

Piang Comune

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE SPECIFICA AL

POC

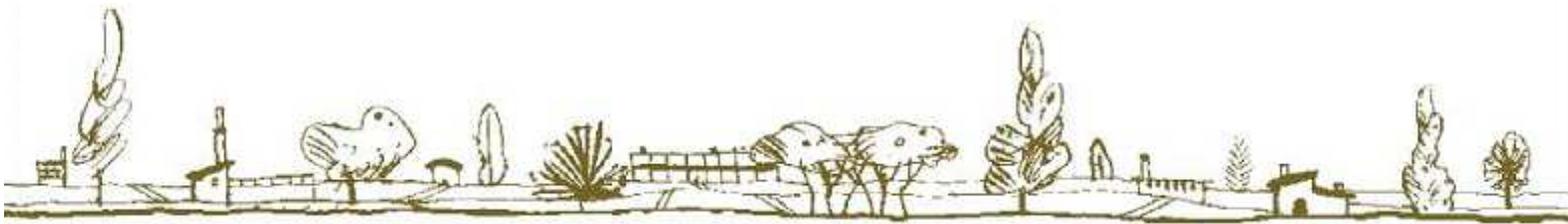
PIANO OPERATIVO COMUNALE

Ambito AR.2h

ADOZIONE: Del. C.C. n. ... del	APPROVAZIONE: Del. C.C. n.
--------------------------------------	----------------------------

**Relazione – Relazione ambientale
preliminare – Scheda normativa**

LUGLIO 2015



Piang Comune

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE SPECIFICA AL

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Ambito AR.2h

ADOZIONE: Del. C.C. n. ... del	APPROVAZIONE: Del. C.C. n.
--------------------------------------	----------------------------

Relazione – Relazione ambientale preliminare – Scheda normativa

Il Sindaco
Francesco Tosi

Il Segretario Comunale
Anna Maria Motolese

Progettista responsabile:
Roberto Bolondi (Comune di Fiorano Modenese)

LUGLIO 2015

Relazione generale

La variante al POC interessa un ambito specifico denominato "AR.2h – Motta Sud", localizzato a Spezzano di Fiorano, a monte della strada Statale e confinate a sud da via Motta.

L'area è stata già parzialmente pianificata dal Piano Operativo Comunale nella sua scheda specifica sin dal 2006 e successivamente all'inserimento nel POC, ha visto la presentazione e l'approvazione di due Piani Urbanistici Attuativi: uno relativo alla parte est del comparto ed un alla parte ovest, piani 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.

Si segnala in proposito che il Comune di Fiorano Modenese con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 4/06/2015 ha preso atto e corretto un errore materiale relativo al mancato aggiornamento della scheda dell'ambito AR.2h "Motta Sud" in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 35 di controdeduzioni alle osservazioni, avvenuto nell'ambito della procedura di variante al PSC.

La variante specifica si occupa di recepire nella scheda grafica e normativa le nuove previsioni relative alla parte est 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 medio-grande struttura di vendita alimentare e non a parità di potenzialità edificatoria assegnata.

In particolare costituiscono oggetto della variante:

1. il recepimento nella scheda normativa della possibilità di insediare delle strutture commerciali con "SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Grandi e Medio-Piccoli alimentari e non alimentari – SV totale 4.000 mq";
2. una lieve modifica della ripartizione delle funzioni insediabili a parità di carico urbanistico già definito nel PSC, nel POC e nel PUA vigenti: + 400 mq di SC per usi terziari e – 400 mq di SC per usi residenziali, nel rispetto della ripartizione prevista dal PSC del rapporto 70% per usi residenziali e 30% per altri usi;
3. una modifica degli impegni relativi alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati;

La parte interessata dalla variante è stata oggetto di approvazione di un PUA di iniziativa privata, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19/03/2008, 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..

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.

Relazione ambientale preliminare

Valutazione di sostenibilità dell'intervento previsto

Il PSC fornisce un quadro di requisiti 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.

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.2h) 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 delle strutture commerciali con “SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Grandi e Medio-Piccoli alimentari e non alimentari – SV totale 4.000 mq”;
- una lieve modifica della ripartizione delle funzioni insediabili a parità di carico urbanistico già definito nel PSC, nel POC e nel PUA vigenti: + 400 mq di SC per usi terziari e – 400 mq di SC per usi residenziali, nel rispetto della ripartizione prevista dal PSC del rapporto 70% per usi residenziali e 30% per altri usi;

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 struttura commerciale si caratterizza per le ottime condizioni di accessibilità, di funzionalità e di sicurezza. Sono previsti inoltre interventi di mitigazione degli impatti (protezione da rischi di sversamenti, barriera verde di mitigazione visiva, ecc.), condizioni di sicurezza per il lavoro e per l'ambiente.

L'intervento oggetto della variante al POC non prevede aumento della potenzialità edificatoria già assegnata, la riduzione delle aree a verde già previste e fornisce un contributo significativo alla realizzazione di dotazioni territoriali e di attrezzature di servizio per la popolazione e le attività produttive.

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.2h
TESTO SINOTTICO

Il testo sottolineato è aggiunto o modificato rispetto alla versione approvata della scheda.

Il testo ~~barrato~~ è eliminato dalla scheda

Denominazione ambito e sigla	MOTTA SUD	AR.2h
------------------------------	------------------	--------------

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 144.444 mq. (dato PSC) – 145.413 mq. (su base catastale)
Obiettivi del PSC	<p>Nuovo assetto complessivo dell'ambito, destinato a divenire un'area urbana integrata con prevalenza di spazi aperti e dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche adeguate ad un insediamento di qualità.</p> <p>Inserimento linea di trasporto pubblico in sede protetta; creazione di spazi di relazione pubblico-privato e di continuità nella percorribilità pedociclabile. Connessione longitudinale parallela alla statale, e collegamento con i vicini quartieri residenziali ad ovest. Valorizzazione delle visuali verso le colline.</p>
Funzioni ammesse	<p>La quota massima di usi residenziali è fissata nel 70% del totale (30.450 mq. di SC).</p> <p>In caso di incremento della capacità edificatoria fino al 10% (SC max = 47.850 mq.), l'uso residenziale può raggiungere il valore massimo di 33.495 mq.</p> <p>Altri usi: terziario, direzionalità, servizi alla persona e all'impresa, spettacolo</p> <p>Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con <u>SV > 250 mq.:</u> <u>Esercizi Medio-Grandi e Medio-Piccoli alimentari e non alimentari – SV totale 4.000 mq.</u></p>
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice territoriale di riferimento Ut = circa 0,30 mq./mq., da distribuire secondo il criterio di perequazione generalizzato in base all'indice di recupero urbano Ut= 0,10 ST + 0,50 Sup.coperta esistente, per un totale di circa 43.500 mq. di SC (pari a un indice territoriale massimo di 0,30 mq./mq. di ST). Il POC può definire l'incremento della capacità edificatoria totale (di cui decidere in sede di POC l'attribuzione in relazione agli obiettivi di qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse nei limiti di quanto indicato alla voce "Funzioni" (convenzionamento). Pertanto la capacità insediativi massima assegnabile dal POC è di 47.850 mq. di SC: SC max = 47.850 mq.</p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Ai fini del soddisfacimento del requisito relativo alla minima superficie permeabile prescritta dal PSC (30%) possono essere conteggiate le aree sistemate a verde su solaio (al di sopra di spazi interrati come autorimesse, corselli, ecc.), a condizione che sia rispettato il requisito obbligatorio della raccolta dell'acqua piovana e del suo recupero con reimmissione in falda.</p> <p>Fasce verdi di mitigazione.</p> <p>Risparmio energetico (sperimentazione di tecniche di produzione e distribuzione).</p> <p>Qualificazione degli spazi pubblici pedonali e del verde di arredo e connessione.</p>

AR.2h -SETTORE 1 (est)

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

Operatori - mappali	Santa Maria srl: fg. 17 mapp. 143 – 146 – 147 – 176 – 178–195 – 410– <u>412 – 413</u> Case casolari fg. 17 mapp. 182 – 183 – 184 – 411 –412–413
Superficie territoriale interessata	Santa Maria srl ST = 50.843 mq. (su base catastale) – Scop. = 22.002 ST1 = 2.700 mq. (Case Casolari)

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

Caratteristiche dell'intervento	Valorizzazione della fascia lungo la Statale. percorso e fermata del sistema di trasporto pubblico, piazza pedonale . Valorizzazione delle visuali collinari: rapporto con via Motta e con il paesaggio pedecollinare rapporto funzionale e morfologico delle diverse parti dell'ambito in direzione est-ovest <u>nord-sud</u> : possibilità di individuare elementi di connessione sia per i collegamenti interni (senza che tutti i traffici continuino a gravitare sulla statale o sulla strada della Motta), sia per l'organizzazione degli spazi verdi e delle attrezzature. Fascia di rispetto a sud verso la strada della Motta. <u>Intervento attuabile a livello di lottizzazione in due distinti stralci: Sub-comparto per Usi terziari e Sub-comparto per la Residenza</u>
Prescrizioni speciali	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive Riduzione dell'impermeabilizzazione (min. 50% di suolo permeabile sull'intero ambito) Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica (adozione di soluzioni di bioarchitettura) Riscaldamento centralizzato – Risparmio energetico (studio di fattibilità richiesto dal Piano)
Diritti edificatori assegnati alle parti inserite nel POC e relativi usi	Santa Maria srl: SC = 0,10 ST + 0,50 Scop. = 5.084 + 11.000 = 16.084 mq. di cui: Residenza 70% = 11.259 mq. Usi terziari 30% = 4.825 mq. Si aggiunge: Incremento 10% (SC = 1.608 mq.) da destinare a Residenza e <u>Usi Terziari</u> In totale: <u>Residenza: SC = 12.867 12.467 mq. (+1.208 mq.) = 70%</u> <u>Usi terziari: SC = 4.825 5.225 mq. (+400 mq.) = 30%</u> Superficie totale: SC = 17.692 mq.

<p>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) <u>e/o di asservimento ad uso pubblico</u></p> <p>Parcheggi pubblici verde pubblico</p>	<p>Santa Maria srl: cessione aree: dotazioni minime richieste per la quota residenziale 60 mq. (di cui almeno 20 di P1 e P2) su 100 mq. di SC; dotazioni minime richieste per la quota terziaria: 100 mq. su 100 mq. di SC (di cui 40 mq. P);</p> <p>P1 e P2 = 2.573 mq. (resid.) + 1.930 (terziario) = 4.503 mq.</p> <p>U = 5.147 mq. (residenza) + 2.895 mq. (terziario) = 8.042 mq.</p> <p>TOTALE cessioni dotazioni minime di RUE: 12.545 mq.</p>
<p>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</p>	<p>Parcheggi pubblici (a prescindere dalle dotazioni richieste per gli specifici usi previsti, va realizzata una dotazione minima di 300 posti auto in termini di urbanizzazione generale <u>relativi all'interno Ambito da riqualificare AR.2h</u>)</p> <p>Aree di cessione per dotazioni per parco urbano, attrezzature sportive e ricreative di fruizione pubblica: da definire in sede di POC, ma comunque non inferiori al 20% dell'intera superficie dell'ambito <u>AR.2h</u> (29.000 mq.)</p>
<p>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</p>	<p>Cessione gratuita Villa Frigieri (viale della Vittoria) e dell'area di pertinenza (fg.12, mappali 41, 42)</p> <p><u>Realizzazione di opere di interesse pubblico consistenti in:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo</u> - <u>realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi</u> - <u>realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h</u> - <u>sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h</u> - <u>ulteriori opere a completamento del comparto</u> - <u>ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)</u>
<p>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-Nata</p>	<p><i>Affitto: minimo 30% Affitto con riscatto: minimo 10% Vendita convenzionata: minimo 20%</i></p>
<p>Modalità e tempi di attuazione</p>	<p>Disegno urbanistico di assetto definito di massima in sede di POC esteso all'intero ambito. Possibilità di avviare la realizzazione attraverso stralci attuativi di dimensione significativa, soggetti a PUA. Obbligo di Piano di caratterizzazione ai sensi del DM 471/99 in accordo con ARPA</p>

SINTESI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC totale = 17.692 mq
Residenza	SC = 12.867 <u>12.467 mq.</u> – Usi ammessi: U 1 – U 2
Terziario di servizio	SC = 4.825 <u>5.225 mq.</u> -Usi ammessi: U3 -U4 -U 5. – <u>U6.1a</u> – U6.1n – <u>U6.2a</u> – U6.2n – U7.n -U 11 - U 12 – U16 – U17 – U18 -U40.
H max	10,50 m. negli edifici residenziali
	10,80 m. – 3 piani fuori terra negli edifici terziari e misti
Sup. permeabile min.	30% di ST
Cessione aree (minimi)	area di pertinenza di Villa Frigieri; lotto fg. 12 mapp.42 (mq.1.350),viale della Vittoria

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

AMBITOAR.2h - Settore est (Santa Maria srl)

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	11.259 mq. x 500 €.	5.629.500 €.
Residenza (aggiuntiva)	1.608 mq. x 500 €.	804.000 €.
Usi terziari	4.825 mq. x 250 €.	1.206.250 €.
A detrarre: valore immobiliare edifici in uso (16.000 mq. affittati)		(1.600.000 €.)

TOTALE VALORIZZAZIONE 6.039.750 €.

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20% per capacità insediativa base) 5.132.000 x 0,20	1.047.150 €.
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (30% per capacità aggiuntiva) 804.000 x 0,30	241.200 €.
TOTALE	1.288.350 €.

Cessioni e/o opere:

1) <u>realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo</u>	<u>300.000 €.</u>
2) <u>realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi</u>	<u>75.000 €.</u>
3) <u>realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h</u>	<u>75.000 €.</u>
4) <u>sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h</u>	<u>60.000 €.</u>
5) <u>ulteriori opere a completamento del comparto</u>	<u>45.000 €.</u>
6) <u>ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)</u>	<u>300.000 €.</u>
7) <u>Valori già corrisposti al Comune di Fiorano Modenese</u>	<u>20.000 €.</u>
8) Area Fg. 12 mapp.42 (mq. 1.350) valore stimato, tenuto conto della suscettività edificatoria dell'area con indice $U_f = 0,50$ mq./mq. - valore non inferiore a	413.350 €.

TOTALE quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri **1.288.350 €.**

Scheda normativa di POC ambito AR.2h
TESTO DEFINITIVO

Denominazione ambito e sigla	MOTTA SUD	AR.2h
------------------------------	------------------	--------------

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 144.444 mq. (dato PSC) – 145.413 mq. (su base catastale)
Obiettivi del PSC	<p>Nuovo assetto complessivo dell'ambito, destinato a divenire un'area urbana integrata con prevalenza di spazi aperti e dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche adeguate ad un insediamento di qualità.</p> <p>Creazione di spazi di relazione pubblico-privato e di continuità nella percorribilità pedociclabile. Connessione longitudinale parallela alla statale, e collegamento con i vicini quartieri residenziali ad ovest. Valorizzazione delle visuali verso le colline.</p>
Funzioni ammesse	<p>La quota massima di usi residenziali è fissata nel 70% del totale (30.450 mq. di SC).</p> <p>In caso di incremento della capacità edificatoria fino al 10% (SC max = 47.850 mq.), l'uso residenziale può raggiungere il valore massimo di 33.495 mq.</p> <p>Altri usi: terziario, direzionalità, servizi alla persona e all'impresa, spettacolo Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Grandi e Medio-Piccoli alimentari e non alimentari – SV totale 4.000 mq.</p>
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice territoriale di riferimento Ut = circa 0,30 mq./mq., da distribuire secondo il criterio di perequazione generalizzato in base all'indice di recupero urbano Ut= 0,10 ST + 0,50 Sup.coperta esistente, per un totale di circa 43.500 mq. di SC (pari a un indice territoriale massimo di 0,30 mq./mq. di ST). Il POC può definire l'incremento della capacità edificatoria totale (di cui decidere in sede di POC l'attribuzione in relazione agli obiettivi di qualificazione degli interventi e di contenuti specifici di pubblico interesse nei limiti di quanto indicato alla voce "Funzioni" (convenzionamento). Pertanto la capacità insediativi massima assegnabile dal POC è di 47.850 mq. di SC: SC max = 47.850 mq.</p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Ai fini del soddisfacimento del requisito relativo alla minima superficie permeabile prescritta dal PSC (30%) possono essere conteggiate le aree sistemate a verde su solaio (al di sopra di spazi interrati come autorimesse, corselli, ecc.), a condizione che sia rispettato il requisito obbligatorio della raccolta dell'acqua piovana e del suo recupero con reimmissione in falda.</p> <p>Fasce verdi di mitigazione.</p> <p>Risparmio energetico (sperimentazione di tecniche di produzione e distribuzione).</p> <p>Qualificazione degli spazi pubblici pedonali e del verde di arredo e connessione.</p>

AR.2h -SETTORE 1 (est)

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

Operatori - mappali	Santa Maria srl: fg. 17 mapp. 143 – 146 – 147 – 176 – 410– 412 – 413 Case casolari fg. 17 mapp. 182 – 183 – 184 – 411
Superficie territoriale interessata	Santa Maria srl ST = 50.843 mq. (su base catastale) – Scop. = 22.002 ST1 = 2.700 mq. (Case Casolari)

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

Caratteristiche dell'intervento	Valorizzazione della fascia lungo la Statale. Valorizzazione delle visuali collinari: rapporto con via Motta e con il paesaggio pedecollinare rapporto funzionale e morfologico delle diverse parti dell'ambito in direzione nord-sud: possibilità di individuare elementi di connessione sia per i collegamenti interni (senza che tutti i traffici continuino a gravitare sulla statale o sulla strada della Motta), sia per l'organizzazione degli spazi verdi e delle attrezzature. Fascia di rispetto a sud verso la strada della Motta. Intervento attuabile a livello di lottizzazione in due distinti stralci: Sub-comparto per Usi terziari e Sub-comparto per la Residenza
Prescrizioni speciali	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive Riduzione dell'impermeabilizzazione (min. 50% di suolo permeabile sull'intero ambito) Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica (adozione di soluzioni di bioarchitettura) Riscaldamento centralizzato – Risparmio energetico (studio di fattibilità richiesto dal Piano)
Diritti edificatori assegnati alle parti inserite nel POC e relativi usi	Santa Maria srl: SC = 0,10 ST + 0,50 Scop. = 5.084 + 11.000 = 16.084 mq. di cui: Residenza 70% = 11.259 mq. Usi terziari 30% = 4.825 mq. Si aggiunge: Incremento 10% (SC = 1.608 mq.) da destinare a Residenza e Usi Terziari In totale: Residenza: SC = 12.467 mq. (+1.208 mq.) = 70% Usi terziari: SC = 5.225 mq. (+400 mq.) = 30% Superficie totale: SC = 17.692 mq.

<p>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) e/o di asservimento ad uso pubblico</p> <p>Parcheggi pubblici verde pubblico</p>	<p>Santa Maria srl: cessione aree: dotazioni minime richieste per la quota residenziale 60 mq. (di cui almeno 20 di P1 e P2) su 100 mq. di SC; dotazioni minime richieste per la quota terziaria: 100 mq. su 100 mq. di SC (di cui 40 mq. P);</p> <p>P1 e P2 = 2.573 mq. (resid.) + 1.930 (terziario) = 4.503 mq.</p> <p>U = 5.147 mq. (residenza) + 2.895 mq. (terziario) = 8.042 mq.</p> <p>TOTALE cessioni dotazioni minime di RUE: 12.545 mq.</p>
<p>Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali</p>	<p>Parcheggi pubblici (a prescindere dalle dotazioni richieste per gli specifici usi previsti, va realizzata una dotazione minima di 300 posti auto in termini di urbanizzazione generale relativi all'interno Ambito da riqualificare AR.2h)</p> <p>Aree di cessione per dotazioni per parco urbano, di fruizione pubblica: da definire in sede di POC, ma comunque non inferiori al 20% dell'intera superficie dell'ambito AR.2h (29.000 mq.)</p>
<p>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC</p>	<p>Realizzazione di opere di interesse pubblico consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo - realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi - realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h - sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h - ulteriori opere a completamento del comparto - ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)
<p>Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-Nata</p>	<p><i>Affitto: minimo 30% Affitto con riscatto: minimo 10% Vendita convenzionata: minimo 20%</i></p>
<p>Modalità e tempi di attuazione</p>	<p>Disegno urbanistico di assetto definito di massima in sede di POC esteso all'intero ambito. Possibilità di avviare la realizzazione attraverso stralci attuativi di dimensione significativa, soggetti a PUA. Obbligo di Piano di caratterizzazione ai sensi del DM 471/99 in accordo con ARPA</p>

SINTESI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC totale = 17.692 mq
Residenza	SC = 12.467 mq. – <i>Usi ammessi:</i> U 1 – U 2
Terziario di servizio	SC = 5.225 mq. - <i>Usi ammessi:</i> U3 -U4 -U 5. – U6.1a – U6.1n – U6.2a – U6.2n – U7.n -U 11 - U 12 – U16 – U17 – U18 -U40.
H max	10,50 m. negli edifici residenziali
	10,80 m. – 3 piani fuori terra negli edifici terziari e misti
Sup. permeabile min.	30% di ST
Cessione aree (minimi)	area di pertinenza di Villa Frigieri; lotto fg. 12 mapp.42 (mq.1.350),viale della Vittoria

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

AMBITOAR.2h - Settore est (Santa Maria srl)

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	11.259 mq. x 500 €.	5.629.500 €.
Residenza (aggiuntiva)	1.608 mq. x 500 €.	804.000 €.
Usi terziari	4.825 mq. x 250 €.	1.206.250 €.
A detrarre: valore immobiliare edifici in uso (16.000 mq. affittati)		(1.600.000 €.)

TOTALE VALORIZZAZIONE 6.039.750 €.

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20% per capacità insediativa base) 5.132.000 x 0,20	1.047.150 €.
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (30% per capacità aggiuntiva) 804.000 x 0,30	241.200 €.
TOTALE	1.288.350 €.

Cessioni e/o opere:

1) realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo	300.000 €.
2) realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi	75.000 €.
3) realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h	75.000 €.
4) sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h	60.000 €.
5) ulteriori opere a completamento del comparto	45.000 €.
6) ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)	300.000 €.
7) Valori già corrisposti al Comune di Fiorano Modenese	20.000 €.
8) Area Fg. 12 mapp.42 (mq. 1.350) valore stimato, tenuto conto della suscettività edificatoria dell'area con indice $U_f = 0,50$ mq./mq. - valore non inferiore a	413.350 €.

TOTALE quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri **1.288.350 €.**