

COMUNE DI FIORANO MODENESE
PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE SPECIFICA AL POC

Ambito AR.1d

Relazione – Relazione ambientale
preliminare – Scheda normativa

1 - RELAZIONE GENERALE	3
Descrizione delle aree oggetto di variante	3
Obiettivi della variante	7
Modalità di attuazione	8
2 - RELAZIONE AMBIENTALE PRELIMINARE	9
Scenario Urbanistico Attuale, Tutele e Vincoli	9
Obiettivi e prescrizioni fissati dalla pianificazione	13
Aspetti insediativi e contenuti della scheda di POC	14
Osservazioni conclusive	16
3 - SCHEDA NORMATIVA DI POC Ambito AR.1d.....	17

1 - RELAZIONE GENERALE

Descrizione delle aree oggetto di variante

Le aree inserite nella variante al POC consistono in una porzione di terreno di superficie nominale pari a 5.912 mq posta in Comune di Fiorano, via 2 Giugno 27, sulla quale insistono diversi fabbricati.

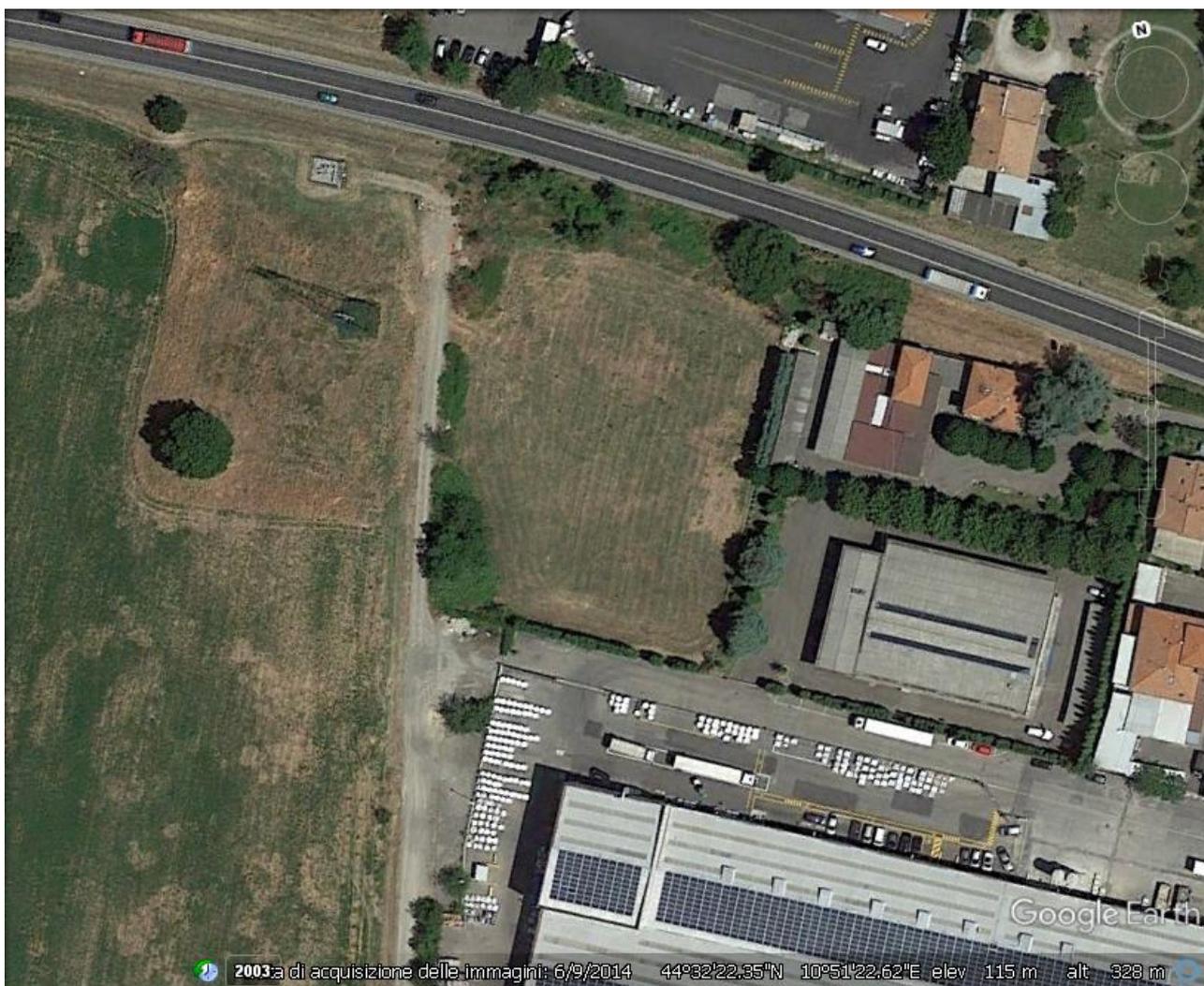
L'area a:

Ovest confina con un fondo agricolo della medesima proprietà;

Sud confina con altro lotto a destinazione artigianale-produttiva edificato;

Nord è delimitata da strisce di terreno che costituiscono la scarpata del tratto urbano della strada Provinciale Pedemontana, situata ad un livello più basso;

Est confina con altro lotto edificato e con un'area di proprietà pubblica che costituisce anche l'accesso alla proprietà, al termine di una strada.



I fabbricati sono così distinti:

- sulla particella 48 insiste un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su più livelli, costruito in adiacenza ad un ulteriore corpo di fabbrica molto articolato, a destinazione produttiva, che insiste sulla particella 246; sulla stessa è presente inoltre un fabbricato porticato a pianta rettangolare allungata.
- sulla particella 49 è costruito un fabbricato produttivo a tipologia artigianale, forma rettangolare regolare ed un ulteriore fabbricato porticato a pianta rettangolare allungata.

Infine, per quanto riguarda le aree libere:

- la particella 295 identifica l'area cortiliva di servizio a tutti i fabbricati;
- una porzione della particella 47 coincide con una porzione dell'area cortiliva perimetrale all'edificio artigianale più grande, sul lato Ovest di quest'ultimo.

Riepilogando:

partt. del Foglio 17	Superficie fondiaria mq
part.246	1270
part. 47 (porzione)	486
part. 49	2797
part. 295	776
part. 48	583
	5.912

Fabbricato	Superficie coperta lorda Sq in mq
edificio artigianale (part. 49)	1.200
abitazione + ed.artigianale (partt. 48-246)	710
tettoie varie	255
	2.165

Attualmente le aree, occupate dalla sede produttiva di un maglificio non più in attività, non presentano un particolare degrado edilizio: al contrario, l'edificio produttivo principale si trova in buone condizioni e presenta una struttura in CA che ne incoraggia il riuso. Anche i restanti edifici sono in buone condizioni, in particolare l'abitazione, come si può vedere dalle immagini seguenti.

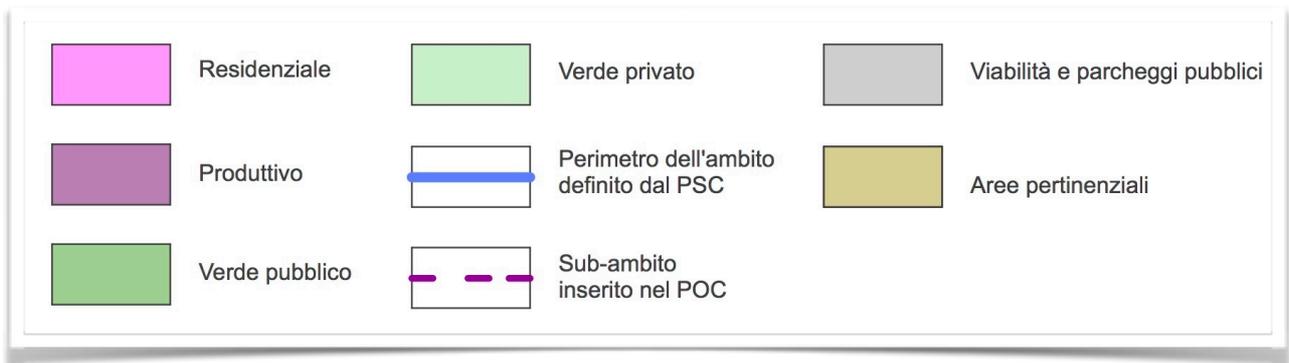




Tuttavia il sub-ambito presenta **diverse criticità di tipo insediativo e funzionale** rispetto al **contesto** in cui si inserisce in quanto si riscontra:

- una forte promiscuità funzionale (residenza all'interno di un contesto produttivo);
- la prossimità degli edifici abitativi e produttivi alla strada Pedemontana;
- una criticità viaria;
- carenza di parcheggi.

Nella planimetria schematica seguente è raffigurato l'assetto urbanistico attuale e sono indicati gli edifici con le funzioni insediate, le aree verdi, le aree pertinenziali.



Obiettivi della variante

La variante di POC promuove e consente la riqualificazione del sub-ambito consistente in sintesi in:

- demolizione di fabbricati esistenti per quasi 1000 mq di superficie coperta;
- possibilità di riuso di un edificio artigianale esistente;
- possibilità di ricollocazione dei volumi, derivanti dalle demolizioni e dai diritti edificatori aggiuntivi, in un unico aggregato edilizio;

- realizzazione delle necessarie infrastrutture stradali e dei parcheggi pubblici, finalizzate al miglioramento della situazione viaria dell'ambito, in ottemperanza alla scheda di PSC;
- valorizzazione dell'immagine urbana del comparto produttivo nel contesto del distretto automobilistico attraverso il miglioramento della percettibilità da parte dell'utente della strada Pedemontana.

Modalità di attuazione

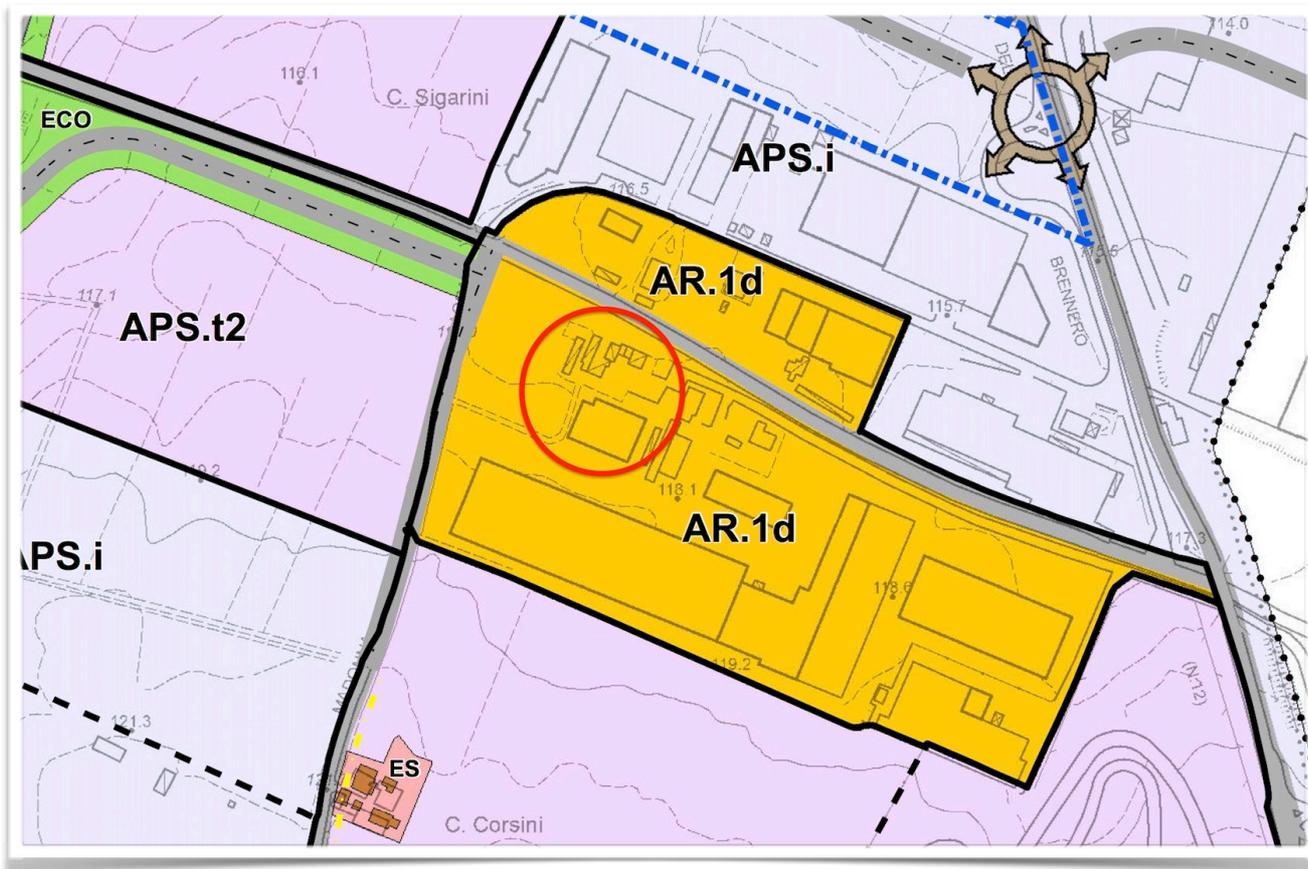
Per quanta riguarda gli aspetti procedurali, si ritiene che la trasformazione delle aree possa avvenire anche attraverso **PdC convenzionato** e non solamente attraverso PUA, in considerazione di:

- esigua estensione del sub-ambito (si tratta sostanzialmente di un unico lotto);
- omogeneità delle funzioni ammesse e conseguente ridotto rischio di incompatibilità fra stesse;
- semplicità dell'assetto proprietario.

2 - RELAZIONE AMBIENTALE PRELIMINARE

Scenario Urbanistico Attuale, Tutele e Vincoli

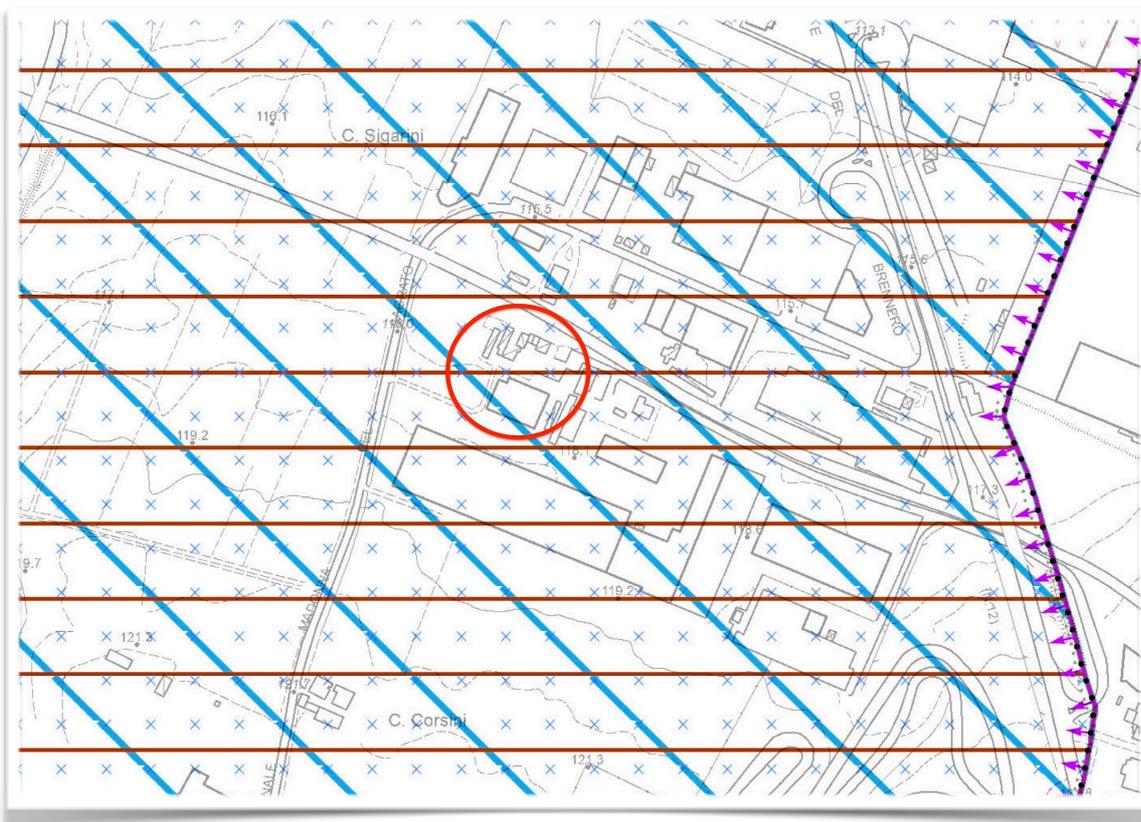
Secondo il Piano Strutturale Comunale vigente le aree ricadono interamente in AR-1d - *Ambiti urbani da riqualificare di tipo 1¹*. L'area oggetto dello studio è identificata con un cerchio rosso.



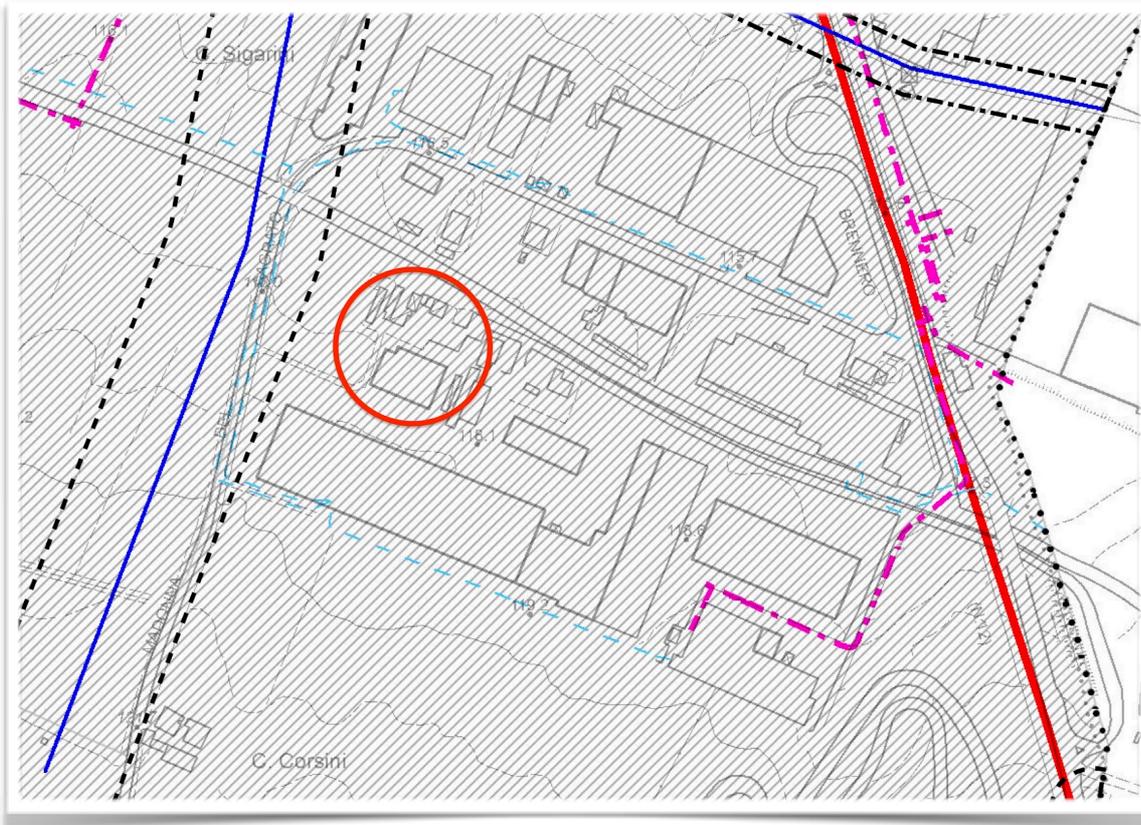
Per quanto riguarda le principali tutele e i vincoli di tipo ambientale, l'area come evidenziato nel seguente stralcio della TAV T2a del PSC ricade in :

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 12 del PTCP) - (art. 4 PSC):
Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda
- Limite delle aree soggette a criticità idraulica (art.11 del PTCP) - (art. 10 PSC)
- Vulnerabilità inquinamento dell'acquifero principale (art. 13A del PTCP, art. 14 PSC):
Alto
- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate:
Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (art.13B del PTCP) - (art. 19 PSC)
(aree individuate alla lettera a) e b) dell'art. 30 del titolo III delle Norme del Piano di Tutela delle Acque).

¹ Ai sensi della L.R. n.20/2000, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare, costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.



Per quanto riguarda le principali tutele e i vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica, l'area come evidenziato nel seguente stralcio della TAV T3a del PSC, non presenta alcun aspetto significativo.



MORFOLOGIA - GEOMORFOLOGIA - IDROLOGIA DI SUPERFICIE

L'assetto morfologico in cui ricade l'Ambito AR.1d appartiene all'alta pianura modenese, e più in particolare all'unità di pianura pedecollinare e dei fondivalle, caratterizzata da valori acclività molto bassi diretti verso i quadranti settentrionali.

Per quanto riguarda l'idrografia di superficie, il territorio comunale appartiene al bacino del Fiume Secchia. L'attuale configurazione del reticolo drenante, orientato prevalentemente da SSO a NNE in accordo con le vallate appenniniche e in subordine perpendicolarmente a queste direttrici, è da imputarsi ad una serie di successive modificazioni antropiche sul sistema scolante superficiale naturale.

In particolare l'ambito d'interesse delimitato ad ovest dalla Strada Vicinale Madonna del Sagrato e dalla Giardini a est, si colloca nella zona orientale del territorio comunale nei pressi del confine con il Comune di Maranello; l'assetto è sub-pianeggiante lievemente degradante in direzione nord, motivato dalla collocazione morfologica al di sopra delle propaggini del conoide del T. Fossa.

Trattandosi di un'area quasi completamente urbanizzata ed edificata, sulla quale insistono uno stabilimento ceramico ed altre sedi produttive, gli elementi morfologici legati all'evoluzione paleoidrografica sono stati totalmente oblitterati, non si rilevano quindi evidenze geomorfologiche.

L'ambito non risulta assoggettato a vincoli di tutela archeologica.

Attualmente l'evoluzione geomorfologica della zona, priva di idrologia di superficie e il cui drenaggio superficiale è assicurato dalla presenza di una rete fognaria, è da attribuirsi soltanto agli interventi edilizi ed infrastrutturali.

Per quel che concerne il rischio idraulico, l'ambito non ricade entro il perimetro delle aree ad elevata criticità idraulica ovvero non sono segnalate aree esondabili né tratti critici.

La morfologia a giacitura pianeggiante dell'area d'intervento e le condizioni statiche dei fabbricati presenti che non presentano lesioni o deformazioni degne di nota attribuibili a cedimenti dei terreni di fondazione, portano a ritenere in condizioni ottimali di stabilità l'ambito d'interesse che, essendo caratterizzato da terreni cui competono eccellenti valori di resistenza non interessati da processi morfodinamici in atto e/o potenziali, rende fattibile l'intervento edilizio proposto senza problemi o accorgimenti costruttivi.

LITOSTRATIGRAFIA GEOTECNICA

L'area è caratterizzata dalla presenza in affioramento di terreni quaternari appartenenti Sintema Emiliano Romagnolo superiore (AES) denominata AES7b - Unità di Vignola qui rappresentata da tessiture limose di ambiente deposizionale di Piana alluvionale (da CARG RER).

Le indagini in sito hanno rilevato la presenza di uno strato superficiale coesivo a tessitura limosa, limo-argillosa ed argillosa dello spessore di circa 4.5 ÷ 5.5 m riferibile appunto all'Unità di Vignola, ben consolidato dotato di valori di resistenza alla punta superiori a $R_p > 30 \text{ kg/cm}^2$, a copertura del primo livello di ghiaia addensata in abbondante matrice limo-sabbiosa e subordinatamente argillosa.

Classe di edificabilità: ottima.

IDROGEOLOGIA

Per quel che concerne piezometria e soggiacenza, sebbene nell'area non siano presenti pozzi, considerato che la zona in oggetto ricade tra le isopieze 90 e 95, la falda idrica in pressione presenta soggiacenze dal p.c. superiori ai -20 m; la suddetta quota porta ovviamente ad escludere qualsiasi interferenza con le strutture fondali del fabbricato in previsione pur considerando la massima escursione prevedibile, per quanto, nonostante la presenza di terreni fini in affioramento, non si possa escludere una limitata percolazione verso gli strati ghiaiosi permeabili. Si ricorda che in questo settore dell'alta pianura è stata talora riscontrata la presenza di modesti livelli acquiferi "sospesi", peraltro discontinui, caratterizzati da valori di soggiacenza relativamente bassi (< 10 m dal p.c.).

Per quel che concerne la vulnerabilità intrinseca dell'acquifero l'area, urbanizzata e con classe di infiltrabilità tendente a zero, in relazione alla situazione litostratigrafica e idrogeologica riscontrata presenta un grado di vulnerabilità definito "alto" (classificazione ARPA, PTCP, PSC).

L'intero ambito ricade all'interno delle aree perimetrate come "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" (classificazione PTCP, PSC).

SISMICA

La zona sismica di riferimento è la ZONA 2.

Il valore di $V_{s,30}$ calcolato consente di attribuire al suolo di fondazione la categoria C, categoria che rimane immutata anche considerando l'effettivo piano di posa delle fondazioni.

Il sito non ricade all'interno delle categorie speciali S1 e S2.

Le caratteristiche stratigrafiche comportano una amplificazione sismica locale per effetti litologici con un coefficiente di amplificazione pari a 1.467 con l'utilizzo dell'approccio semplificato descritto al punto 3.2.2 delle NTC2008.

La topografia pianeggiante dell'area permette di attribuirle alla categoria topografica T1, si escludono fenomeni di amplificazione locale per cause topografiche.

Coerentemente al contesto di ubicazione in area urbanizzata si verifica l'assenza di elementi di evoluzione morfologica e/o di fenomeni erosivi (dissesti idrogeologici attivi o quiescenti).

Il sito è soggetta ad un'attività sismica media indotta sia dai terremoti documentati con epicentro nell'ambito del territorio comunale che, di riflesso, dagli eventi più intensi delle zone appenniniche. Nell'area d'interesse non sono note faglie superficiali, discontinuità o cavità tali da indurre un pericolo sismico aggiuntivo.

Data la situazione litostratigrafica e idrogeologica riscontrata, si esclude l'insorgenza di cedimenti permanenti post-sismici causati da fenomeni di liquefazione conseguenti a sollecitazioni dinamiche.

In relazione all'assetto stratigrafico la zona è stata inserita nella "Carta delle aree suscettibili di effetti locali" del PTCP della Provincia di Modena tra le "Aree potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche", così come nella cartografia di PSC del Comune di Fiorano (amplificazione stratigrafica).

Obiettivi e prescrizioni fissati dalla pianificazione

Entro gli ambiti da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, la più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono. Gli interventi **ammissibili** comprendono in primo luogo la qualificazione del tessuto insediato esistente ma possono prevedere anche integrazioni di **nuova edificazione**, con l'inserimento di funzioni specializzate o di eccellenza² in grado di contribuire al generale processo di qualificazione.

In particolare Il PSC definisce un complesso di prescrizioni e direttive (scheda normativa di ambito, che costituisce parte integrante delle norme) per l'attuazione degli interventi entro ciascun ambito AR. La scheda in questione è la **1d - VIA GIARDINI Ambito produttivo a sud della Pedemontana, nel tratto tra via Giardini ad est e via Madonna del Sagrato ad ovest**.

La scheda 1d prescrive che gli interventi siano finalizzati a:

- valorizzare il rapporto con la Pedemontana;
- dar vita ad una nuova polarità insediativa (terziario, funzioni laboratoriali e artigianali di servizio) legata ai temi dell'innovazione nel settore ceramico e in quello automobilistico;
- prevedere un congruo distacco dei fabbricati dall'asse della Pedemontana;
- riorganizzare la viabilità, soprattutto al fine del miglioramento dell'accessibilità e dell'integrazione con le aree limitrofe.

In particolare la VALSAT di Piano prevede che si persegua:

- la mitigazione di situazioni critiche di insediamenti in prossimità della Pedemontana;
- il miglioramento dell'assetto formale e della percezione degli insediamenti dalla viabilità principale.

Le funzioni ammesse sono:

- Attività produttive - Attività terziario-direzionali - Attività espositive - Attività di ricerca applicata - Servizi alla produzione.

La potenzialità edificatoria che il Comune può assegnare varia secondo le seguenti quantità:

a) **indice** perequativo costituito dalla **somma** di due voci:

- Ip1 = da **0.08** a **0.12** mq/mq di superficie territoriale;
- Ip2 = da **0.30** a **0.50** mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire;

² Espressamente previsto dall'art. 47 comma 3 delle norme di attuazione del PSC.

b) in alternativa, per interventi su singoli edifici, incentivi al riuso con riduzione del carico urbanistico (incrementi di superficie complessiva dal 5% al 15% in rapporto ai requisiti di qualificazione).

Aspetti insediativi e contenuti della scheda di POC

Il Piano Strutturale Comunale non assegna un indice fisso alle aree soggette a riqualificazione, bensì concede le quantità in proporzione al raggiungimento degli obiettivi fissati dalla scheda illustrata in precedenza.

Fattori quali:

- la tipologia di azienda da insediarsi, inerente con il distretto automobilistico;
 - i caratteri di eccellenza;
 - l'eliminazione della promiscuità funzionale (residenza);
 - la valorizzazione dell'immagine urbana dalla Pedemontana;
 - il congruo distacco dalla Pedemontana stessa;
 - il miglioramento dell'assetto viario di comparto, particolarmente critico;
- consentono l'applicazione dei valori massimi all'interno del *range* di superficie ammessa.

In particolare la presente Variante di POC assegna un **Indice Perequativo** di 0,5 di superficie Complessiva Sc calcolato sulla base della superficie Coperta Sq dei fabbricati posti in demolizione.

Viene inoltre assegnato un indice di 0.12 correlato alla superficie territoriale trasformata sempre in termini di superficie Complessiva Sc.

L'intervento proposto prevede la riqualificazione del sub-ambito consistente in:

- demolizione di fabbricati esistenti per quasi 1000 mq di superficie coperta;
- riuso di un edificio artigianale esistente;
- ricollocazione dei volumi, derivanti dai diritti edificatori aggiuntivi, in un unico aggregato edilizio in adiacenza all'edificio che sarà conservato;
- realizzazione delle necessarie infrastrutture stradali e dei parcheggi pubblici, finalizzate al miglioramento della situazione viaria dell'ambito, in ottemperanza alla scheda di PSC.

Si prevede quindi il seguente carico insediativo massimo finale:

$$\begin{aligned} & \text{RIUSO/RISTRUTTURAZIONE di EDIFICIO ESISTENTE} \\ & \text{(Sc esistente mantenuta= 1200 mq circa)} \\ & \quad + \\ & \text{DIRITTI EDIFICATORI CONCESSI DAL POC -IP-} \\ & \text{(Sc = 50\% Sq demolita + 0,12 St)} \end{aligned}$$

I diritti che si richiedono in sede di POC come **IP** ammontano quindi a:

$$\begin{aligned} & \text{Sc max} \\ & 50\% \text{ di } 965 \text{ mq} + 0,12 \text{ di } 5.912 \text{ mq} \\ & 482 \text{ mq} + 709 \text{ mq} \\ & \mathbf{1.191 \text{ mq}} \end{aligned}$$

La densità edilizia max ammessa ammonta a circa
(Sc totale 2.391 mq) / (St 5.912 mq) = 0,40
inferiore a quanto previsto in generale negli ambiti produttivi del PSC di Fiorano.

La variante fissa al 20%³ della St la quota minima di dotazioni pubbliche, con il rispetto delle quantità prescritte di P1 anche in relazione all'uso da insediare e destinando la restante superficie a strada di comparto ed eventualmente a verde pubblico. Su quest'ultimo aspetto si evidenzia che il bilanciamento dei diversi tipi di dotazione (strada, verde, parcheggi) dovrà tenere conto del fatto che l'area di intervento rappresenta una piccolissima porzione dell'intero ambito e che quindi una mera applicazione aritmetica delle percentuali da RUE può rivelarsi non ottimale.

Nel caso specifico la variante prevede la collocazione delle aree pubbliche nella porzione settentrionale del comparto anche in previsione di una futura possibile continuazione della rete stradale verso via Madonna del Sagrato. Tale opportunità, che va oltre la semplice viabilità di accesso ai parcheggi pubblici e al lotto, rappresenta una porzione di infrastruttura utile all'intero ambito (larghezza 14,50 ml con doppia corsia, pedonale, banchine, parcheggi) di rilevante incidenza in rapporto all'esiguità dell'area del sub-ambito stesso, pertanto si ritiene prioritaria la fattibilità delle infrastrutture viarie rispetto alla realizzazione di verde pubblico per il quale non si prescrive quindi una soglia minima: dovrà essere valutata in sede di PdC convenzionato l'opportunità o meno di realizzare comunque aree destinate a verde pubblico attrezzato.

La variante prescrive inoltre, e a prescindere dagli standard pubblici, il reperimento di una **superficie permeabile** almeno **pari al 20%** della superficie del sub-ambito.

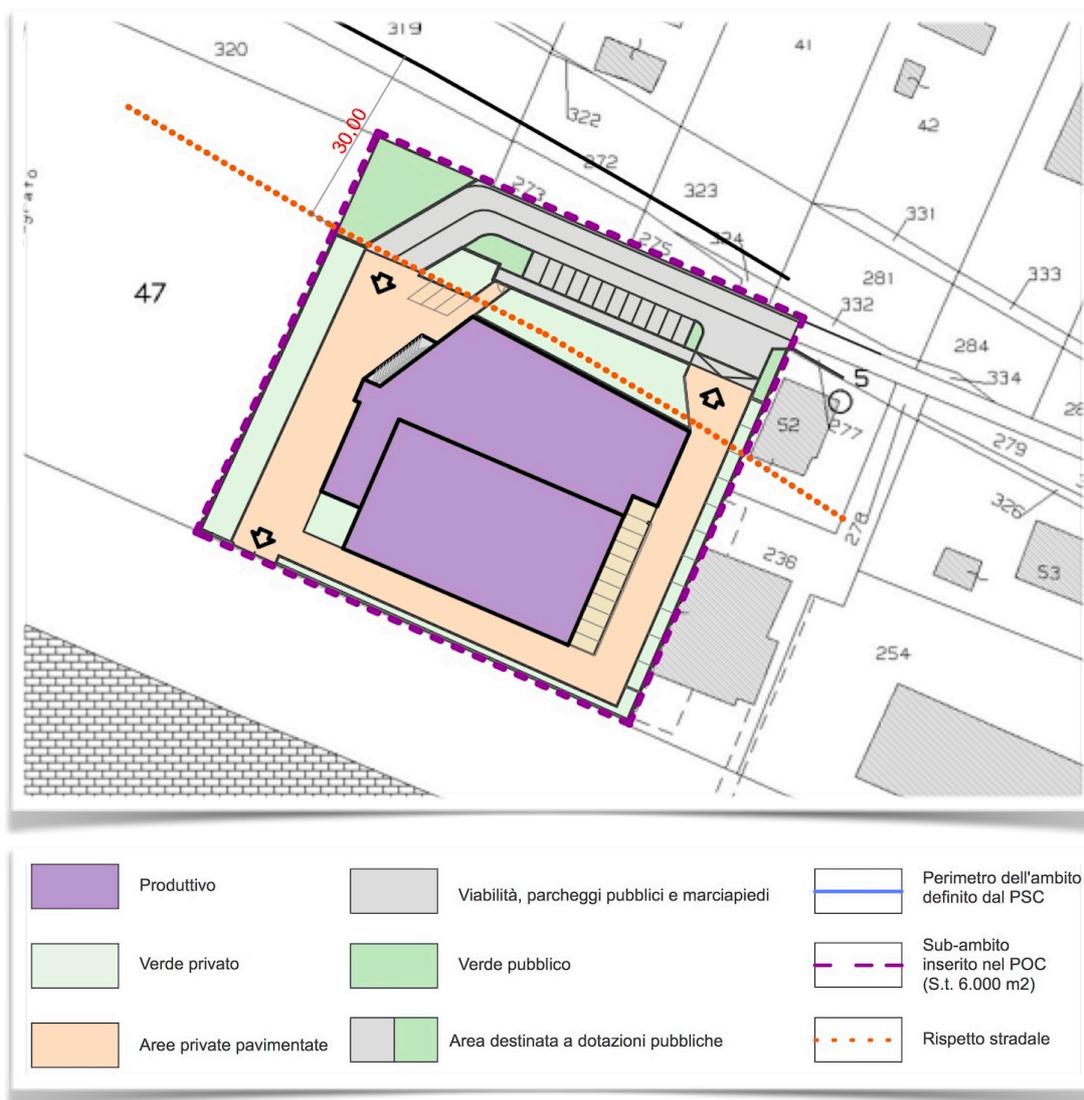
³ Per quanto riguarda le dotazioni pubbliche lo standard minimo previsto, ad esempio, dall'art. 98 del RUE (Uso U27) è 15% della St - art. 98 comma 4. Nei PUA/IUC:

Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31, U26):

P1 = 5% della ST;

V = 10% della ST.

Lo schema di assetto proposto da inserire nel POC è il seguente:



Osservazioni conclusive

In conclusione **le previsioni contenute nella Variante di POC**, finalizzate alla riqualificazione urbanistica di un'area critica e alla promozione di funzioni di eccellenza nell'ambito produttivo - sul piano delle funzioni ammesse e delle modalità di attuazione - **risultano compatibili con i contenuti della pianificazione** locale e sovracomunale e possono ritenersi **pienamente sostenibili** sul piano territoriale e ambientale.

3 - SCHEDA NORMATIVA DI POC Ambito AR.1d

Denominazione ambito e sigla	VIA GIARDINI	AR 1.d
------------------------------	---------------------	---------------

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 80.457 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 28.598 mq.
Obiettivi del PSC	<p>Miglioramento dell'assetto funzionale; miglioramento dell'integrazione con il contesto territoriale (infrastrutture: grande visibilità dell'area; aree contermini: scelte del PSC relative ai vicini ambiti specializzati APS.t2 e APS.t3, con possibilità di dar vita ad una nuova polarità insediativa di tipo terziario legata ai temi dell'innovazione nel settore ceramico e in quello automobilistico.</p> <p>Incentivazione alla trasformazione con funzioni terziarie (espositive, direzionali, laboratoriali, artigianali di servizio, ecc.), attraverso interventi su ambiti unitari di trasformazione da definire in sede di POC.</p>
Funzioni ammesse	Attività produttive – Attività terziario-direzionali – Attività espositive – Attività di ricerca applicata – Servizi alla produzione
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>Per attività produttive tradizionali solo ristrutturazione dell'edilizia esistente, senza incrementi.</p> <p>Individuazione di sub-ambiti in sede di POC, con applicazione alle parti degli ambiti da riqualificare inserite di un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della Superficie coperta esistente da demolire, con forte riduzione della superficie coperta; trasformazioni d'uso; riorganizzazione morfologica e funzionale. <p>In alternativa, per interventi su singoli edifici, incentivi al riuso con riduzione del carico urbanistico (incrementi di superficie complessiva graduata dal POC dal 5% al 15% in rapporto ai requisiti di qualificazione).</p>

Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Mitigazione di situazioni critiche di insediamenti in prossimità della Pedemontana.</p> <p>Riduzione del carico urbanistico.</p> <p>Miglioramento dell'assetto formale e della percezione degli insediamenti dalla viabilità principale</p>
Modalità di attuazione	<p>PUA o progetto unitario convenzionato (Da definire in sede di POC)</p>

AR 1.d SETTORE 1 ex-maglieria Elide

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

Operatori - mappali	Maini Elide, Bergonzini Franco: fg. 17 - part.246, part. 47 (porzione), part. 49, part. 295, part. 48. Accessorio comune ad ente rurale ed urbano: fg. 17 - part. 276.
Superficie territoriale interessata	ST = 6.039 mq (su base catastale).

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

Prescrizioni	Riqualificazione di una porzione d'ambito; riduzione della promiscuità funzionale (eliminazione della residenza); possibilità di riuso degli edifici compatibili; alleggerimento del tessuto edilizio attraverso la demolizione di fabbricati esistenti incompatibili con il tessuto produttivo e a ridosso della Pedemontana e la possibilità di ricollocazione dei volumi in un unico aggregato edilizio; arretramento dei corpi di fabbrica; realizzazione delle necessarie infrastrutture stradali e dei parcheggi pubblici; miglioramento della situazione viaria e dell'accessibilità dell'ambito; valorizzazione dell'immagine urbana del comparto produttivo nel contesto del distretto automobilistico attraverso il miglioramento della percettibilità da parte dell'utente della strada Pedemontana; incentivazione di funzioni di eccellenza.
Prescrizioni speciali	Adeguamento Impianti e reti tecnologiche; parcheggi; fasce di mitigazione. Superficie Permeabile min 20% ST.

<p>Prescrizioni di sostenibilità</p>	<p>In fase di progettazione definitiva sia previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adeguamento delle reti fognarie, ove necessario, con la realizzazione di reti duali, - la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dalle superfici non soggette ad inquinamento per il riutilizzo a scopi non potabili e smaltimento sul suolo dell'eventuale surplus, - la possibilità di chiudere lo scarico della rete delle acque meteoriche nella rete fognaria mista pubblica per intercettare eventuali sversamenti accidentali in area cortiliva; - sia previsto l'obbligo per il proponente alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione. <p>L'ambito ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art.11 del PTCP e art.10 del PSC. Considerato che in tali aree il PTCP/PSC dispone l'adozione di misure volte alla prevenzione del rischio idraulico ed alla corretta gestione del ciclo idrico e prevede per gli interventi di recupero e riqualificazione delle aree urbane l'applicazione del principio di attenuazione idraulica.</p> <p>Si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il rispetto e l'applicazione di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n.286/2005 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne"; - il rispetto delle disposizioni di cui all'art.12 A comma 2 – 2.1, 2.1a, lettera a5) del PTCP 2009 relativamente alla disciplina relativa ai centri di pericolo ed ai sistemi fognari pubblici e privati; - l'applicazione delle misure relative al risparmio idrico di cui all'allegato 1.8 delle Norme di attuazione del PTCP. <p>In merito agli aspetti di sostenibilità energetica dell'ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si prescrive il rispetto delle disposizioni di cui all'art.85 comma 2 e 4 del PTCP e dell'art.87 commi 2 e 3. Con riferimento alla riduzione dell'inquinamento luminoso si chiede il rispetto delle disposizioni di cui alla DGR 1732 del 12/11/2015.
---	--

Diritti edificatori assegnati alle parti inserite nel POC e relativi usi	<p>Superficie totale:</p> <p>SC = riuso edificio esistente + 0,12 ST + 0,50 SQ posta in demolizione = 1200 mq + 482 mq + 709 mq = 2.391 mq.</p> <p>di cui DIRITTI EDIFICATORI CONCESSI DAL POC - IP = 482 mq + 709 mq = 1.191 mq</p> <p>Usi produttivi ammessi: fino al 100% ciascuno</p>
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) e/o di asservimento ad uso pubblico	Cessione/asservimento aree: standards minimi da RUE a seconda dell'uso, non inferiori a:
Parcheggi pubblici	P = 5% ST
Verde pubblico	V = 10% ST convertibile in 20% P+V senza quota minima V
Dotazioni territoriali totali	Nell'ipotesi di realizzazione del segmento viario di rilevanza d'ambito: attrezzature collettive (strada, parcheggi e marciapiedi) per un totale del 20% della ST in luogo di 5% (P) + 10% (V).
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	
Modalità e tempi di attuazione	Permesso di Costruire Convenzionato

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

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Usi residenziali demolizione	250 mq. x 500 € x 0,5	- 62.500 €.
Usi produttivi demolizione	580 mq. x 200 € x 0,5	- 58.000 €.
Usi produttivi Diritti edificatori concessi	1.191 mq. x 200 €.	238.200 €.
TOTALE VALORIZZAZIONE		117.700 €.
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ	117.700 € x 0,10	11.770 €.