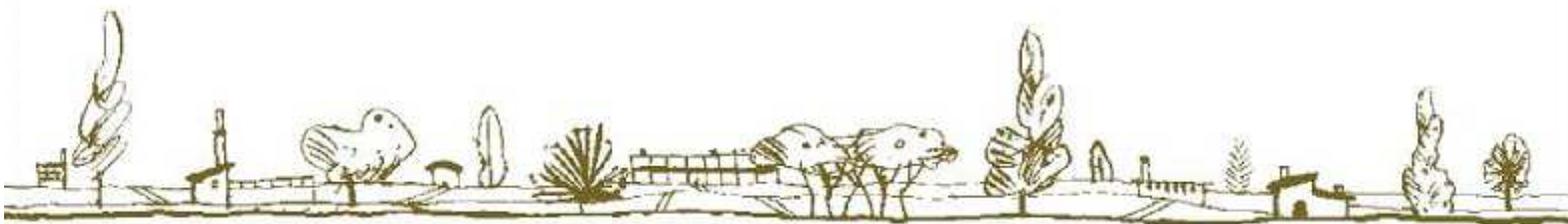
Ambito AR.3I

| | |
|--|----------------------------|
| ADOZIONE: Del. C.C. n. 73 del 21.07.2015 | APPROVAZIONE: Del. C.C. n. |
|--|----------------------------|

Relazione – Relazione Ambientale preliminare - Scheda normativa

VERSIONE CONTRODEDOTTA

NOVEMBRE 2015



Piang Comune

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE SPECIFICA AL

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Ambito AR.3I

| | |
|--|----------------------------|
| ADOZIONE: Del. C.C. n. 73 del 21.07.2015 | APPROVAZIONE: Del. C.C. n. |
|--|----------------------------|

Relazione – Relazione Ambientale preliminare - Scheda normativa

VERSIONE CONTRODEDOTTA

Il Sindaco
Francesco Tosi

Il Segretario Comunale
Anna Maria Motolese

Progettista responsabile:
Roberto Bolondi (Comune di Fiorano Modenese)

NOVEMBRE 2015

Relazione generale

La variante al POC interessa un ambito specifico denominato "AR.3I – Spezzano via Papa Giovanni XXIII", localizzato al margine dei tessuti residenziali collinari di Spezzano, in prossimità del torrente Fossa.

L'area è stata già parzialmente pianificata dal Piano Operativo Comunale nella sua scheda specifica sin dal 2007 e successivamente all'inserimento nel POC, ha visto la presentazione e l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo attualmente in corso di attuazione.

La presente variante si occupa di recepire nella scheda di POC quanto modificato nella scheda di PSC relativa all'ambito con l'ultima variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014.

La variante specifica si occupa di recepire nella scheda grafica e normativa le nuove previsioni relative alla parte nord del comparto, al fine di poter dare attuazione al mutato quadro pianificatorio introdotto con l'ultima variante mediante: l'inserimento della possibilità di insediare una lieve capacità edificatoria ad integrazione del tessuto residenziale esistente nella parte nord dell'ambito.

In particolare, costituiscono oggetto della variante: il recepimento nella scheda normativa della possibilità di insediare una capacità edificatoria aggiuntiva di 350 mq di SC nella parte nord del comparto e una modifica della porzione classificata ECO-L.

La parte interessata dalla variante è stata oggetto di approvazione di un PUA di iniziativa privata denominato "Rio Salse", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 20/09/2009 successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 15/09/2011, e unitamente alla presente variante di POC è allegata anche la proposta di variante al PUA in recepimento del nuovo quadro normativo.

La presente variante è stata redatta nel rispetto dell'art. 12 "Modifiche al POC" e dell'art. 6 "Rapporto con gli altri strumenti urbanistici attuativi" delle Norme di POC, nonché ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/00 e s.m.i..

La modifica e la definizione progettuale della porzione classificata ECO-L, all'interno di un ambito di riqualificazione AR, è di competenza del POC ai sensi dell'art. 75 c. 3 delle Norme di PSC; pertanto costituisce oggetto della presente variante la sua nuova ripermetrazione operata nella nuova scheda grafica.

Le analisi di risposta sismica allegate al PSC e al POC vigente, approvate rispettivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014 e n. 18 del 19/03/2014, sono ritenute ancora funzionali allo studio dell'ambito e si confermano i contenuti anche per la presente variante.

Esaminate le riserve espresse dalla Provincia con specifico riferimento alla scheda d'ambito di POC AR.3L, si esprimono le seguenti valutazioni in ordine ai punti evidenziati:

1. La scheda d'ambito è stata rivista ed opportunamente reintegrata con la parte mancante relativa alle "Prescrizioni relative a condizioni di sostenibilità".

2. La scheda d'ambito, così come contenuto nella scheda del PSC relativa all'ambito AR.3L, è stata modificata nella parte *SINTESI DATI - Diritti edificatori totali assegnati dal POC* e, pertanto, con specifico riferimento all'altezza dei fabbricati da erigersi nel sub ambito *nord*, è stata disposta un'altezza massima pari a 9.00 ml al fine di garantire la conformità allo strumento sovraordinato. Nessuna modifica è stata apportata per i sub ambiti *a* e *b* in quanto questi ultimi non sono stati oggetto di variante.
3. In merito alla voce della scheda di POC "*Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata*", si rileva che la quota di SC per l'edilizia residenziale sociale convenzionata pari a 70 mq (ovvero 20% di 350 mq) all'interno di un unico edificio di 350 mq non si configurerebbe quale soluzione congrua per le politiche definite dall'Amministrazione comunale in ordine all'edilizia sociale. Pertanto, la sua monetizzazione può consentire all'Amministrazione comunale di perseguire altri programmi e progetti di valorizzazione del patrimonio ERS.

Ed, inoltre, con riferimento specifico alla Variante al PUA, si evidenzia quanto segue:

4. La Variante al PUA individua un nuovo lotto all'interno del comparto disciplinato dal PUA "Rio Salse" le cui opere di urbanizzazione sono state già realizzate, collaudate e prese in carico dall'Amministrazione comunale. La valutazione fatta in ordine alle dotazioni territoriali dovute per l'intervento in progetto ha tenuto conto dell'esiguità delle ulteriori opere previste e, riconoscendo l'efficienza di quanto già realizzato, ha provveduto a consentirne la loro monetizzazione.

Relazione ambientale preliminare

Valutazione di sostenibilità dell'intervento previsto

Il PSC fornisce un quadro di prerequisiti urbanistici che permette al POC di inserirsi in maniera socialmente e ambientalmente sostenibile semplicemente osservando gli obiettivi, le tutele, le definizioni ed i criteri di formazione previsti. In particolare si evidenzia che il POC ha richiesto quanto segue:

- Tutti gli interventi soggetti a POC devono fornire un contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC (servizi alla popolazione, attrezzature ecc.); tale contributo è aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);
- Tutti gli interventi significativi soggetti a POC (ambiti di nuovo insediamento AN.1, ambiti da riqualificare AR.1 e AR.2) devono concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere pari al 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.
- Anche in sede di POC i riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per le condizioni all'attuazione degli interventi sono le tavole 2 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale e storico-culturale, paesaggistica e antropica" e connessa normativa;
- Le schede di VAS/VALSAT del PSC, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC
- Il POC detta inoltre prescrizioni specifiche in materia geologica, individuando approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa ed applicando gli indirizzi definiti dalla Regione Emilia-Romagna in materia di microzonazione sismica.

* * *

La Valutazione Ambientale Strategica è quindi uno strumento finalizzato a verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore, e dalle disposizioni vigenti ai diversi livelli di governo.

In quanto strumento di valutazione, la VAS deve costituire non tanto un momento di verifica, quanto uno strumento di supporto delle decisioni, che migliora la qualità e la coerenza delle scelte di piano.

Come tutti gli strumenti valutativi essa, infatti, individua preventivamente gli effetti che possono derivare dall'attuazione di diverse scelte di piano, e pertanto deve consentire di motivare le scelte stesse in relazione alla maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione.

E' pure compito della VAS l'individuazione delle condizioni da porre alle trasformazioni del territorio, e delle misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare gli effetti negativi delle scelte.

La Legge Regione n. 6/09 ha specificato come il recepimento della disciplina comunitaria e nazionale in materia di VAS debba perseguire il principio di integrazione e non duplicazione delle analisi, nell'ottica della semplificazione procedurale.

Per evitare duplicazioni della valutazione, sono stati utilizzati gli approfondimenti ed informazioni ottenute dal Quadro Conoscitivo e dalla Valsat/VAS del PSC e del POC del Comune di Fiorano Modenese, a cui si rimanda per una valutazione generale sulle scelte urbanistiche strutturali e puntuali.

Si confermano, pertanto, i documenti generali già prodotti per la variante di POC e PSC quali documenti di riferimento a cui attenersi anche per la presente variante specifica.

In relazione alle scelte strategiche, già presentate nel Documento Preliminare e presenti nella variante del PSC, la VAS fornisce gli elementi conoscitivi e valutativi utili a formulare le scelte definitive del piano, e consente di documentare le ragioni poste a fondamento di tali scelte, in rapporto alle caratteristiche e allo stato del territorio e agli aspetti pertinenti lo stato dell'ambiente e della sua evoluzione.

* * *

Il PSC fornisce un quadro di prerequisiti urbanistici che permette al POC e alla presente Variante specifica (ambito AR.3l) di inserirsi in maniera socialmente e ambientalmente sostenibile osservando gli obiettivi, le tutele, le definizioni ed i criteri di formazione previsti e già inseriti nella scheda d'ambito.

In particolare si evidenzia che la presente Variante al POC comporta quanto segue:

- il recepimento nella scheda normativa della possibilità di insediare una capacità edificatoria aggiuntiva di 350 mq di SC nella parte nord del comparto;
- una modifica della porzione classificata ECO-L.

L'intervento tende a rispondere in maniera più efficace alle politiche di riqualificazione mediante trasformazione urbanistica, in un'area che oggi non trova le stesse condizioni di attuazione del periodo in cui era stata pianificata originariamente.

La possibilità di insediare una porzione edificabile integrativa dei tessuti residenziali esistenti è stata prevista già dalla variante di PSC e ne ha valutato la sua compatibilità.

L'intervento oggetto della variante al POC prevede aumento della potenzialità edificatoria già assegnata per 350 mq di SC, la modifica delle aree a verde privato e fornisce un contributo significativo alla realizzazione di dotazioni territoriali e di attrezzature di servizio per la popolazione per la fruizione del nuovo percorso ciclo-pedonale lungo il torrente Fossa.

Infatti, costituisce elemento di riqualificazione ambientale la realizzazione della nuova area verde lungo il torrente e la sua integrazione con l'abitato di Spezzano mediante la realizzazione di un percorso di fruizione, attuato con il PUA approvato.

La modifica riguarda l'area a Nord del Piano Particolareggiato e viene identificata come "sub-ambito Nord".

Nelle varianti che hanno interessati il P.S.C e successivamente il P.UA. e il P.O.C la superficie identificata come ECO.L vede modificata la sua sagoma pur mantenendo le caratteristiche generatrici.

Infatti, individuata a nord/sud dell'edificio esistente (con vincolo ES) a tutela dello stesso e dell'area di intervento generale nonché a fianco della fascia di verde pubblico posta a est parallela al Rio Fossa Spezzano, viene riproposta mantenendo parte del suo sviluppo a nord e continuandone l'estensione sud che viene garantita attraverso il rispetto di 30 ml dall'edificio ES che normano l'edificabilità futura (lotto 2 e lotto 3 del PUA vigente)

Anche nel sub-ambito nord, specificatamente il lotto 10, viene individuata una superficie edificabile a ovest e una profonda fascia ECO a est confermandone l'originale posizione.

Complessivamente la variazione ribadisce i criteri originali dell'impianto pur integrando l'edificabilità originaria secondo la variante al PSC del 2013.

Il lotto è servito dalla viabilità secondaria con accesso da Via Ghiarella. L'area antistante la proprietà descritta in parte occupata dalla strada (mappale 405) risulta per patti convenzionali in cessione all'Amministrazione Comunale.

Il Piano Particolareggiato è in esecuzione pertanto sono garantiti tutte le dotazioni sia Urbanistiche che di servizio in particolare quegli aspetti inerenti la vulnerabilità idraulica che interessano l'intero ambito e che vedono applicati principi di invarianza idraulica.

In particolare si allega relazione geologica con le indagini delle campionature del terreno. I dati ottenuti non evidenziano inquinamenti del sito oggetto di intervento e si prevede il riutilizzo in loco dei terreni scavati per i riempimenti e sistemazioni finali.

E' stato recepito il parere Hera relativo alla variante al PUA con parere n.54837 del 08/05/2015 ed in particolare si evidenzia che trattasi di un lotto marginale già servito dalle urbanizzazioni e dai servizi attuati nel PUA originario, le cui opere sono già state prese in carico dall'Amministrazione Comunale.

In sede stradale sono presenti due linee di scarico, acque nere ed acque bianche. Il lotto risulta collegato con due pozzetti. Si adotta una rete di raccolta per le acque meteoriche provenienti dal dilavamento dei tetti, delle tettoie ed altre superfici impermeabili scoperte, in una cisterna ex vasca di irrigazione agricola esistente nel lotto. Ai sensi art.121 RUE, verranno utilizzate per l'irrigazione e per il rifornimento delle vaschette dei w.c. previo trattamento. Per quanto riguarda le acque meteoriche, il collegamento alla fogna di lottizzazione ha la sola funzione di sfioratore di sicurezza.

Si conferma anche in questa occasione che i riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per le condizioni all'attuazione degli interventi sono le tavole 2 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale e storico-culturale, paesaggistica e antropica" e connessa normativa, così come aggiornate in base alla Variante al PSC di recepimento del PTCP e degli altri piani sovraordinati (le relative norme sono ora in salvaguardia essendo la variante adottata in fase di definitiva approvazione).

Le schede di VALSAT del PSC, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti ambientali, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

Va in conclusione sottolineato come l'intervento già inserito POC e oggetto della presente variante specifica non introduca modifiche rispetto alle scelte del PSC vigente, sia in termini di quantità di aree sottoposte a trasformazioni, sia

dal punto di vista dell'entità degli interventi (diritti edificatori e usi), sia infine dal punto di vista delle modalità di attuazione degli interventi.

Al contrario, l'esame della proposta pervenuta mediante la predisposizione della variante di PUA, l'individuazione cartografica di dettaglio degli ambiti su base catastale, gli approfondimenti eseguiti sia dal punto di vista delle problematiche idrogeologiche e sismiche, che della fattibilità e coerenza ambientale degli interventi, fanno sì che il POC costituisca un ulteriore passo nella direzione della definizione delle scelte e delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale che sono alla base del PSC, di cui si confermano le prescrizioni già indicate nella scheda d'ambito.

La variante al POC, meglio specificata nella proposta di PUA, è stata redatta nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso.

Scheda normativa di POC ambito AR.3l
VERSIONE CONTRODEDOTTA

| | | | |
|------------------------|----------|---|--------------|
| Denominazione sigla | ambito e | SPEZZANO–VIA PAPA GIOVANNI XXIII | AR.3I |
|------------------------|----------|---|--------------|

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

| | |
|---|--|
| Dati metrici | NelPSC : ST=20.695mq ST=24.690,8 mq. (su base catastale) mq.23.541 (proprietà catastale). |
| Obiettivi delPSC | Riqualificazione ambientale e integrazione con i limitrofi tessuti edificati di Spezzano Ambito già inserito in POC con PUA - Delibera CC59 -15/09/2011 |
| Funzioni ammesse | Residenza; terziario e artigianato di servizio compatibile |
| Carichi insediativi massimi ammessi | SC max = 4.400 mq., oltre al recupero dell'edificio rurale storico (circa 1.000 mq. di SC) + 350 mq integrativi dai tessuti urbani esistenti a Nord del comparto. Sub-ambito "a": SC max=2.000mq. (al netto del recupero dell'edificio esistente) Sub-ambito "b": SC max = 2.400 mq. Quota di residenza: fino all'80% del totale (max 3.520 mq) della nuova edificazione, oltre al recupero e riuso residenziale dell'edificio rurale storico |
| Condizioni di sostenibilità e mitigazioni | <i>Vulnerabilità degli acquiferi:</i> secondo la classificazione Arpa il grado di vulnerabilità risulta estremamente elevata. Per il PTCP l'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato". <i>Classificazione acustica:</i> <i>Mitigazioni prescritte:</i> Miglioramento dell'assetto paesaggistico e riduzione e i rischi di inquinamento |

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Operatori - mappali | Indulti - Amorotti e altri |
| Superficie territoriale interessata | 24.691 mq. |

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

| | |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche dell'intervento | Sub-ambito "a": recupero del fabbricato storico, possibilità di integrazione dei tessuti edificati limitrofi Sub-ambito "b": Area dismessa, da riqualificare Altezze non superiori a 9 m., disegno paesaggistico d'insieme. |
| | Sub-ambito "nord": realizzazione di intervento integrativo per una SC residenziale di 350mq - altezze non superiori a 9m.. |

| | |
|---|--|
| <p>Prescrizioni relative condizioni di sostenibilità</p> | <p>a) Reti acque meteoriche: Si prescrive, per la porzione caratterizzata da nuove edificazioni, la separazione delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita:</p> <p>a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante;</p> <p>b. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali.</p> <p>Applicazione del principio di invarianza idraulica (art.11 PTCP): In fase attuativa è prescritta la realizzazione di opportuno sistema di laminazione sulle reti di cui al punto precedente (nota – lettera b), per cui deve essere previsto il coordinamento con l'Autorità idraulica ed il Gestore del Sil .</p> <p>Utilizzo della risorsa idrica: In applicazione delle disposizioni dell'art.13C del PTCP, comma 2.b (Il risparmio idrico nel settore civile), la progettazione degli insediamenti residenziali dovrà osservare le prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica): c.2.b.2.3) "contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica" 2.b.2.4 "nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche, la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lett.b.1.1) e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta regionale n.21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R. 31/2002".</p> <p>Sostenibilità energetica: In applicazione dell'art. 83 comma 8 del PTCP, è obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica. In applicazione dell'art. 83 comma 8 del PTCP, è obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica. In applicazione dell' art. 85 del PTCP, i PUA devono prevedere nel caso di</p> |
|---|--|

| | | |
|--|---|---------------------|
| | <p>2.b.4) "disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee".</p> <p><i>Limitazioni impermeabilizzazione del suolo:</i> In fase attuativa si prescrive l'impiego di modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile sia degli spazi destinati a marciapiede, sia a parcheggi di modesta entità (esclusi i piazzali / parcheggi / aree a carico e scarico mezzi pesanti) con l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità, in quanto si valuta che tali superfici non saranno soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.</p> | |
| Prescrizioni speciali | <p>Intervento unitario. Edificazione da concentrare nella parte ovest, allontanando l'edificazione dal Fossa</p> <p>Nel Sub-ambito "nord": recupero dell'edificio rurale storico con destinazioni abitativa e terziarie; tutela con fascia ECO-L degli spazi a nord coerentemente con il perimetro del nuovo lotto edificabile. e a sud dell'edificio (almeno 30 m. dal fabbricato)</p> | |
| Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi : | Sub – ambito "a" | Residenza 3.456mq. |
| | Sub – ambito "b" | Usi terziari 864mq. |
| | Sub – ambito "nord" | Residenza 350mq. |
| Arete di cessione (valori minimi definiti dal RUE) | <p>Cessione aree: dotazioni minime richieste per la quota residenziale 60 mq. (di cui almeno 20 di P1 e P2) su 100mq. di SC;</p> <p>dotazioni minime richieste per la quota terziaria: 100 mq. su 100 mq. di SC (di cui 40mq. P);</p> <p>P1 e P2 = 692mq. (resid.) + 346 (terziario) = 1.037 mq.</p> <p>V = 1.382mq. (residenza) + 518mq. (terziario) = 1.900 mq.</p> <p>Totale cessioni dotazioni minime di RUE: 2.937 mq.</p> | |
| <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i> | <p>Sub-ambito "nord"</p> <p>P1 E P2 = 70 mq. (residenza)</p> <p>V = 150mq. (residenza)</p> | |
| Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali | <p>Richiesta del PSC: cessione del 20% della ST dell'ambito</p> <p>$0,20 \times 18.983 = 3.979 \text{mq.}$</p> <p>Cessione aggiuntiva rispetto allo standard minimo: $3.979 - 2.938 = 1.041 \text{mq.}$</p> | |
| Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC | <p>Cessione aggiuntiva aree rispetto allo standard minimo</p> <p>$7.495 - 2.938 = 4.557 \text{mq.}$</p> <p>Sistemazione aree a verde pubblico aggiuntive rispetto agli oneri: realizzazione pista ciclabile realizzazione parcheggi</p> | |

| | |
|---|---|
| Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata | <i>Affitto: minimo 30%</i> <i>Affitto con riscatto: minimo 10%</i> <i>Vendita convenzionata: minimo 20%</i> <i>Affitto:</i> <i>Affitto con riscatto:</i> <i>Vendita convenzionata:</i> |
| Modalità di attuazione | Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Obbligo di Piano di caratterizzazione ai sensi del DM 471/99 in accordo con ARPA Sub-ambito "Nord" : quota aggiuntiva da attuarsi mediante variante PUA |

SINTESI DATI

| | |
|--|---|
| Diritti edificatori totali assegnati dal POC | SC = 4.320 mq., oltre al recupero a fini residenziali del fabbricato di origine storica |
| <u>Sub-ambito "a" e "b"</u> | |
| Residenza | SC = 3.456 mq. – Usi ammessi: U 1 – U 2 |
| Terziario di servizio | SC = 864 mq. - Usi ammessi: U4 - U 5 - U 11 - U 12 |
| H max | 10,50 m. |
| Sup.permeabile min. | 30% di ST |
| Cessione aree (minimi) | 3.383 mq. cessioni aggiuntive |
| <u>Sub-ambito "nord"</u> | |
| Residenza | SC 350 mq.- Usi ammessi U1 |
| H max | 9,00 m. |
| Sup.permeabile (minimi) | 30% di ST |

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

AMBITO AR.3L

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------------|
| Residenza | 3.456mq.x500 | 1.728.000 €. |
| Usi terziari | 864x250 | 216.000 €. |
| TOTALE VALORIZZAZIONE | | 1.944.000 €. |

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%) **388.800 €.**

Cessioni e/o opere:

- 1) cessione aree pubbliche aggiuntive
4.939mq.x30€.
 - 2) sistemazione aree a verde pubblico aggiuntive
- 130.470 €.

| | | |
|----|---|-----------|
| | rispetto agli oneri: 2.565 x 22,5 | 57.713 €. |
| 3) | realizzazione parcheggi (escluso dotaz.minima) mq. 326x80€. | 26.080 €. |
| 4) | adeguamento viabilità esistente (allargamento vie Fiandri e rio Serra e rotatoria) mq. 624x60€. | 37.440 €. |
| 5) | Illuminazione pista ciclabile e strada esistente ml. 610x100€. | 61.000 €. |
| 6) | Percorso pedonale mq. 377x40€. | 15.072 €. |
| 7) | realizzazione pista ciclabile mq. 1.048 x 50 €. | 52.375 €. |
| 8) | Altre opere da realizzare nell'ambito dell'attuazione del "Piano – Programma per la qualificazione degli spazi di uso pubblico e la percorribilità pedonale e ciclabile" e dei progetti di quartiere a Spezzano e Ubersetto | 8.650 €. |

TOTALE quota del contributo alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree
E realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri **388.800 €.**

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE Sub- ambito "Nord"

| | | |
|------------------------------|------------|------------------|
| Residenza | 350mq.x500 | 175.000 €. |
| TOTALE VALORIZZAZIONE | | 175.000€. |

Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere da definire in sede di PUA

| | |
|-------|------------------|
| (20%) | 35.000 €. |
|-------|------------------|