

Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

Estratto di Mappa e Certificati Catastali

ELENCO MAPPALI

IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL

P.U.A. "Le Ville"

In allegato vengono fornite le superfici catastali dei singoli mappali, in questa sede si evidenzia come la superficie nominale dell'ex mappale 954 (che successivamente ha originato i num 998 e 997) sia stata catastalmente corretta ed evidenziata nelle Annotazioni, in quanto il mappale è stato oggetto di Rettifica di superficie.

		<u>Sup.</u>	<u>Proprietà</u>
• <u>FG.30</u>	MAPP. 148	640 mq	Imm. Quadrifoglio Srl
	MAPP. 643	131 mq	Imm. Quadrifoglio Srl
	MAPP. 646	1.950 mq	Imm. Quadrifoglio Srl
	MAPP. 946	642 mq	Imm. Quadrifoglio Srl
	MAPP. 950	2.089 mq	Benatti Franco
	MAPP. 953	8.082 mq	Imm. Quadrifoglio Srl
	MAPP. 998 e MAPP. 997 (ex 954)	9.418 mq	Imm. Quadrifoglio Srl
		22.952 mq	
	EX MAPP. 949*	<u>792 mq</u>	Vincenzi Giulio
		23.744 mq	

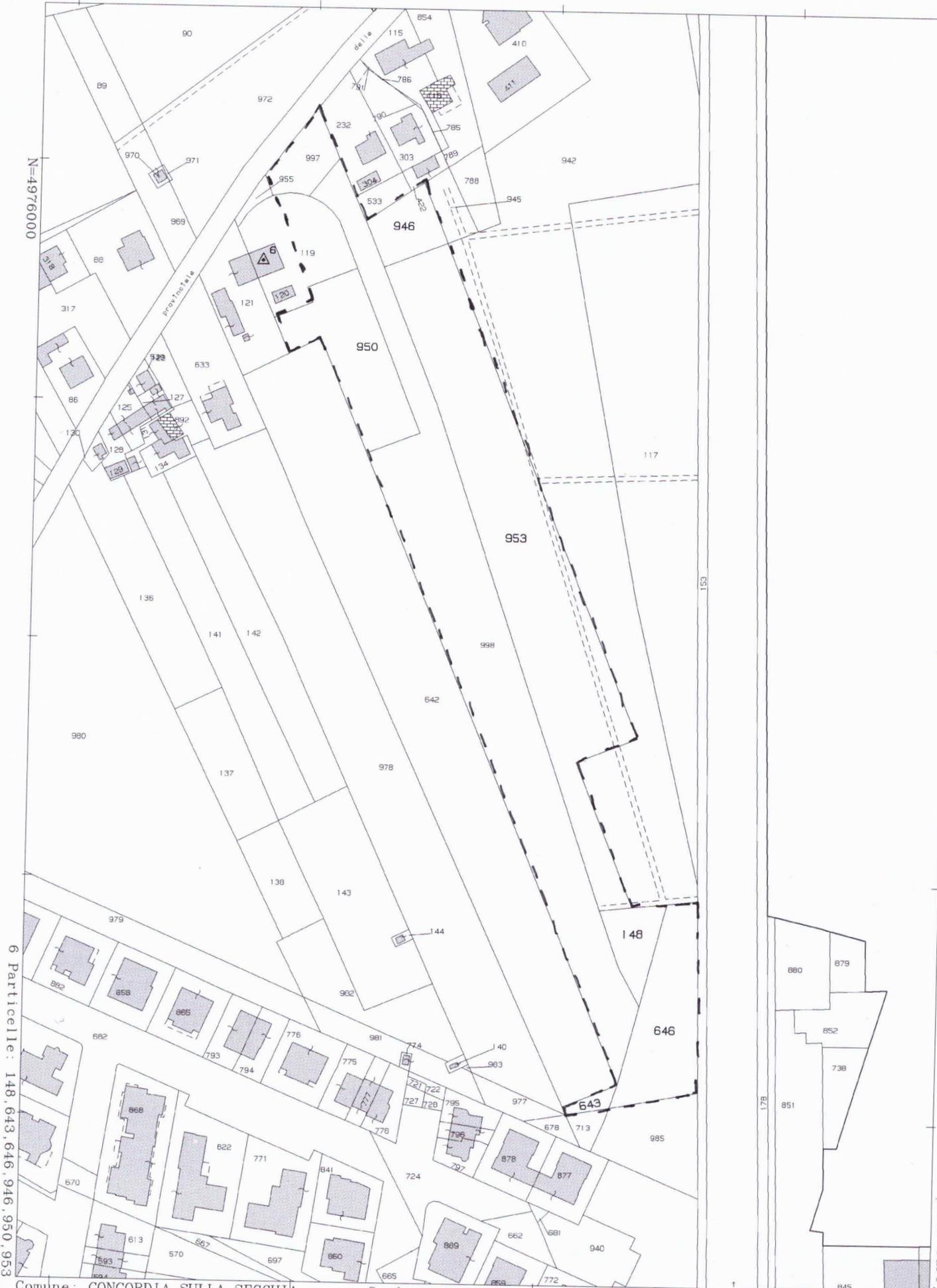
* Ora fuso e accorpato al Mapp.119 di 1.524 mq

NB : è prevista la cessione di un relitto di terreno extracomparto , necessario per la realizzazione dell'accesso a via Martiri Mapp. 955 di mq 66 in proprietà a Imm. Quadrifoglio Srl

E=1657100

N=4976000

Ufficio Provinciale di Modena - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. FRANCESCO PASTORESSA



6 Particelle: 148, 643, 646, 946, 950, 953

Comune: CONCORDIA SULLA SECCHIA
Foglio: 30

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Apr-2015 13:07
Prot. n. T140902/2015

Vis. tel. (5.40 euro)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Data: 09/03/2012 - Ora: 10.20.37
Visura n.: T103448 Pag.: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)	
	Provincia di MODENA	
Catasto Terreni	Foglio: 30 Particella: 119	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	30	119		-	ENTE URBANO	15 24				Tipo mappale del 20/12/2011 n. 276645 .1/2011 in atti dal 20/12/2011 (protocollo n. MO0276645) presentato il 19/12/2011
Notifica						Partita		1		
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 30 N. 951.949								

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Data: 09/03/2012 - Ora: 10.12.56
Visura n.: T95542 Pag.: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)
Catasto Terreni	Provincia di MODENA
	Foglio: 30 Particella: 955

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) <small>ha are ca</small>	Deduz	Reddito			
1	30	955		-	SEMIN IRRIG 1	00 66	BQC; DOZR	Dominicale Euro 0,83	Agrario Euro 0,85		
Tabella di variazione del 24/01/2012 n. 8662. J/2012 in atti dal 24/01/2012 (protocollo n. MO0008662) presentato il 23/01/2012											
Notifica Annotazioni				di immobile: SR						Partita	

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA			01782470361*			(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2011

Data: 01/06/2011 - Ora: 09.04.41
Visura n.: T31849 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)		
	Provincia di MODENA		
Catasto Terreni	Foglio: 30 Particella: 949		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	30	949		-	SEMIN IRRIG 1	07 92	BQ; DOZR	Dominicale Euro 9,99	Agrario Euro 10,23	FRAZIONAMENTO del 27/05/2011 n. 132372 .1/2011 in atti dal 27/05/2011 (protocollo n. MO0132372) presentato il 27/05/2011
Notifica Partita										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	NEGRELLI Carlo nato a MIRANDOLA il 20/06/1944			NGRCRL44H20F240Z*		(1) Proprietà per 2/4	
2	NEGRELLI Morena nata a MIRANDOLA il 22/08/1972			NGRMRN72M62F240A*		(1) Proprietà per 1/4	
3	VACCARI Ilya nata a SAN POSSIDONIO il 09/12/1947			VCCLV147T491128A*		(1) Proprietà per 1/4	
DATI DERIVANTI DA							
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/01/2008 n. 6042 .1/2008 in atti dal 01/06/2011 (protocollo n. MO0134120) Registrazione: UU Sede: MIRANDOLA							
Volume: 111 n. 22 del 03/06/2008 SUCCESSIONE NEGRELLI IVANO							

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Dati della richiesta		Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)	
Catasto Terreni		Provincia di MODENA	
		Foglio: 30 Particella: 954	

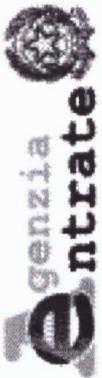
Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito				
1	30	954		-	SEMIN IRRIG 1	86 52	BQC; DO2R	<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Euro 109,11</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 111,71</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 109,11	Agrario	Euro 111,71	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/01/2012 n . 8662 .1/2012 in atti dal 24/01/2012 (protocollo n . MO0009068) INSERIMENTO SR VEDI TP 8662 DEL 23/01/2012
Dominicale	Euro 109,11												
Agrario	Euro 111,71												
Notifica		Partita											
Annotazioni		di immobile: SR MQ 9418											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	01782470361 *	(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/04/2015 - Ora: 15.41.16 Segue

Visura n.: T260804 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2015

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)	
Catasto Terreni	Provincia di MODENA Foglio: 30 Particella: 997	

INTESTATO

1	COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	00221740368*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 02/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	30	997	-	SEMIN IRRIG I	05 90	BQC; DO2R	Dominicale Euro 7,44 Agrario Euro 7,62	FRAZIONAMENTO del 02/07/2014 n. 58815.1/2014 in atti dal 02/07/2014 (protocollo n. MO0058815) presentato il 27/06/2014
Notifica								
Partita								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 30 particella 954

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 30 particella 998

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	00221740368	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 19963.1/2014 in atti dal 02/12/2014 Repertorio n.: 110462 Rogante: FRIGO ALESSANDRO Sede: MODENA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			

Situazione degli intestati dal 02/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	01782470361	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 13/11/2014
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 02/07/2014 n. 58815.1/2014 in atti dal 02/07/2014 (protocollo n. MO0058815) Registrazione: presentato il 27/06/2014			



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015

Data: 04/05/2015 - Ora: 15.51.28 Fine
Visura n.: T219383 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MODENA	
Unità immobiliare	Foglio: 30 Particella: 119 Sub.: 2	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		30	119	2			A/7	1	6,5 vani	Euro 419,62	COSTITUZIONE del 27/02/2002 n. 451.1/2002 in atti dal 27/02/2002 (protocollo n. 48694) COSTITUZIONE
Indirizzo											
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', piano: T-1;											
Annotazioni											
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	DATI ANAGRAFICI			
1	VINCENZI Giulio nato a MIRANDOLA il 08/05/1976		VNCGLI76E08F2401*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 11499.1/2011 in atti dal 24/06/2011 Repertorio n.: 262943 Rogante: VINCENZI PAOLO				
Sede: CARPI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile

Data: 08/04/2015 - Ora: 15.24.34 Segue

Visura n.: T253091 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2015

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)
Catasto Terreni	Provincia di MODENA Foglio: 30 Particella: 998

INTESTATO

1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	01782470361*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 02/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	30	998		-	SEMIN IRRIG I	80 62	BQC; DO2R	Dominicale Euro 101,67	Agrario Euro 104,09	FRAZIONAMENTO del 02/07/2014 n. 58815.1/2014 in atti dal 02/07/2014 (protocollo n. MO0058815) presentato il 27/06/2014
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 30 particella 954

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 30 particella 997

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	01782470361	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 02/07/2014 n. 58815.1/2014 in atti dal 02/07/2014 (protocollo n. MO0058815) Registrazione: presentato il 27/06/2014	

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Data: 09/03/2012 - Ora: 10.10.19

Fine

Visura n.: T92797 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)	
Catasto Terreni	Provincia di MODENA	
	Foglio: 30 Particella: 953	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	30	953		-	FRUTTETO U	80 82 BQC; DO2R	Dominicale Euro 234,55	Agrario Euro 87,65	Tabella di variazione del 24/01/2012 n. 8662, 1/2012 in atti dal 24/01/2012 (protocollo n. MO0008662) presentato il 23/01/2012
Notifica Annotazioni		di immobile: SR			Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	01782470361*	(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)	
Catasto Terreni	Provincia di MODENA	
	Foglio: 30 Particella: 950	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	30	950		-	SEMIN IRRIG 1	20 89	BQC; DOZR	Dominicale Euro 26,34	Agrario Euro 26,97	FRAZIONAMENTO del 27/05/2011 n. 132372 .1/2011 in atti dal 27/05/2011 (protocollo n. MO0132372) presentato il 27/05/2011
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENATTI Franco nato a CONCORDIA SULLA SECCHIA il 01/07/1956		BNTFNC56L01C951B*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 11502 .1/2011 in atti dal 24/06/2011 Repertorio n. : 262944 Rogante: VINCENZI PAOLO		
		Sede: CARPI COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)
Catasto Terreni	Provincia di MODENA
	Foglio: 30 Particella: 946

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	30	946		-	FRUTTETO U	06 42		Dominicale Euro 19,23 Agrario Euro 6,96	FRAZIONAMENTO del 27/05/2011 n. 132372.1/2011 in atti dal 27/05/2011 (protocollo n. MO0132372) presentato il 27/05/2011
Notifica				Partita					
Annotazioni									
di immobile: SR									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	01782470361*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 12851.1/2011 in atti dal 15/07/2011 Repertorio n.: 263044 Rogante: VINCENZI PAOLO			
Sede: CARPI COMPRA VENDITA			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Data: 09/03/2012 - Ora: 10.15.40

Fine

Visura n.: T98310 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)		
Catasto Terreni	Provincia di MODENA		
Immobile	Foglio: 30 Particella: 646		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	30	646	-	-	SEM IRR ARB 1	19 50	BQC; DOZR; P1A	Dominicale Euro 20,38 L. 39.452	FRAZIONAMENTO del 29/06/1995 n. 11085 .2/1995 in atti dal 29/06/1995
Notifica		Partita		11958					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE IL QUADRIFOGLIO DI ROSSI MARIO E C. SAS CON SEDE IN CONCORDIA		01782470361*	(1) Proprieta per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)		
	Provincia di MODENA		
Catasto Terreni	Foglio: 30 Particella: 643		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	30	643		-	SEMIN ARBOR	01 31	BQC; DO2R	Dominicale Euro 1,35 L. 2.613	Agrario Euro 1,56 L. 3.013	FRAZIONAMENTO del 29/06/1995 n. 11085 .1/1995 in atti dal 29/06/1995
Notifica				Partita		5659				
Annotazioni				SR						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA			01782470361*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1995 Voltura n. 1335 .1/1996 in atti dal 22/02/1999 Repertorio n. : 60722 Rogante: FRIGO A Sede: MODENA Registrazione: UR Sede: MODENA n: 147 del 08/01/1996					

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2012

Data: 09/03/2012 - Ora: 10.13.47

Visura n.: T96383 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (Codice: C951)	
Catasto Terreni	Provincia di MODENA	
Immobile	Foglio: 30 Particella: 148	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	30	148		-	SEMINATIVO 1	06 40	BQC; DO2R	Dominicale Euro 6,43 Agrario Euro 7,60	Tabella di variazione del 01/01/2009 n . 301 .1/2009 in atti dal 27/04/2009 (protocollo n . MO0089598) VARIAZIONE COLTURALE
Notifica Annotazioni		Partita			V. Q. SU DICHIARAZIONE DI PARTE				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SRL con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA	01782470361*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2011 Nota presentata con Modello Unico n . 12851 .1/2011 in atti dal 15/07/2011 Repertorio n . : 263044 Rogante: VINCENZI PAOLO	
		Sede: CARPI COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 - 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

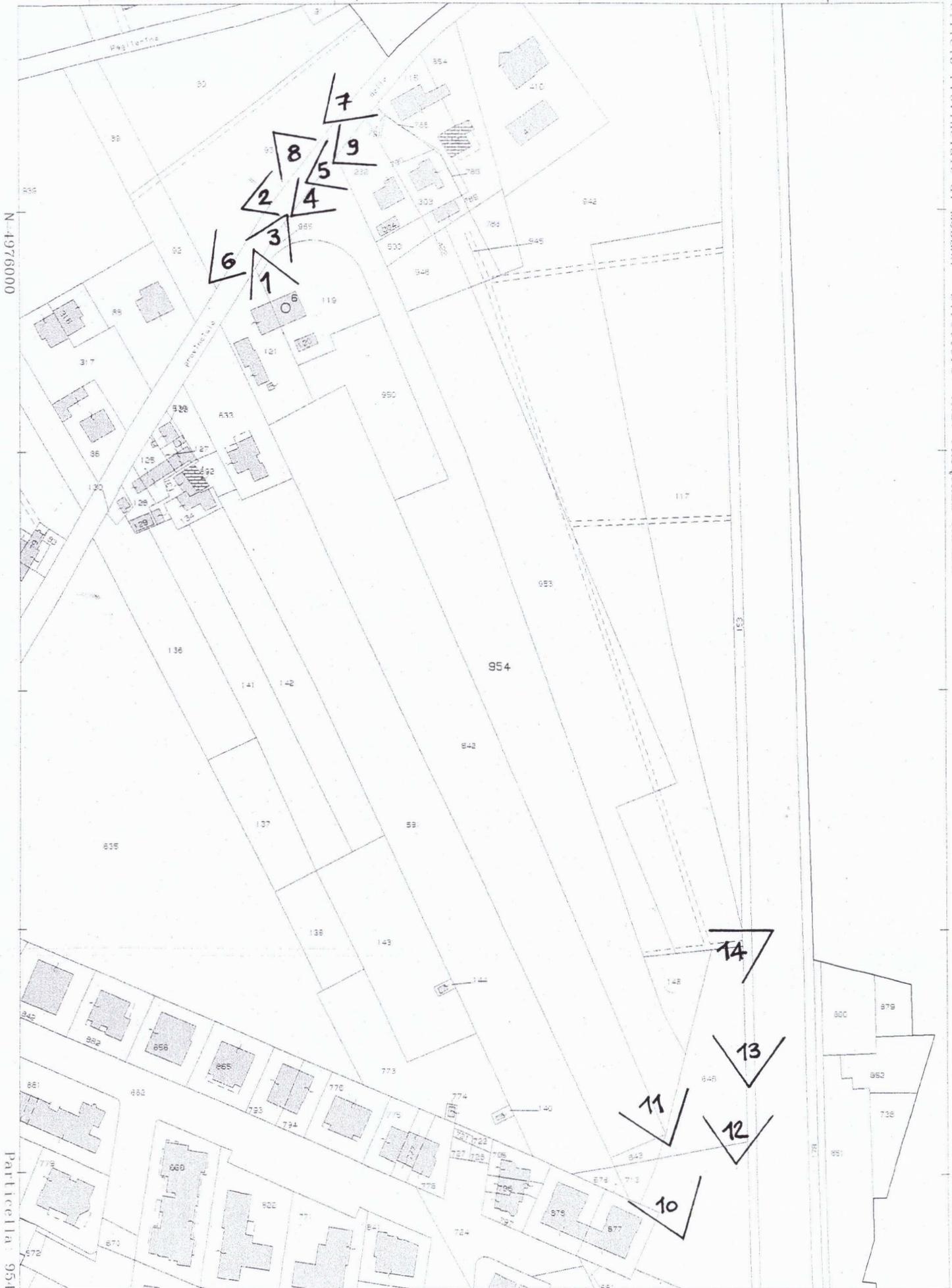
Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri

Documentazione Fotografica

N-4976000



Particella: 954

Per Misura



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

**Verifica di assoggettabilità a VAS (VAVAS) del
PUA non in variante al Poc Vigente**

AN1 - Intervento residenziale denominato "Le Ville"

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO
5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile	
a), b), c), v)	<p>Tutela paesaggistica, impatti visivi e ambientali: localizzazione delle quote di verde pubblico ad ovest (in prossimità di via Corriera), lungo i bordi del Dugale Primo e del Canale Sabbioncello e in prossimità delle vie Paglierine, Martiri della Libertà e delle altre strade d'ambito principali.</p>
d), e)	<p>Conservazione del paesaggio urbano tipico: edificazione di tipologie edilizie a casa singola, abbinata o a schiera e palazzine con mediamente tre piani abitabili fuori terra; realizzazione di un insediamento estensivo con ampie superfici destinate a verde.</p>
f1), f2), f3), f5), x), y)	<p>Prescrizioni di natura geotecnica, pericolosità sismica e possibili fenomeni di liquefazione del terreno Rischio idraulico: realizzazione dei nuovi manufatti con orientamento in maniera da opporre la minore resistenza alle acque (per interventi urbanistici nelle aree arginali).</p>
g)	<p>Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica</p>
h), i), j)	<p>Viabilità: riduzione del traffico di attraversamento lungo via Martiri della Libertà che dovrà assumere il ruolo di strada residenziale; ampliamento ed adeguamento delle intersezioni di via Paglierine; previsione di percorsi ciclabili principali in sede propria in fregio al canale Sabbioncello e lungo la direttrice con Santa Caterina e di altri percorsi ciclabili in corrispondenza della nuova viabilità di adduzione e distribuzione interna dell'ambito.</p>
k)	<p>Verifica del clima acustico e/o di impatto acustico di tutti gli interventi di trasformazione.</p>

E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale corrispondente ad una porzione del previsto parco fluviale del Sabioncello, L'area è proposta in misura decisamente superiore ai minimi di piano e in oltre si aggiunge ad un verde esistente ottenendo la formazione di un'area di sicuro interesse.

Le tipologie edilizie previste contemplano case singole, abbinata o a schiera e palazzine con due piani fuori terra e altezza massima di 7,5 metri. La tipologia rispetta quindi le indicazioni di piano e le caratteristiche delle tipologie prevalenti della zona.

Condizioni verificate e assolte nelle relazione geologica allegata.

Condizione da ottemperare in quanto la frammentazione edilizia evita di ipotizzare la presenza di barriere murarie trasversali.

Condizione rispettata in quanto lo sviluppo del piano segue il naturale declivio del terreno e mantiene la Via Martiri come culmine del Dosso.

L'accesso al comparto è previsto da via Martiri della Libertà. Sull'incrocio è prevista la realizzazione di una piccola rotonda che assolve a vari scopi quali: Il facilitare l'operazione di ingresso alla nuova zona residenziale. Limitare la velocità di ingresso all'area urbana. Si precisa che già ora la via Martiri è interdetta alla circolazione pesante.

La viabilità interna al comparto presenterà caratteristiche finalizzate a privilegiare la percorribilità ciclo-pedonale in quanto corredata da un marciapiede sul lato est e da una pista ciclabile sul lato ovest in grado di collegare in sicurezza tramite la ciclabile di via Martiri, il centro di Concordia col parco fluviale del Sabioncello.

Condizione verificata con l'apposita analisi tecnica.

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO	
f4), l), m), n), o), p), t), z)	<p>Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.</p> <p>Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; scarico delle acque bianche nel Dugale Primo previa laminazione dell'onda di piena; realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola.</p>	<p><i>La tipologia scelta ,il basso indice e l'imposizione di uno scarso indice di copertura nei lotti privati, la scelta di pavimentazioni permeabili nelle pavimentazioni dei parcheggi pubblici, e le ampie zone verdi, consentono di mantenere ampia la permeabilità dei suoli del comparto. Ogni singolo lotto prevede una quantità di superficie permeabile che si aggira in circa il 55% del lotto stesso.</i></p> <p><i>La fognatura nera comprende un tratto extracomparto per l'attraversamento del canale Sabioncello sino a collegarsi all'impianto di sollevamento (opera extracomparto) presente in area artigianale. Questa opera di particolare importanza potrà consentire la realizzazione di una nuova adduzione diretta tra i nuovi insediamenti e il depuratore, senza passare dalla canalizzazione esistente in via Provinciale per Mirandola. Lo scarico delle acque bianche nel Dugale Primo dovrà rispettare l'invarianza idraulica e a tale scopo saranno realizzate delle strutture di accumulo e laminazione ottenute mediante il sovradimensionamento delle condutture e la realizzazione di un fosso di accumulo.</i></p>
q), z)	Acquedotto: prolungamento delle due dorsali principali.	<i>Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1. Opera non richiesta in sede progettuale da parte dell'ente erogatrice. E' prescritta la chiusura in anello delle reti esistenti.</i>
r), z)	Gas: prolungamento della condotta esistente	<i>Condizione da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1. Opera non richiesta in sede progettuale da parte dell'ente erogatrice. E' prescritta la chiusura in anello delle reti esistenti In oltre il piano prevede la realizzazione di una cabina di decompressione della rete gas di media (opera utile in relazione anche ad utilizzi extracomparto).</i>
s), u), z)	Elettrodotti: realizzazione nuova linea MT, costruzione di cabile MT/bt e interrimento delle esistenti linee MT e bt.	<i>Condizioni da ottemperare a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1. Opera non richiesta in sede progettuale da parte dell'ente erogatrice. E' prescritto il collegamento alla cabina esistente. La nuova linea consentirà la modifica della alimentazione su via martire e il parziale interrimento della vecchia linea.</i>
w)	Possibili interferenze con la falda freatica delle strutture edificate o durante l'esecuzione dei lavori di cantiere: applicazione di misure cautelative e/o mitigative.	<i>Condizioni ottemperata in quanto l'analisi geologica certifica la fattibilità di fondazioni superficiali sufficiente per la realizzazione del tipo di fabbricati previsti.</i>
6. Modalità attuative		

ELEMENTI PRESCRITTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO DA RISPETTARE PER L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	CONTENUTI PREVISTI DALL'INTERVENTO	
c)	Gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti.	<i>L'intervento viene attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).</i>
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici		
a)	Superficie complessiva dell'ambito potenzialmente residenziale per nuovi insediamenti = mq. 380.000 di cui per dotazioni territoriali = mq. 74.200 di cui per dotazioni ecologico ambientali = min. mq. 20.000	<i>Indici pienamente rispettati e verificati in sede di PUA, in oltre le dotazioni ambientali vengono incrementate.</i>
b)	Capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili: Sc = mq. 60.500	<i>Capacità edificatoria complessiva del comparto: Sc = mq. 4.600 circa che rispetta ampiamente l'indice assegnato. La quota di alloggi di edilizia sociale (ERS) viene rispettata e fissata in 7 alloggi.</i>
c)	Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC: Dimensione media alloggi = mq. 130 Sc Alloggi di nuova costruzione = n. 456 Abitanti insediabili = 1023 Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AR.1 = mq. 72/abitante	<i>Capacità insediativa del comparto: Alloggi di nuova costruzione avranno dimensioni medie tra i 100 e i150mq. Rapporto dotazioni territoriali / abitanti teorici = circa 127mq / abitante.</i>
8. Funzioni ammesse		
a)	funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)	<i>Comparto ad esclusiva destinazione residenziale.</i>
b)	altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc)	<i>Comparto ad esclusiva destinazione residenziale.</i>
		<i>Particolare rilievo viene dato all'abbattimento delle barriere architettoniche mediante appositi accorgimenti relativi alla accessibilità dei percorsi pedonali e alla presenza di appositi parcheggi per portatori di handicap.</i>

Alla luce dei confronti sopra riportati si può affermare che le scelte contenute nell'Intervento oggetto della verifica sono **COERENTI** con quanto previsto nelle relative Schede d'Ambito sia di PSC che di PDR e nella VALSAT del PUA.



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

Estratto degli Strumenti Urbanistici Vigenti

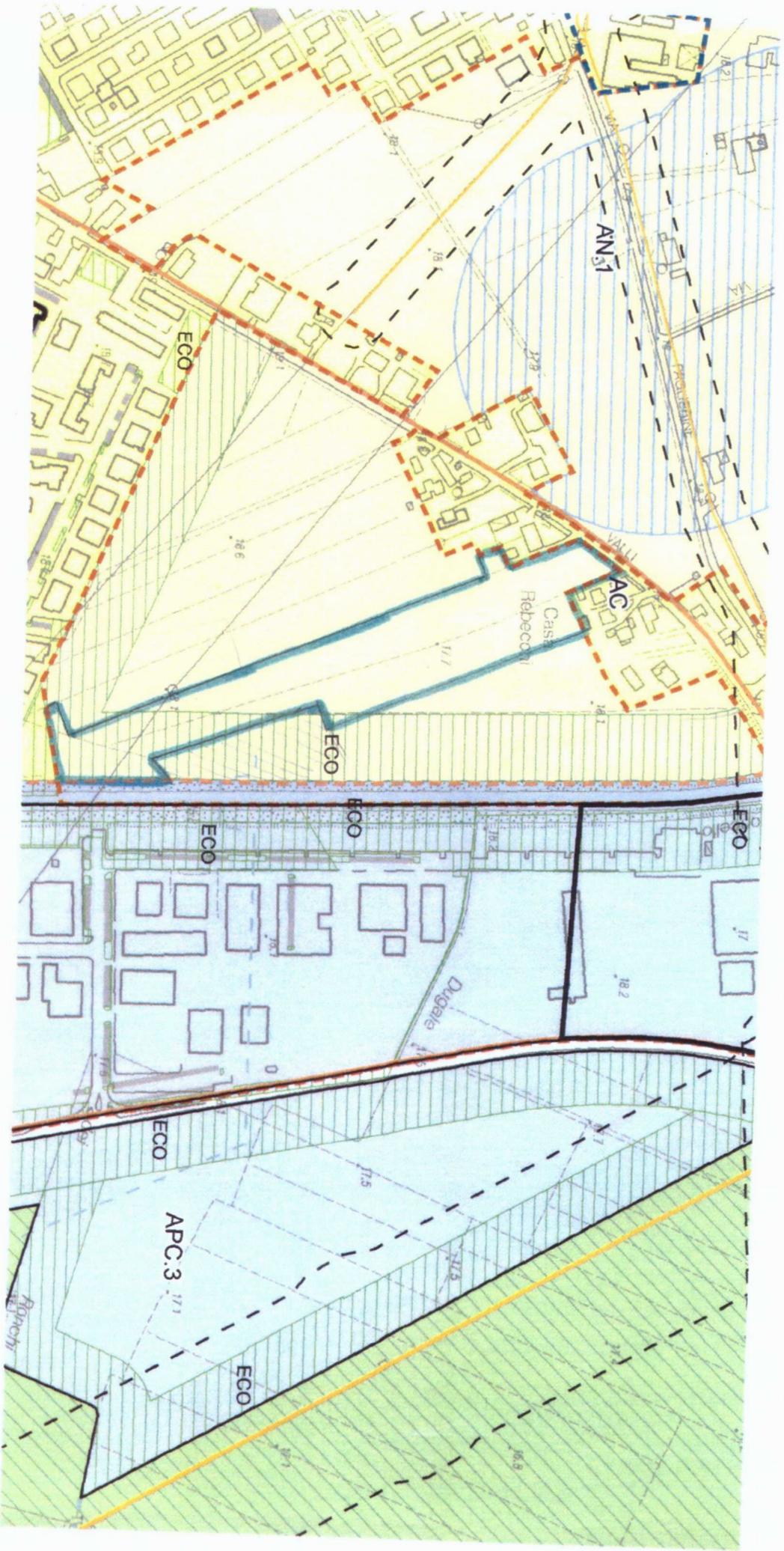
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

Estratto P.S.C.



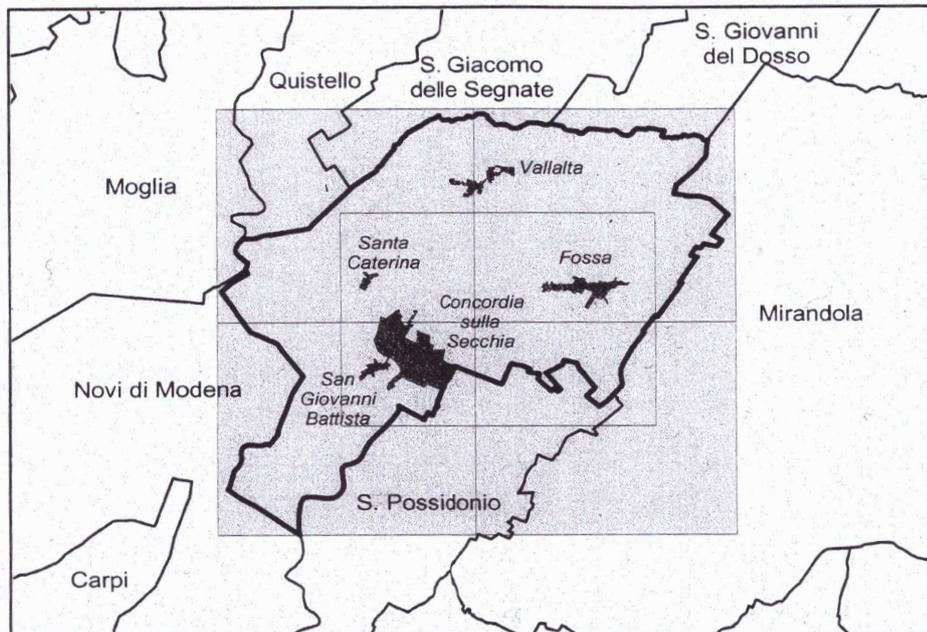
Comune di Concordia sulla Secchia

Provincia di Modena



P.S.C.

Piano Strutturale Comunale



SCHEDE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Progettisti

Arch. MAURIZIO TARANTOLA

Arch. PAOLO SORZIA

Adottato con delibera di CC n. 22 del 31/03/2008

Controdedotto con delibera di CC n. 8 del 03/03/2009

Approvazione di CC n. 25 del 25/03/2009

Aprile 2009

Analisi geologiche ed ambientali

Studio Geologico Ambientale Arkigeo

Dott. Geol. Giorgio Gasparini

Analisi su rumore, traffico e mobilità

Studio A di Santunione Maurizio

Consulenza ed elaborazioni GIS

Quadrante s.r.l.



Il Sindaco

Carlo Marchini

L'Assessore all'Urbanistica

Sergio Puviani

Il Responsabile Area Tecnica

Elisabetta Dotti

AN.1
Scheda d'ambito

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI DI
VIA PAGLIERINE / VIA MARTIRI DI CONCORDIA

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione e dati quantitativi

Questo ambito costituisce l'unica previsione per nuove funzioni residenziali del capoluogo e quindi è il luogo principale per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo programmato dal PSC; è distinto in due aree separate dalla via Martiri della Libertà, ma tra loro funzionalmente e urbanisticamente connesse, poste in diretta contiguità con il centro edificato esistente.

Occupava l'intero settore settentrionale del capoluogo delimitato a nord dal canale Dugale Primo, ad ovest da terreni agricoli e dalla via Corriera, a sud dalle appendici edificate del centro abitato, e ad est dal canale Sabbioncello; è attraversato dalle vie Paglierine e via Martiri della Libertà, fino all'intersezione con il Sabbioncello.

Complessivamente la superficie dell'ambito è di circa mq. 380.000 di cui per dotazioni territoriali mq. 74.200

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- la parte più occidentale in corrispondenza della via Corriera ricade all'interno della macrounità del Secchia tra le aree arginali (sostanzialmente coincidente con il vincolo di tutela dei 150 m. dal fiume del D.Lgs. 42/04, art. 142 lettera c); è altresì ricompresa tra le aree ad elevata pericolosità idraulica (A.1) di cui all'art. 43 co. 1,2,3,4 e 6 del PTCP;
- la restante superficie, corrispondente ad oltre il 75% del totale, è classificata nella macrounità di pianura, ricade su dossi e paleodossi di pianura e aree arginali antiche; è un'area ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- in considerazione dell'elevata presenza di infrastrutture (strade, linee elettriche MT e bt, canali misti irrigui e scolanti, condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura); tenuto conto della densità abitativa esistente, soprattutto in prossimità delle frange settentrionali dell'abitato di Concordia, e della sua collocazione in diretta contiguità con il territorio urbanizzato; tale area mostra evidenti fenomeni di antropizzazione;
- particolarmente significativa la presenza di emergenze naturali quali il canale Sabbioncello, il Dugale Primo (che ne delimitano i confini ovest ed est) ed il fiume Secchia che ne lambisce parte del margine sud occidentale.
- capacità d'uso dei suoli agricoli: terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola.

b) caratteristiche insediative:

- è una vasta area che conclude a nord l'abitato di Concordia, attraversata dalla via Paglierine e dalla via Martiri della Libertà: si propone quale conseguente sviluppo residenziale del settore nord del capoluogo, di cui attualmente definisce i margini;
- è posta in diretta contiguità coi tessuti residenziali del settore nord di Concordia, in cui si alternano tipologie prevalentemente bifamigliari o plurifamigliari a non più di tre piani fuori terra, e palazzine in linea anche di quattro o cinque piani fuori terra: generalmente i contigui tessuti residenziali, soprattutto quelli del quadrante orientale (interessato in passato anche da interventi pubblici), sono caratterizzati da una adeguata presenza di servizi (in particolare verde pubblico) e da un'organizzazione urbanistica con idonee sezioni stradali, parcheggi pubblici e impianti a rete;
- lungo la via Martiri della Libertà sono presenti vari episodi edilizi, derivati da iniziali aggregazioni rurali e progressivamente trasformati in fabbricati di civile abitazione: qui prevale decisamente la tipologia bifamigliare o monofamigliare; si segnala la presenza di due edifici sottoposti a vincolo conservativo di restauro e risanamento conservativo.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- questo ambito, essendo in contiguità con tessuti già edificati, può risentire della presenza di attrezzature e servizi già esistenti all'interno del settore residenziale nord di Concordia: si tratta in particolare di aree a verde pubblico attrezzato, spazi per parcheggi, servizi per anziani (centro diurno, casa protetta, assistenza domiciliare), proprietà pubbliche (ex consorzio agrario ora magazzino comunale - in previsione media-grande struttura commerciale-, ex ospedale ed ex casa di riposo, ora dismessi);
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è attualmente attraversata dai seguenti impianti:
 - linee elettriche aeree MT (lungo la via Paglierine si trova anche una stazione di trasformazione);
 - condotta principale MP di distribuzione del gas che corre ai margini di via Paglierine fino all'altezza della via Toretto, per poi dirigersi verso est fino alla via Martiri per innestarsi sull'altra condotta MP che corre lungo la via Martiri stessa sia verso nord che verso sud;
 - dorsale principale della rete acquedottistica che transita in via Martiri della Libertà dall'incrocio con via Dante/via per Mirandola fino al Sabbioncello e oltre verso Fossa;
 - lungo la via Paglierine e la via Martiri vi sono collettori fognari per acque miste; il quartiere di nord ovest, attestato lungo le vie Buozzi, Cavazza, Gramsci, Pederzoli ha sistemi di collettamento prevalentemente misti che adducono alla condotta TRAP 66x50 di via Agnini; il quartiere di nord est lungo le vie Paganini, Frescobaldi, Mascagni Allegri ha invece un sistema di raccolta separato che collette alla condotta CIRC DN 600 in pressione di via Vivaldi
 - è attraversata nella parte sud-ovest tra la via Paglierine e la via Martiri, dal tracciato tombato del canale Dugale Primo.

d) la mobilità:

- le principali strade che servono l'ambito considerato sono, come già detto, la via Paglierine e la via Martiri della Libertà: in particolare la via Paglierine è una strada che collega la via Corriera con la via Martiri, ha una sezione media contenuta (circa m. 5/8) e si attesta sulla via Martiri con una strozzatura che pregiudica la sicurezza dell'intersezione; la via Martiri è strada che attualmente sopporta un flusso di traffico pari a circa 204 veicoli leggeri/ora e 20 veicoli pesanti/ora, ha una sezione media di circa m. 9/11, non presenta particolari situazioni di pericolosità;
- la via Paglierine, in particolare, delimita, per circa metà del suo tracciato, la parte occidentale dell'edificato del capoluogo (ambito consolidato AC), per poi distendersi in aree scarsamente costruite con solo alcuni edifici abitativi sparsi, fino a riconnettersi alla via Martiri; in corrispondenza dell'intersezione con la via Martiri, c'è una aggregazione di fabbricati ex rurali, in precarie condizioni di manutenzione, che, tra l'altro, provocano un marcato restringimento della carreggiata stradale.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI**3. Criticità e potenzialità**

- a) Pericolosità idraulica locale: la parte più occidentale dell'ambito (come già visto) ricade in territorio interessato da aree arginali e golene vecchie, ossia in una zona in cui in caso di rotta o tracimazione del Secchia queste aree vengono investite dalle acque con la loro maggiore energia, ma che non tendono ad essere allagate in maniera permanente in quanto i gradienti idraulici, mediamente più alti, indirizzano il deflusso delle acque verso le valli. La rimanente parte dell'ambito (quella più estesa, pari a ad oltre l'80% dell'intera superficie) ricade su dossi di pianura, ossia nelle aree a minore pericolosità idraulica locale.
- b) Pericolosità sismica locale: in generale si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che ingenerano effetti sismici locali più contenuti.
- c) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti.
- d) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- e) Beni geomorfologici, dossi di pianura: la parte orientale dell'ambito (oltre l'80%) ricade su dossi di pianura che rappresentano un elemento non solo paesaggistico, ma anche storico testimoniale tale da essere considerati dei beni geomorfologici, o geotopi, suscettibili di tutela o comunque di conservazione. Essendo il valore di tali elementi morfologici correlato alla loro forma, ne consegue la loro estremamente elevata vulnerabilità nei confronti delle trasformazioni urbanistiche che si configurano come modificatrici del paesaggio.
- f) Nei riguardi dei valori paesaggistici, tale ambito risulta di minore interesse per la presenza di fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità connessi in particolare alla presenza di fenomeni di antropizzazione: tuttavia canali quali il Dugale Primo

e il Sabbioncello oltre naturalmente al fiume Secchia, costituiscono importanti presenze.

- g) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e la capacità d'uso dei suoli agricoli porta a definire, per la maggior parte del territorio dell'ambito in questione, una vocazionalità edificatoria collocabile nella categoria delle "aree edificabili con restrizioni";
- h) Il reticolo viario esistente, imperniato sulle vie Paglierine e Martiri della Libertà, in certi momenti, denota una certa difficoltà a smaltire i flussi di traffico veicolare generati non solo dai limitrofi quartieri residenziali, ma anche da movimenti in attraversamento sulla direttrice Vallalta, S.Giovanni del Dosso, S. Giacomo / S.Giovanni, Novi, Carpi, ossia sulla s.p. 7 diramazione S.Giacomo e sulla s.p. 8 direzione Novi.
- i) Si riscontrano situazioni di criticità in prossimità dell'intersezione tra via Paglierine e via Corriera e tra via Paglierine e via Martiri, a causa del restringimento della carreggiata per la presenza di edifici e fabbricati esistenti.
- j) I quartieri posti a nord del capoluogo, in particolare quelli lungo le vie Don Tosatti, F.lli Cavazza, Agnini, Gramsci, Buozzi e XXV Aprile (ossia l'insediamento residenziale contiguo al settore sud-ovest dell'ambito in oggetto) evidenziano alcune criticità idrauliche del sistema fognario (qui prevalentemente misto), dovute alla presenza di tubazioni non adeguate al flusso richiesto; una situazione analoga si registra anche sulle vie Martiri, via Mascagni e via Frescobaldi (quest'ultime strade connettono l'insediamento residenziale contiguo al settore sud-est dell'ambito in oggetto).

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Occorre perseguire il rispetto e ove possibile, il miglioramento dello standard di servizi con riferimento in particolare alla dotazione di verde pubblico, parcheggi e spazi collettivi legati al tempo libero; oltre alla realizzazione di strutture pubbliche di rango più elevato a servizio del territorio comunale e sovracomunale (parco fluviale del Secchia e del Sabbioncello)
- e) Anche attraverso sistemi perequativi, di coinvolgimento dei privati attuatori, dovranno favorirsi la realizzazioni delle dotazioni territoriali individuate dal piano (e di cui ai successivi elementi prescrittivi), che sostengono i potenziamenti previsti nell'ambito.
- f) Favorire l'individuazione di un modello insediativo che sappia sfruttare le potenzialità e le caratteristiche offerte dal territorio, in relazione al rischio idrico, senza tuttavia compromettere gli assetti paesaggistici e morfologico caratterizzanti;
- g) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i

maggiori carichi di acque meteoriche derivati dai nuovi insediamenti e indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;

- h) Occorre definire un sistema di mobilità e accessibilità che valuti i flussi viari generati dall'ambito riducendo drasticamente o eliminando i percorsi in attraversamento, individuando altre direttrici principali della mobilità automobilistica che non coinvolgano questo ambito residenziale.
- i) Dovranno potenziarsi e incrementarsi gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire l'intero ambito e, attraverso la realizzazione di direttrici principali, in grado di connetterlo agli altri ambiti del capoluogo e alle frazioni;

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini della tutela paesaggistica, le prescritte quote di verde pubblico dovranno essere prevalentemente localizzate nella zona più occidentale dell'ambito, ossia in prossimità della via Corriera (come indicato nella cartografia di PSC Tav. 3), allo scopo di evitare l'edificazione nella parte dell'ambito in cui vigono tutele (lettera c. art. 142 D.Lgs 42/2004).
- b) Si dovranno prevedere fasce di verde paesaggisticamente connotative, lungo i corsi d'acqua (compatibilmente con le esigenze di riduzione del rischio idraulico e in accordo con i Consorzi di Bonifica gestori): in particolare lungo i bordi del Dugale Primo e del Sabbioncello (anche ai fini della realizzazione del parco fluviale) dovranno realizzarsi opportune sistemazioni a verde pubblico, capaci di favorire la valorizzazione degli elementi vegetazionali, faunistici, storici e paesaggistici, che caratterizzano queste emergenze idriche.
- c) In prossimità delle via Paglierine, Martiri della Libertà e delle altre strade d'ambito principali come individuate dal POC, dovranno realizzarsi fasce di ambientazione ai sensi del comma 7 art. A-5 LR 20/2000, quali opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture viarie sul territorio circostante e sull'ambiente.
- d) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di tre piani abitabili fuori terra (Su), oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa). In coerenza con le tipologie edilizie previste e con il numero massimo di piani ammesso, il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo. Il POC, solo in casi specifici e determinati, può motivatamente proporre altezze maggiori, mai oltre i quattro piani abitabili fuori terra.
- e) Il criterio da prefiggersi nella nuova edificazione dovrà essere quello di un insediamento estensivo: con volumi edilizi di limitate dimensioni e quindi basso impatto paesaggistico e visivo, ampie superfici destinate a zone verdi (pubbliche e private).
- f) Prescrizioni di natura idrogeologica e geotecnica:
 - f1) Si indica come elemento prevalente la sicurezza idraulica e quindi il

- mantenimento della futura evoluzione insediativo infrastrutturale sulle parti topograficamente alte.
- f2) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree (dossi di pianura e aree arginali antiche, aree arginali, golene e golene vecchie), possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- f3) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, occorre procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali, alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie.
- f4) In queste zone (dossi di pianura e aree arginali antiche) gli scarichi fognari devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per i medesimi motivi non è ammesso l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, occorre contenere e limitare il più possibile gli incrementi di superfici impermeabilizzate (vedi successiva lettera l)
- f5) Nelle aree arginale e golene vecchie la progettazione di eventuali interventi urbanistici deve valutare all'interno dei PUA la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati vanno evitati o quantomeno se previsti vanno provvisti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili vanno dotati di camere stagne, isolabili.
- g) Per perseguire scopi di tutela e preservazione dei dossi di pianura, ove questi siano ancora leggibili, la realizzazione degli interventi deve avvenire in modo da salvaguardarne la morfologia, la continuità e la percezione paesaggistica, che non deve essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- h) La via Martiri dovrà assumere prioritariamente il ruolo di strada residenziale, attraverso la riduzione del traffico di attraversamento con particolare riguardo alla soppressione del traffico pesante: ciò consentirà anche di migliorare la qualità dell'aria e ridurre i livelli di inquinamento acustico. Obiettivo questo raggiungibile però solo in seguito alla realizzazione della Cispadana, e della viabilità di supporto o complanare (collegamento s.p. n. 8 per Novi con s.p. n. 5 per Cavezzo) capace di raccogliere i movimenti in attraversamento nord-sud sulla via Grandi/Santi evitando la via Martiri (da Carpi, Novi verso Vallalta, S.Giovanni, S.Giacomo e viceversa),
- i) La via Paglierine dovrà essere adeguatamente ampliata e sistemata: soprattutto dovranno essere risolti, anche tramite modifiche dell'attuale tracciato, le criticità presenti in corrispondenza delle intersezioni con la via Corriera e la via Martiri della Libertà.
- j) Devono prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, in fregio al canale Sabbioncello e lungo la direttrice con Santa Caterina per favorire il collegamento

tra capoluogo e la frazione; altri percorsi ciclabili in sede protetta, autonomi o promiscui dovranno prevedersi in corrispondenza della nuova viabilità di adduzione e distribuzione interna dell'ambito e per favorire i collegamenti con le previste dotazioni urbane e territoriali; infine dovrà realizzarsi un nuovo ponte sul Sabbioncello a percorrenza pedonale e ciclabile per connettere funzionalmente la zona residenziale con quella produttiva.

- k) Tutti gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso di edifici o eventuali proposte di nuovi insediamenti compatibili con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposti a verifica del clima acustico o di impatto acustico così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. La previsione di impatto acustico si estende anche alla sola immissione sul territorio di fonti sonore ed attività temporanee. Sono fatte salve le attività che godono di autorizzazione in deroga concesse dal Sindaco come previsto dalla normativa vigente in tema di inquinamento acustico.
- l) L'incremento della superficie impermeabile all'interno dell'ambito deve essere attentamente valutato dal POC e dai PUA, in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei recettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere sensibilmente non solo sul dimensionamento di infrastrutture idrauliche volano (vasche di laminazione) e sulle condotte fognarie, ma anche e soprattutto nell'evitare situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabile da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (tenuto conto anche delle aree per dotazioni territoriali da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione)
- m) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere la separazione dei collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere da quello delle condotte drenanti destinate alla raccolta delle acque bianche, quest'ultime da dimensionarsi adeguatamente; dovranno sempre prevedersi anche sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali con cisterne di accumulo e recupero per usi non pregiati, dispersione sul suolo in loco (Delib.G.R. 286/2005 Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia, punto 3.5). Il RUE disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- n) Il sistema fognario d'ambito delle acque bianche dovrà essere definito nelle sue caratteristiche e nel dimensionamento di massima già in sede di POC e di PUA: orientativamente, sulla base di una prima simulazione, si ipotizzano alcuni collettori principali di notevole diametro (circolari o scatolari) con pendenze dell'ordine dell'uno per mille. Il recapito finale è individuato nel Dugale Primo, da raggiungere con un collettore capace di scaricare circa 300 l/sec, pari a circa 10 l/sec per ettaro di superficie; previo parere del Consorzio di bonifica territorialmente competente. Sarà compito dei PUA definire nello specifico le caratteristiche di tali opere.
- o) Si dovranno realizzare sistemi di laminazione dell'ondata di piena in caso di

evento meteorico consistente, eventualmente coadiuvati da vasche o serbatoi di raccolta delle acque da costruirsi in corrispondenza di ogni nuova costruzione o gruppi di costruzioni. Tale vasca potrà costruirsi in prossimità del canale Dugale Primo, a cui recapiterà le acque, anche tramite l'allargamento della sezione del canale ricevente per una lunghezza e con dimensioni idonee al soddisfacimento della capacità necessaria per laminare l'onda di piena; il volume di invaso della laminazione (o sistemi di accumulo analoghi), ove non coadiuvato da serbatoi di raccolta, dovrà considerare un coefficiente idrometrico pari a circa 300/400 mc/ha urbanizzato. Orientativamente le sue dimensioni sono stimate in circa 9000 mc. utili (esclusi i volumi della rete di allontanamento e in assenza di deflusso alternativi quali serbatoi, dispersione al suolo, ecc). Il POC e i PUA, ognuno per le rispettive competenze, indicheranno nello specifico, localizzazione, dimensioni, caratteristiche e tipologia della vasca di laminazione. Il RUE, al fine di reperire le necessarie risorse per la realizzazione di tali opere, prevederà la corresponsione, a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi, di oneri aggiuntivi, oltre il contributo di costruzione, quali contributi perequativi ai sensi dell'art. 7 comma 1 LR 20/2000 e/o oneri di sostenibilità ambientale di cui all'art. 6 e 26 LR 20/2000 definendone la misura in relazione alla necessità di pervenire alla copertura totale della spesa per la realizzazione della laminazione.

- p) Le acque nere devono sempre recapitare nel collettore fognario che adduce all'impianto di depurazione esistente, nei modi e nei termini come indicato dall'azienda gestore del sistema fognario
- q) Deve prevedersi il prolungamento di due dorsali principali dell'acquedotto: della condotta Dn 150, dal comparto ex Kermar fino al capoluogo; e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo.
- r) Anche nei riguardi del gas, si deve prevedere il prolungamento della condotta attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantità di gas.
- s) Si rende necessaria la realizzazione di una nuova linea MT denominata "Cordia" in partenza dalla futura CP di Fossoli; nello specifico per l'alimentazione dell'ambito in oggetto si dovranno eseguire limitate modifiche alla rete esistente tramite costruzione di cabine MT/bt; il POC dovrà definire precisi accordi temporali con l'ente/azienda realizzatore delle suddette linee in modo da coordinarne la esecuzione con l'attuazione delle opere edilizie ammesse negli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR)
- t) Tra gli interventi da prevedere per pervenire alla soluzione delle criticità del sistema fognario, assume importanza prioritaria la realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, in grado di potenziare o sostituire quello esistente.
- u) Le esistenti reti MT e bt ricadenti entro l'ambito in oggetto dovranno essere interrato e razionalizzate prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione MT/bt.

- v) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere a), b) e c) possono rientrare tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- w) Considerata la presenza di una falda freatica, alimentata dalla superficie, posta a bassa profondità (soggiacenza spesso dell'ordine dei 2 e 4 m da p.c.) e riconosciuta pressoché in gran parte del territorio comunale, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi.
- x) Dalle considerazioni fatte in merito all'elaborazione dei risultati delle indagini geognostiche si ritiene possibile l'adozione pressoché in quasi tutte le aree, di fondazioni superficiali sia continue che a plinto, con profondità di posa non inferiore a 0,8-1 m dal piano di campagna. Nel caso di interventi edilizi che comportino la trasmissione di elevati carichi sul terreno, è possibile il ricorso a fondazioni profonde, soprattutto nell'eventualità che gli approfondimenti geognostici evidenzino condizioni litotecniche non spazialmente omogenee.
- y) Nella realizzazione degli interventi dovranno sempre rispettarsi le indagini e prescrizioni riportate nella specifico capitolo dedicato all'ambito, contenuto nella "Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC"
- z) Le opere di cui alle precedenti lettere q), r), s) e t) sono necessarie e indispensabili per garantire la sostenibilità delle previsioni insediative e produttive del capoluogo, relative agli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR): sono pertanto da ritenersi pregiudizievoli ad ogni intervento negli ambiti suddetti; la loro realizzazione, preventiva o contemporanea agli interventi edilizi, dovrà essere prevista dal POC anche attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000. Le opere di cui alle precedenti voci
- aa) Le opere di cui alle precedenti lettere h), i), j), m), n), p) e u), oltre ai relativi allacciamenti generali alle dorsali principali, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 art. A-23 della LR 20/2000, sono da considerare opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, analogamente alle altre indicate al comma 2 art. A-23 della LR 20/2000, la cui realizzazione è a totale carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
- bb) Le opere di cui alle precedenti lettere a), b) e c), sono da annoverarsi tra le attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, la cui realizzazione dovrà essere prevista dal POC e avvenire contemporaneamente o preventivamente agli interventi ammessi nell'ambito, anche attraverso i

meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000 (vedi Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali"). Le relative aree dovranno in ogni caso essere cedute gratuitamente dai privati e dai soggetti attuatori attraverso la convenzione da sottoscrivere con il Comune disciplinante gli interventi all'interno del PUA.

cc) Attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000, il POC dovrà valutare la possibilità di porre a carico dei privati e soggetti attuatori che realizzeranno gli interventi edilizi entro questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC, in riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo: ampliamiento e/o potenziamento dell'asilo nido: il POC valuterà se procedere con nuove realizzazioni oppure con l'ampliamento della struttura attuale, la cui area di sedime pare presentare idonee caratteristiche dimensionali e qualitative;

- ampliamiento e/o potenziamento della scuola media: il POC valuterà le caratteristiche in termini qualitativi (nuove classi, classi speciali e attrezzate, sala mensa, palestra, ecc.) e quantitativi, decidendo in merito a nuove realizzazioni o all'ampliamento della sede esistente.
- ampliamiento e/o potenziamento della scuola materna: il POC valuterà le caratteristiche in termini qualitativi (nuove classi, classi speciali e attrezzate, sala mensa, palestra, ecc.) e quantitativi, decidendo in merito a nuove realizzazioni o all'ampliamento della sede esistente.

dd) Il POC dovrà valutare e decidere in merito alla eventuale attuazione degli interventi ammessi, attraverso strumenti quali i PECP o simili, o con edilizia convenzionata o agevolata, o con edilizia sociale o pubblica, coinvolgendo i privati e gli operatori interessati, attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000.

ee) Devono sempre rispettarsi le indicazioni contenute nel documento "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali - Capo 1.1 Infrastrutture e Capo 1.2 Attrezzature e spazi collettivi", con riguardo particolare alle disposizioni relative all'ambito in oggetto, ai fini della sostenibilità dell'ambito medesimo.

6. Modalità attuative

a) Attraverso i POC saranno definiti i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero ambito per i nuovi insediamenti residenziali e, anche previo meccanismi concorsuali e/o accordi coi privati, saranno selezionati gli interventi da realizzare e attribuiti i diritti edificatori, in relazione alle proposte di realizzazione delle dotazioni urbane e territoriale indicate dal PSC ed elencate nel precedente articolo 5; in particolare per ciascun comparto attuativo o sub

ambito, il POC stabilirà le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8, le capacità insediative, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali e la loro localizzazione, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.

b) Il POC indicherà la suddivisione in comparti attuativi o sub-ambiti.

c) All'interno dei sub-ambiti e dei comparti attuativi indicati dal POC, gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti. L'attuazione degli interventi avverrà previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.

d) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici e alloggi esistenti, anche in assenza di POC e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

a) superficie complessiva dell'ambito potenzialmente residenziale per nuovi insediamenti: mq. 380.000 di cui: superficie per dotazioni territoriali mq. 74.200 di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 20.000 destinate prevalentemente a verde pubblico e fasce di ambientazione da collocarsi entro le superfici ricadenti nelle tutele art. 142 lettera c) D.lgs.42/2004 in prossimità del fiume Secchia

b) capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili di cui al successivo art. 8 (diritti edificatori max assegnabili dal POC): Superficie complessiva Sc mq. 60.500

c) Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC:

c1) Dimensione media alloggi :	mq. 130 Sc
c2) Alloggi di nuova costruzione:	n. 465
c3) Abitanti insediabili:	1023
c4) Rapporto dotazioni territoriali/abiti. insediabili del AN.1: mq. 72/abitante	

8. Funzioni ammesse:

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni:

a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)

b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:

- funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
- centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
- attività espositive
- artigiano di servizio e laboratori compatibili con la residenza
- magazzini e locali di deposito
- funzioni terziarie direzionali
- funzioni terziarie di servizio e sociali.

c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

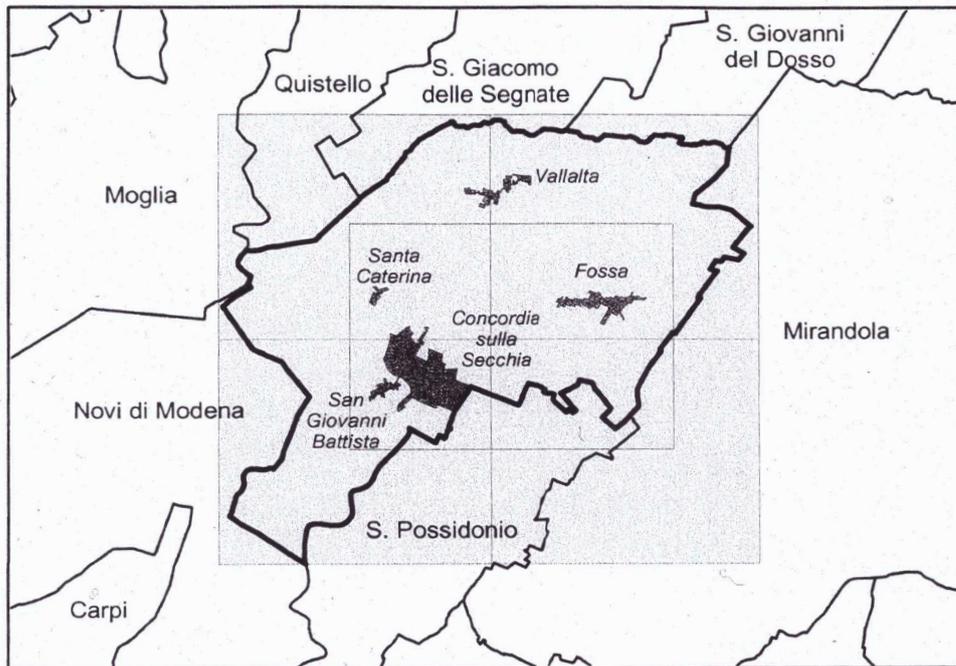
Comune di Concordia sulla Secchia

Provincia di Modena



R.U.E.

Regolamento Urbanistico Edilizio



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO

Progettisti

Arch. MAURIZIO TARANTOLA

Arch. PAOLO SORZIA

Adottato con delibera di CC n. 22 del 31/03/2008

Controdedotto e

Approvato con delibera di CC n. 70 del 26/10/2009

Ottobre 2009

Analisi geologiche ed ambientali

Studio Geologico Ambientale Arkigeo

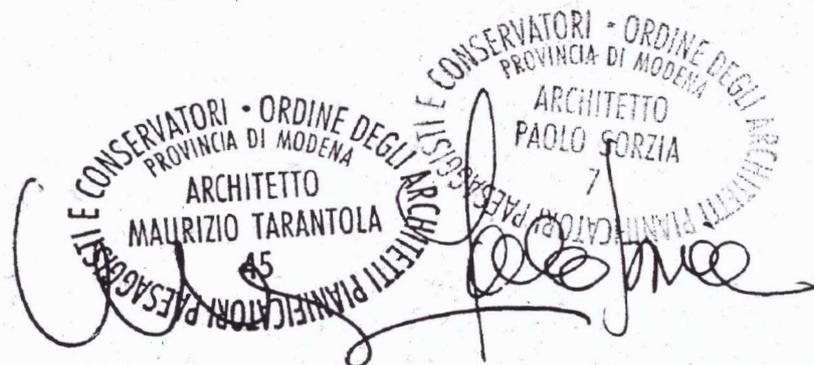
Dott. Geol. Giorgio Gasparini

Analisi su rumore, traffico e mobilità

Studio A di Santunione Maurizio

Consulenza ed elaborazioni GIS

Quadrante s.r.l.



Il Sindaco
Carlo Marchini

Il Responsabile Area Tecnica
Elisabetta Dotti

TSS.11	Attrezzature tecniche, tecnologiche, particolari	non richiesti
Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili (PM)		
PM.1	Opifici, attività industriali e artigianali manifatturiere	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.2	Meccatronica agricola	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.3	Deposito e stoccaggio di merci	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.4	Attrezzature e impianti fissi di telefonia	non richiesto
Usi rurali (FR)		
FR.1	Residenza rurale	1,5 p.a./alloggio e comunque 1 p.a./50 mq Sc o frazione. Nel caso di NC almeno 1 p.a. deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.
Altri usi agricoli aziendali e interaziendali		1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
FR.15	Agriturismo	1 p.a./40 mq Sc

Art. 71 - Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali

	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
Esercizi commerciali con SV	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
- fino a 400 m ² .	30 m ² .di SV	40 m ² di SV
- da 400 a 800 m ² .	18 m ² di SV	25 m ² di SV
- da 800 a 1500 m ²	13 m ² .di SV	20 m ² di SV
- oltre 1500 m ²	8 m ² .di SV	16 m ² di SV

1. La dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali di un esercizio commerciale viene determinata in funzione della Superficie di vendita e calcolata progressivamente per classi di superficie.

2. Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.

**Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi
- Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC), Ampliamento (AM) e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2);
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree per ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di Nuova Costruzione e Ampliamento (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Sc preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di recupero);

3. **Negli interventi edilizi diretti** o nei PUA (non programmati nel POC, ossia richiesti dagli interessati agli interventi) si applicano i seguenti parametri:

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi

(residenza R.1; residenza collettiva: collegi, convitti, conventi R3; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi TC.1; attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.1; uffici e studi privati TD.1; attività amministrativa e direzionale a minore concorso di pubblico TD.3; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza TC.6.1):

aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 10 mq/100 mq. di Sc; per l'uso residenza (R.1) deve essere comunque garantito 1 p.a./alloggio se di dimensione superiore a mq 70 di Sc;

b) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili

(attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero S.1; ostelli e strutture all'aperto S.2; attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni TC.2; attività commerciali all'ingrosso TC.3; centri commerciali d'attrazione di livello inferiore TC.4; attività espositive TC.5; artigianato di servizio e laboratori non compatibili con la residenza TC.6.2; magazzini e locali di deposito (TC.7); attività amministrativa e direzionale a forte concorso di pubblico TD.2, attività di spettacolo con effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.2; attività socio-sanitarie TSS.3; agriturismo FR.15:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 40 mq./100 mq. di Sc;

- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 60 mq./100 mq. di Sc.

c) Per gli usi di tipo produttivo

(opifici attività industriali e artigianali manifatturiere PM.1; meccatronica agricola PM.2; depositi e stoccaggi di merci PM.3; attrezzature per la mobilità limitatamente ai distributori di carburante TSS.10):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 15 mq./100 mq. di Sc;

d) Per altri usi quali:

funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS) e funzioni rurali (FR) non è richiesta cessione di aree, ad eccezione dei casi precedentemente indicati o quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 40 mq./100 mq. di Sc;

- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 60 mq./100 mq. di Sc.

4. **Nei Piani Urbanistici Attuativi** (programmati nel POC):

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi

(residenza R.1; residenza collettiva: collegi, convitti, conventi R3; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi TC.1; attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.1; uffici e studi privati TD.1; attività amministrativa e direzionale a minore concorso di pubblico TD.3; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza TC.6.1; abitazioni rurali FR.1 se espressamente richiesti dal Comune):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2)= 20 mq./100 mq. di Sc; per l'uso residenza R.1 deve essere comunque garantito 1 p.a./Alloggio se di dimensione superiore a mq 38 di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 40 mq./100 mq. di Sc,

b) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili

(attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero S.1; ostelli e strutture all'aperto S.2; attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni TC.2; attività commerciali all'ingrosso TC.3; centri commerciali d'attrazione di livello inferiore TC.4; attività espositive TC.5; artigianato di servizio e laboratori non compatibili con la residenza TC.6.2; magazzini e locali di deposito (TC.7); attività amministrativa e direzionale a forte concorso di pubblico TD.2, attività di spettacolo con effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.2; attività socio-sanitarie TSS.3; agriturismo FR.15:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =60 mq./100 mq. di Sc.

c) Per gli usi di tipo produttivo

(opifici attività industriali e artigianali manifatturiere PM.1; meccatronica agricola PM.2; depositi e stoccaggi di merci PM.3; attrezzature per la mobilità limitatamente ai distributori di carburante TSS.10):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =5% della St;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =10% della St;

d) Per altri usi

funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS) non è richiesta cessione di aree, ad eccezione dei casi precedentemente indicati o quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi e per funzioni rurali FR.10 e FR.13 la cessione è pari a:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =60 mq./100 mq. di Sc.

5. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso - (CD)

E' richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con parola SI) nella seguente Tabella:

A DA	R.1, R.3, TC.1, TSS.5.1, TD.1, TD.3, TC.6.1	S.1, S.2, TC.2, TC.3, TC.4, TC.5, TC.6.2, TC.7, TD.2, TSS.5.2, TSS.3, FR.15	PM.1, PM.2, PM.3 e TSS.10 solo distributori carburanti
R.1, R.3, TC.1, TSS.5.1, TD.1, TD.3, TC.6.1	NO	SI	NO
S.1, S.2, TC.2, TC.3, TC.4, TC.5, TC.6.2, TC.7, TD.2, TSS.5.2, TSS.3, FR.15	NO	NO	NO
PM.1, PM.2, PM.3 e TSS.10 solo distributori carburanti	SI	SI	NO

FR.1, FR.2,FR.3, FR.4, FR.5, FR.6, FR.7,FR.8, FR.9, FR.11, FR.12	SI	SI	SI
--	----	----	----

6. Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

7. Qualora in un piano urbanistico attuativo (PUA) siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere previsti interventi edilizi (compreso il di Cambio di destinazione d'uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima se non previa variante al PUA che reperisca gli standards richiesti per la nuova destinazione d'uso.

8. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti,

9. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi (U) in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.

10. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente Capo "Attrezzature e spazi collettivi".

11. L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito urbanistico in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Art. 73 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pubblici (P1+P2)

1. Le quantità della seguente tabella sono dotazioni minime del presente RUE; dovrà comunque essere rispettate ogni disposizioni specifica prevista da norme regionali o nazionali vigenti.

FUNZIONI (USI)		POSTI AUTO PUBBLICI			
		P1		P2	
		Intervento diretto NC/AM	Piano Urbanistico Attuativo PUA(POC)	Intervento diretto NC/AM	Piano Urbanistico Attuativo PUA(POC)
Funzioni residenziali (R)					
R.1	Residenza	10mq/100 mq di Sc e	10mq/100 mq di Sc e	non previsto	10 mq/100 mq di Sc

		comunque 1p.a./ allog. di Sc>mq70	comunque 1p.a./ allog. di Sc>mq38		
R.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10 mq/100 mq di Sc
Funzioni ricettive, alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo					
S.1 - S.2	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero; ostelli e strutture all'aperto	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
Funzioni terziarie, commerciali e artigianali					
TC.1	Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi				
TC.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc		non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.1.3	Pubblici esercizi	40mq/100 mq di Sc		non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.2	Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni				
TC.2.1	Medio-grandi strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.2.2	Grandi strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.3	Attività commerciali all'ingrosso	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.4	Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.5	Attività espositive	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.6	Artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri				
TC.6.1	Artigianato e laboratori compatibili con la residenza	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.6.2	Artigianato e laboratori non compatibili con la residenza	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.7	Magazzini e locali di deposito	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	
Funzioni terziarie e direzionali					
TD.1	Uffici e studi privati	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TD.2	Attività amministrative e direzionali a forte concorso di pubblico	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TD.3	Attività amministrative e direzionali a minore concorso di pubblico	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
Funzioni terziarie di servizio e sociali					
TSS.1	Scuole dell'obbligo, asili, scuole materne	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.2	Istruzione superiore, di specializzazione e professionale	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.3	Attività socio sanitarie	40mq/100	40mq/100	non	non

		mq di Sc	mq di Sc	previsto	previsto
TSS.4	Attività culturali	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.5	Attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili				
TSS.5.1	Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TSS.5.2	Attività di spettacolo non rientranti nell'uso TSS.5.1	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TSS.6	Spazi a verde e relative attrezzature	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
TSS.7	Attività sportive e ricreative	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.8	Esercizio pubblico dei culti	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.9	Usi cimiteriali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
TSS.10	Attrezzature per la mobilità	10mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
TSS.11	Attrezzature tecniche, tecnologiche, particolari	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
Funzioni produttive, manifatturiere ed assimilabili					
PM.1	Opifici, attività industriali e artigianali manifatturiere	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.2	Meccatronica agricola	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.3	Deposito e stoccaggio di merci	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.4	Attrezzature e impianti fissi di telefonia	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
Usi rurali					
FR.1	Residenza rurale	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.2	Usi agricoli aziendali e interaziendali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.3 - FR.4 - FR.6	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale/interaziendale	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.7 - FR.8 - FR.9	Allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.10	Attività di prima lavoraz. conservaz. e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.11	Serre fisse	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.12 - FR.14	Spacci e punti vendita, strutture a servizio della meccanizzazione agricola	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.15	Agriturismo	40mq/100 mq di SC	40mq/100 mq di SC	non previsto	non previsto

**Art. 74 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi:
caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m. e comunque garantendo 1 albero/3 p.a.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2,25, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa versare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

3. I parcheggi pubblici (P1/P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.

4. Le aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

5. Non sono computabili come aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 1,50 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere.

6. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

7. Qualora il PSC o il POC prevedano una utilizzazione delle aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

8. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile dello SUE.

9. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC o il POC possono definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare

direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

10. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

11. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

12. In particolari situazioni specie in relazione e onerosità di gestione e manutenzione, oppure all'interno degli ambiti del territorio rurale, oppure in tutti i casi in cui non si ravvisano preponderanti esigenze pubbliche, in luogo della cessione delle aree per parcheggi pubblici, il Comune può richiedere la monetizzazione delle stesse.

Art. 75 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) devono essere evidenziati i casi in cui la realizzazione delle dotazioni territoriali è essenziale per l'ambito interessato, onde non costituire peggioramento delle condizioni di vivibilità;
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma alla Giunta Comunale che può delegare il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;
- e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei

prezzo di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.

2. Di norma negli interventi edilizi diretti la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere la monetizzazione quando l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente ad un posto auto;

Al di sopra di tale soglia minima negli interventi edilizi diretti la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere la monetizzazione nel rispetto dei seguenti criteri:

- Nei centri storici (CS), negli ambiti urbani consolidati (AC) e negli ambiti specializzati per attività produttive (APC.1 e APC.2), negli interventi diretti non programmati dal POC, in luogo della cessione delle aree è applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
- La monetizzazione non va applicata, salvo valutazioni particolari di spettanza della Giunta Comunale, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3. In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può ammettere la monetizzazione nei soli seguenti casi:

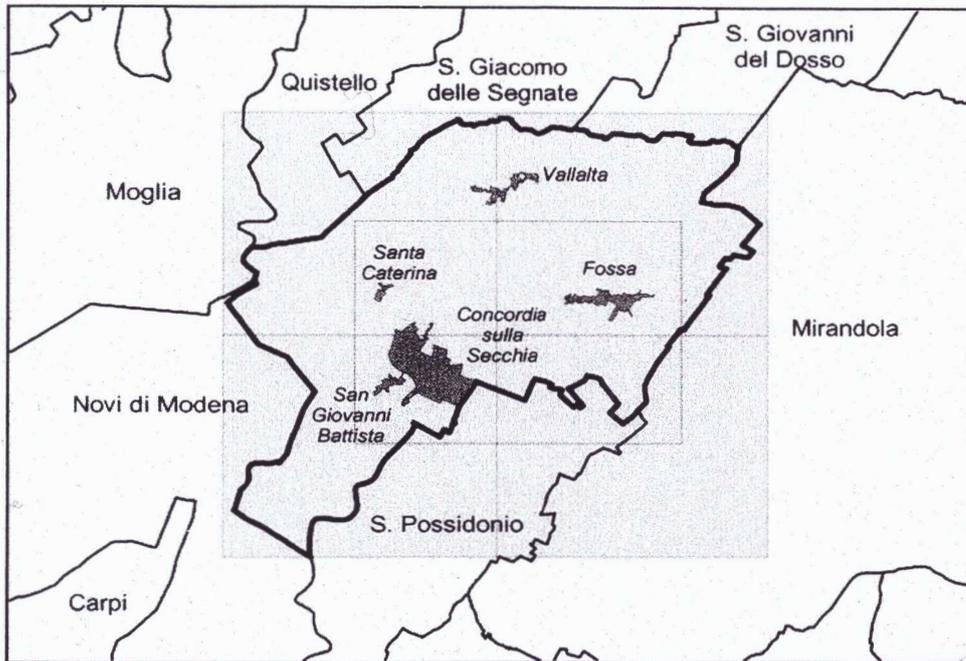
- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

4. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.



R.U.E.

Regolamento Urbanistico Edilizio



ALLEGATO 1: DEFINIZIONI, CATEGORIE D'INTERVENTO, USI

Progettisti

Arch. MAURIZIO TARANTOLA

Arch. PAOLO SORZIA

Adottato con delibera di CC n. del

Approvato con delibera di CC n. del

Marzo 2008

Analisi geologiche ed ambientali

Studio Geologico Ambientale Arkigeo

Dott. Geol. Giorgio Gasparini

Analisi su rumore, traffico e mobilità

Studio A di Santunione Maurizio

Consulenza ed elaborazioni GIS

Quadrante s.r.l.

Il Sindaco
Carlo Marchini

L'Assessore all'Urbanistica
Sergio Puviani

Il Responsabile Area Tecnica
Elisabetta Dotti

Art. 1. 2 - Definizione dei parametri e indici urbanistici

a) Indice di Utilizzazione Territoriale - (Ut)

Rappresenta il rapporto tra la SC (superficie complessiva) e la St (superficie territoriale): esprime la massima superficie complessiva (Sc) costruibile per ogni ettaro o mq. di superficie territoriale (St) (mq/mq o mq/Ha). Si applica nei casi in cui è richiesto dagli strumenti di pianificazione urbanistica, l'intervento preventivo tramite PUA.

b) Indice di Utilizzazione Fondiaria - (Uf)

Rappresenta il rapporto tra la Sc (superficie complessiva) e la Sf (superficie fondiaria): esprime la massima superficie complessiva (Sc) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq). Si applica per l'edificazione sui singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione tramite PUA: in quest'ultima evenienza (attuazione tramite PUA), la Sc risultante dall'applicazione dell'Uf sui singoli lotti netti (Sf), non potrà superare la Sc derivante dall'applicazione dell'indice di Ut sull'intera St.

c) Superficie Territoriale - (St)

E' l'area sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale Ut ed è rappresentata dalla superficie complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e dalla superficie delle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000) e per le attrezzature e spazi collettivi (art.A-24 L.R.20/2000); può altresì comprendere le aree per le dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25 LR 20/2000) ove espressamente indicato dagli strumenti di pianificazione. La superficie territoriale è espressa in mq o Ha.

d) Superficie Fondiaria - (Sf)

E' l'area sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria Uf, ed è rappresentata, nel caso di intervento preventivo, dalla superficie netta edificabile che risulta dalla Superficie territoriale St, deducendo le superfici destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (art.A-23), e per attrezzature e spazi collettivi(art.A-24); può altresì essere al netto anche delle dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25 LR 20/2000) ove espressamente indicato dagli strumenti di pianificazione.

Nel caso di intervento edilizio diretto è rappresentata dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici indicate dagli strumenti di pianificazione urbanistica per infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000), attrezzature e spazi collettivi (art.A-24 L.R.20/2000), dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25 LR 20/2000) o altre destinazioni di uso pubblico.

La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a titolo abilitativo. La Superficie fondiaria è espressa in mq.

e) Superficie delle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (SU1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti di cui all'art. 69 del PSC e all'art. A-23 della LR 20/2000 (o delle opere per le urbanizzazioni primarie)

Art. 1. 2 - Definizione dei parametri e indici urbanistici

a) Indice di Utilizzazione Territoriale - (Ut)

Rappresenta il rapporto tra la SC (superficie complessiva) e la St (superficie territoriale): esprime la massima superficie complessiva (Sc) costruibile per ogni ettaro o mq. di superficie territoriale (St) (mq/mq o mq/Ha). Si applica nei casi in cui è richiesto dagli strumenti di pianificazione urbanistica, l'intervento preventivo tramite PUA.

b) Indice di Utilizzazione Fondiaria - (Uf)

Rappresenta il rapporto tra la Sc (superficie complessiva) e la Sf (superficie fondiaria): esprime la massima superficie complessiva (Sc) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq). Si applica per l'edificazione sui singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione tramite PUA: in quest'ultima evenienza (attuazione tramite PUA), la Sc risultante dall'applicazione dell'Uf sui singoli lotti netti (Sf), non potrà superare la Sc derivante dall'applicazione dell'indice di Ut sull'intera St.

c) Superficie Territoriale - (St)

E' l'area sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale Ut ed è rappresentata dalla superficie complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e dalla superficie delle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000) e per le attrezzature e spazi collettivi (art.A-24 L.R.20/2000); può altresì comprendere le aree per le dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25 LR 20/2000) ove espressamente indicato dagli strumenti di pianificazione. La superficie territoriale è espressa in mq o Ha.

d) Superficie Fondiaria - (Sf)

E' l'area sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria Uf, ed è rappresentata, nel caso di intervento preventivo, dalla superficie netta edificabile che risulta dalla Superficie territoriale St, deducendo le superfici destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (art.A-23), e per attrezzature e spazi collettivi(art.A-24); può altresì essere al netto anche delle dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25 LR 20/2000) ove espressamente indicato dagli strumenti di pianificazione.

Nel caso di intervento edilizio diretto è rappresentata dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici indicate dagli strumenti di pianificazione urbanistica per infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (art. A-23 LR 20/2000), attrezzature e spazi collettivi (art.A-24 L.R.20/2000), dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25 LR 20/2000) o altre destinazioni di uso pubblico.

La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a titolo abilitativo. La Superficie fondiaria è espressa in mq.

e) Superficie delle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti (SU1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti di cui all'art. 69 del PSC e all'art. A-23 della LR 20/2000 (o delle opere per le urbanizzazioni primarie)

f) Superficie delle aree per attrezzature e spazi collettivi (SU2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 70 del PSC e all'art. A-24 della LR 20/2000 (o delle opere per le urbanizzazioni secondarie).

g) Superficie minima di intervento (Sm)

Negli ambiti consolidati rappresenta la minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi: è la superficie minima del lotto edilizio, eventualmente richiesta dalle norme come superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto.

Negli interventi soggetti a PUA è l'area del comparto urbanistico individuato dagli strumenti urbanistici. La Sm è espressa in mq.

h) Ambito

L'ambito è costituito da aree del territorio comunale caratterizzate da omogeneità di politiche urbane o di scelte pianificatorie e da multifunzionalità, per le quali il PSC definisce le proprietà e gli obiettivi urbanistici, sociali, funzionali, ambientali e morfologici nonché i relativi requisiti prestazionali.

i) Confini di ambito

Per confini di ambito si intendono le linee grafiche riportate nelle cartografie degli strumenti di pianificazione urbanistica, che perimetrano e separano tra loro ambiti diversi. Non costituisce confine d'ambito la linea di separazione tra sub-ambiti o comparti attuativi dello stesso ambito.

j) Lotto Edilizio:

Per lotto edilizio, all'interno degli ambiti consolidati, si intende:

- l'entità fondiaria costituita da una particella catastale a destinazione urbanistica omogenea (appartenente cioè allo stesso ambito), così come già censita al Catasto del Comune di Concordia alla data di adozione del presente RUE;
- nel caso in cui la particella catastale esistente ricada contemporaneamente su più ambiti, ogni porzione ricompresa nell'ambito di competenza.

k) Lotto edificabile:

Per lotto edificabile si intende l'entità fondiaria dotata dei requisiti minimi necessari per poter sfruttare la potenzialità edificatoria assegnata dal presente RUE. Il lotto edificabile, deve avere sempre e comunque una superficie fondiaria maggiore o uguale alla superficie minima di intervento, ove eventualmente richiesta.

Il lotto edificabile può derivare da un lotto edilizio edificato, per frazionamento, avendo riguardo che detto frazionamento assegni al fabbricato preesistente un lotto proporzionato in funzione degli indici edilizi previsti dalle norme d'ambito e comunque avente superficie superiore alla minima di intervento, qualora previsto.

Il lotto edificabile NON può essere ottenuto per accorpamento di porzioni di lotti già edificate, se non dotate di potenzialità edificatoria residua e purché i lotti residui risultino comunque conformi alle norme vigenti.

I lotti edilizi, che non raggiungono la superficie minima di intervento, ove richiesta, possono tuttavia concorrere alla potenzialità edificatoria di lotti edificabili adiacenti, o essere accorpati ad altre superfici contigue dello stesso ambito per raggiungere la Sm richiesta.

l) Comparto di Attuazione - (CA)

Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale attuabile tramite uno strumento urbanistico preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione, esso costituisce la Superficie minima di intervento (Sm), attuabile con lo strumento urbanistico preventivo (PUA). Il comparto di attuazione è assimilabile al comparto edificatorio e si applicano pertanto le disposizioni dell'art. 23 della L. 1150/1942 e s.m.

m) Carico Urbanistico - (CU):

Per carico urbanistico si intende l'intensità d'uso complessivamente indotta sul sistema delle infrastrutture pubbliche delle dotazioni territoriali da parte delle attività insediate o da insediare.

Ai sensi dell'art. 28 della LR 31/2002 si ha incremento del carico urbanistico in funzione di:

- un aumento delle superfici utili degli edifici (Su);
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- un aumento delle unità immobiliari.

Dove non espressamente indicato, il carico urbanistico viene misurato facendo riferimento anche alle esigenze indotte di posti auto pubblici e di uso pubblico.

n) Capacità insediativa - (Ci):

Per capacità insediativa si intende la Sc realizzabile all'interno di un comparto di attuazione o di un singolo lotto. Nel caso delle funzioni residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili ed in numero di alloggi e nel caso delle funzioni produttive, in addetti insediabili.

o) Potenzialità edificatoria (Pe):

La potenzialità edificatoria di un'area è quella derivante dall'applicazione di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalla pianificazione urbanistica. Tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli o tutele, dalle preesistenze edificate e da eventuali atti di asservimento.

La Pe è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili, o di altri diritti reali, compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, e/o in altre aree, e a coloro che sono forniti di titolo idoneo.

p) Dotazioni territoriali:

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti della pianificazione e dall'art. A-22 della LR 20/2000.

Sono dotazioni territoriali:

- ✕ - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art.A-23 della legge 20/2000;
- le attrezzature e spazi collettivi di cui all'art.A-24 della legge 20/2000;
- le dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'art.A-25 della legge 20/2000.

q) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1)

Si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1):

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

P
U1

Si applicano le disposizioni dell'art. A-23 della LR 20/2000 e dell'art. 69 delle norme di PSC

r) Attrezzature e spazi collettivi (U2)

Sono costituite dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del precedente punto 17.

P
U2

Si applicano le disposizioni dell'art. A-24 della LR 20/2000 e degli articoli 70 e 71 delle norme di PSC.

s) Dotazioni ecologiche ed ambientali (ECO)

Sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Si applicano le disposizioni dell'art. A-25 della LR 20/2000 e dell' art. 73 delle norme di PSC.

t) Parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (P1) (di urbanizzazione primaria)

I parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (di cui alla lettera f) dell'art. 69 del PSC) o parcheggi di urbanizzazione primaria P1, sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio del sistema della mobilità veicolare, della popolazione e delle attività insediate e/o insediabili.

I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria), sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici.

u) Parcheggi pubblici di interesse generale - (P2) (di urbanizzazione secondaria)

I parcheggi pubblici di interesse generale diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (di cui alla lettera h) dell'art. 70 del PSC) o di urbanizzazione secondaria P2, sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme di RUE o POC; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.

v) Parcheggi privati di pertinenza - (P3)

Sono i parcheggi pertinenziali, cioè spazi per la sosta di mezzi motorizzati, necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. Questi parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano al servizio esclusivo degli alloggi o delle unità immobiliari anche economiche cui accedono; dovranno esser realizzati contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di PUA.

I parcheggi di pertinenza degli edifici (P3) sono parcheggi riservati che debbono soddisfare le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale.



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

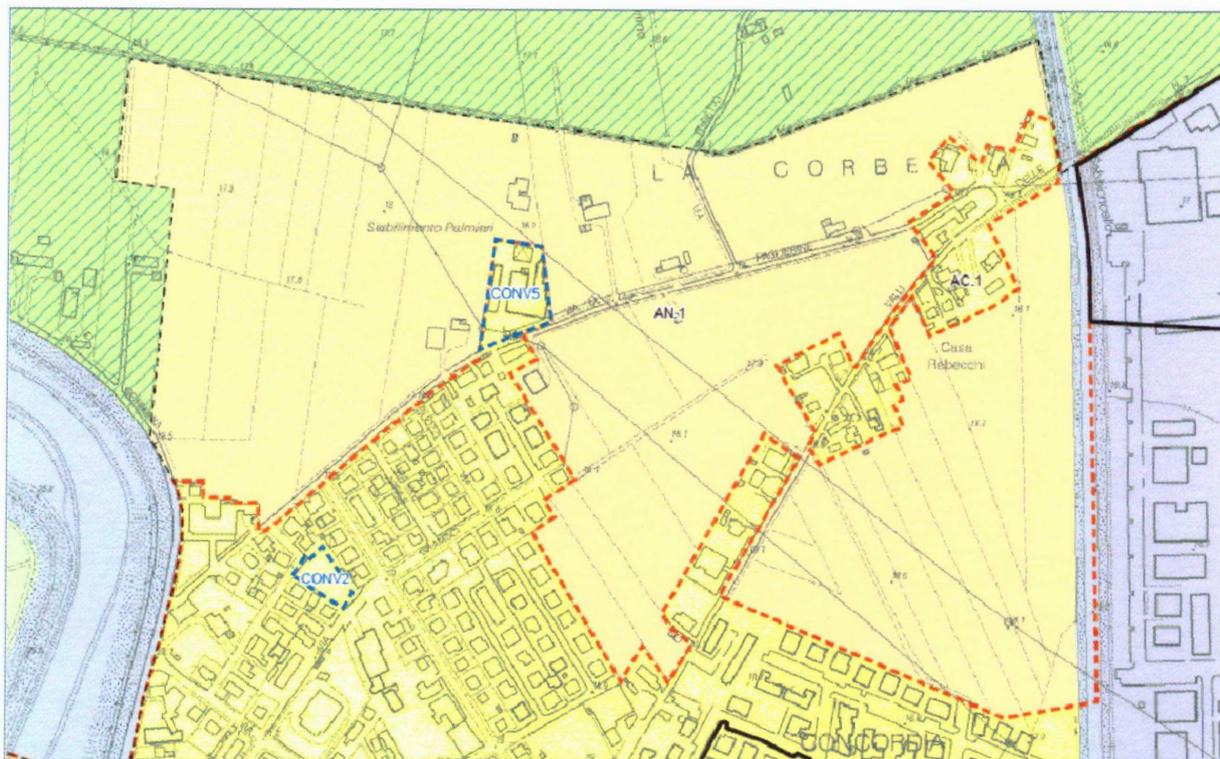
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

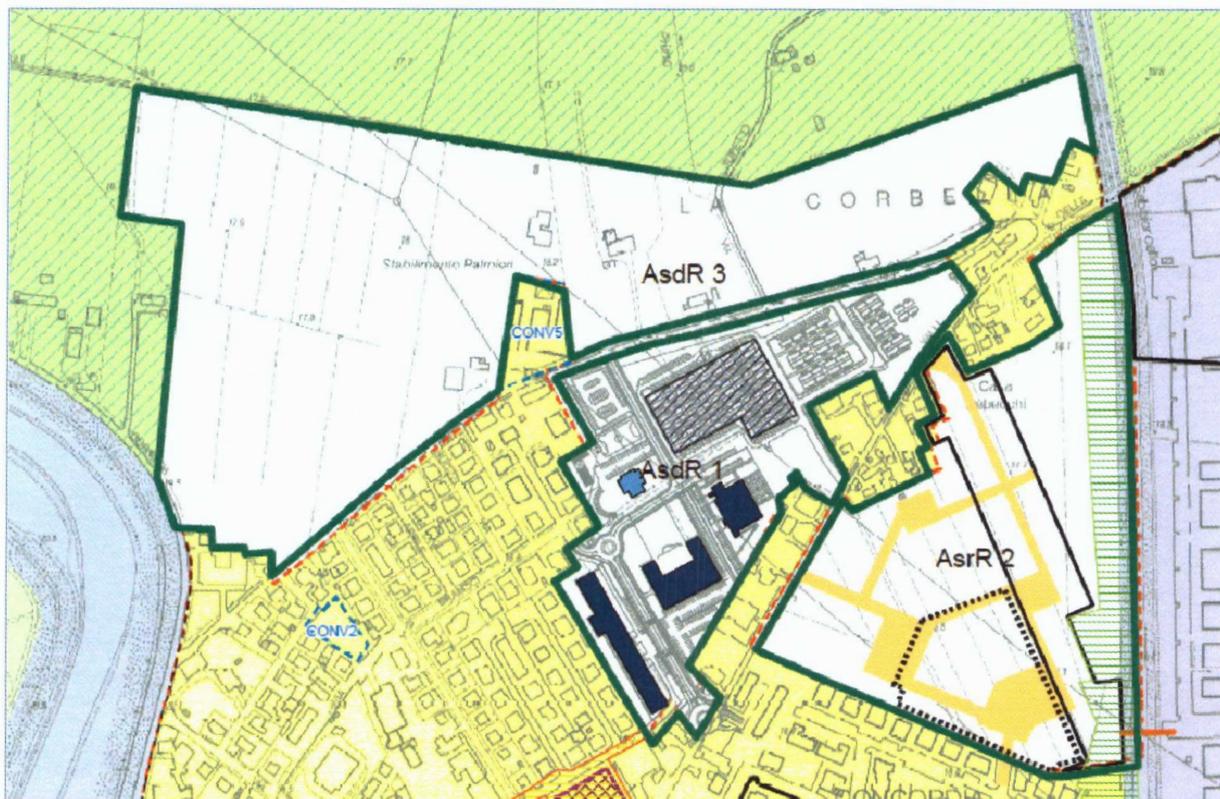
LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

**Estratto Piano Della Ricostruzione:
Scheda di Ambito SdAR2**



ESTRATTO PSC



ESTRATTO PDR

**LEGENDA**

parco del Sabbioncello

spazio stradale con misure
di moderazione del traffico

schema insediativo



piano urbano attuativo

area preferenziale delle eventuali
delocalizzazioni di edifici non ricostruibili in loco

passerella ciclo-pedonale



perimetro ambito strategico

AsdR 2 Ambito per la nuova edificazione di Concordia

L'ambito strategico AsdR 2 fa anch'esso parte della strategia "Metabolizzare il cambiamento-verso una nuova struttura urbana" e, al pari dell'ambito AsdR 1, è compreso nel PSC vigente all'interno dell'ex ambito AN1.

La scheda riporta, per l'ambito ASdR2, l'estratto della tavola del PSC di individuazione degli ambiti (tavola PSC1.4) e l'estratto del PDR. Il PDR suddivide l'ex Ambito AN1 in tre Ambiti Strategici a diversa funzione urbana.

1. L'Ambito SdR2 è destinato alla futura espansione residenziale ed alla formazione del Parco del Sabbioncello. La Scheda d'Ambito disciplina gli obiettivi, le finalità, gli indirizzi, le modalità attuative e le relative prescrizioni urbanistiche ed edilizie, anche attraverso la definizione di uno schema direttore di viabilità e di disegno del verde in variante al piano operativo comunale (POC) approvato dal Comune di Concordia sulla Secchia.
2. La parte dell'area più prossima al margine dell'urbanizzazione consolidata e, al tempo stesso, al Sabbioncello e alle sue fasce verdi è indicata come area di preferenziale "atterraggio" della eventuale delocalizzazione di volumi che non potessero essere ricostruiti in loco.
3. Il comma precedente assume natura ed effetti di indirizzo ai sensi dell'art. 11, co. 1, lett. a), della l.r. n. 20/2000 s.m.i.
4. Lo schema di progetto della scheda ASdR2, relativo alla viabilità e all'assetto dello spazio pubblico, assume natura ed effetti di indirizzo ai sensi dell'art.11c.1 lett.a) della l.r. n. 20/2000 s.m.i. e valore di Documento programmatico per la qualità urbana ai sensi dell'art.30, co. 2, lett. a bis), della l.r. n. 20/2000 s.m.i.

a) Aspetti ambientali

- 1a) la superficie dell'ambito è classificata nella macrounità di pianura, ricadente su dossi e paleodossi di pianura e aree arginali antiche. E' un area ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- 1b) particolarmente significativa è la presenza di emergenze naturali quali il canale Sabbioncello, (che ne delimita parte dei confini).
- 1c) la capacità d'uso dei suoli agricoli: i terreni presentano suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola.

b) Dotazioni infrastrutturali

- b1) L'ambito ASdR2 è imperniato sull'asse viario principale di rango comunale, denominato via Martiri della Libertà. La recente variante viaria, che ha posto in essere una rotonda all'intersezione con la via Paglierine, ha rimosso gli elementi di pericolosità e di difficoltà di transito già registrati dal PSC vigente. Via Martiri della Libertà costituisce l'attuale itinerario di attraversamento del capoluogo e non presenta particolari situazioni di pericolosità;
- b2) Relativamente alle infrastrutture a rete, l'ambito ASdR2 è attualmente attraversato dai seguenti impianti:
 - b2.1) linee elettriche aeree MT (lungo la via Paglierine si trova anche una stazione di trasformazione);
 - b2.2) condotta principale MP di distribuzione del gas che corre ai margini di via Paglierine fino all'altezza della via Toretto, per poi dirigersi verso est fino alla via Martiri della Libertà per innestarsi sull'altra condotta MP che corre lungo la via Martiri stessa sia verso nord che verso sud;

- b2.3) dorsale principale della rete acquedottistica che transita in via Martiri della Libertà dall'incrocio con via Dante/via per Mirandola fino al Sabbioncello e oltre verso Fossa;
- b2.4) lungo la via Paglierine e la via Martiri vi sono collettori fognari per acque miste; il quartiere di nord ovest, attestato lungo le vie Buozzi, Cavazza, Gramsci, Pederzoli ha sistemi di collettamento prevalentemente misti che adducono alla condotta TRAP 66x50 di via Agnini; il quartiere di nord est lungo le vie Paganini, Frescobaldi, Mascagni Allegri ha invece un sistema di raccolta separato che collette alla condotta CIRC DN 600 in pressione di via Vivaldi.

c) Criticità

L'ambito ASdR2 è caratterizzato dalle seguenti criticità:

- c1) Pericolosità idraulica locale: ricade su dossi di pianura, ossia nelle aree a minore pericolosità idraulica locale.
- c2) Pericolosità sismica locale: in generale si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato costituiti soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che ingenerano effetti sismici locali più contenuti. La zonazione microsismica del PDR ne regola modalità di analisi.
- c3) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato costituiti soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti.
- c4) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c5) Beni geomorfologici, dossi di pianura: l'ambito ricade su dossi di pianura che rappresentano un elemento non solo paesaggistico, ma anche storico testimoniale tale da essere considerati dei beni geomorfologici, o geotopi, suscettibili di tutela o comunque di conservazione. Essendo il valore di tali elementi morfologici correlato alla loro forma, ne consegue la loro estremamente elevata vulnerabilità nei confronti delle trasformazioni urbanistiche che si configurano come modificatrici del paesaggio.
- c6) Nei riguardi dei valori paesaggistici, l'ambito presenta fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità connessi in particolare alla presenza di fenomeni di antropizzazione: tuttavia canali quali il Sabbioncello, oltre naturalmente al fiume Secchia, costituiscono importanti presenze.
- c7) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e la capacità d'uso dei suoli agricoli porta a definire, per la maggior parte del territorio degli ambiti in questione, una vocazionalità edificatoria collocabile nella categoria delle "aree edificabili con restrizioni";

d) Condizioni per lo sviluppo sostenibile

Ai fini della sostenibilità si prescrivono le misure e i criteri progettuali e attuativi di seguito indicati.

- d.1) prevedere fasce di verde paesaggisticamente connotative lungo i corsi d'acqua (compatibilmente con le esigenze di riduzione del rischio idraulico e in accordo con i Consorzi di Bonifica gestori): in particolare lungo i bordi del Sabbioncello (anche ai fini della realizzazione del parco fluviale). Le sistemazioni a verde pubblico dovranno favorire la valorizzazione degli elementi vegetazionali, faunistici, storici e paesaggistici che caratterizzano queste emergenze idriche.
- d.2) In prossimità della Martiri della Libertà e delle altre strade d'ambito principali

come individuate dal POC, dovranno realizzarsi fasce di ambientazione ai sensi del comma 7 art. A-5 LR 20/2000, quali opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture viarie sul territorio circostante e sull'ambiente.

- d.3) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, preferibilmente abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di tre piani abitabili fuori terra (Su), oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa). In coerenza con le tipologie edilizie previste e con il numero massimo di piani ammesso, il RUE indica l'altezza massima consentita e i criteri per il computo. Il POC, solo in casi specifici e determinati, può motivatamente proporre altezze maggiori, mai oltre i quattro piani abitabili fuori terra.
- d.4) Prescrizioni di natura idrogeologica e geotecnica:
- d4.1) Si indica come elemento prevalente la sicurezza idraulica e quindi il mantenimento della futura evoluzione insediativo-infrastrutturale sulle parti topograficamente alte.
- d4.2) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree (dossi di pianura e aree arginali antiche, aree arginali, golene e golene vecchie), possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- d4.3) Per la prevenzione dei fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche dovranno essere preventivamente condotte le indagini locali previste dalle norme di micro zonazione sismica
- d4.4) In queste zone (dossi di pianura e aree arginali antiche) gli scarichi fognari devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, occorre contenere e limitare il più possibile gli incrementi di superfici impermeabilizzate.
- d.5) Per perseguire scopi di tutela e preservazione dei dossi di pianura, ove questi siano ancora leggibili, la realizzazione degli interventi deve avvenire in modo da salvaguardarne la morfologia, la continuità e la percezione paesaggistica, che non deve essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- d.6) La via Martiri assume prioritariamente il ruolo di strada urbana attraverso la riduzione del traffico di attraversamento con particolare riguardo alla soppressione del traffico pesante: ciò consentirà anche di migliorare la qualità dell'aria e ridurre i livelli di inquinamento acustico. Obiettivo questo raggiungibile in seguito alla realizzazione della Cispadana, e della relativa viabilità di supporto,
- d.7) Tutti gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso di edifici o eventuali proposte di nuovi insediamenti compatibili con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposti a verifica del clima acustico o di impatto acustico così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. La previsione di impatto acustico si estende anche alla sola immissione sul territorio di fonti sonore ed attività temporanee. Sono fatte salve le attività che godono di autorizzazione in deroga concesse dal Sindaco come previsto dalla normativa vigente in tema di inquinamento acustico.
- d.8) L'incremento della superficie impermeabile deve essere valutato dal POC, dai PUA e dai PDC convenzionati, in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale e compensato secondo il principio dell'invarianza idraulica.

3. OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI	ZONA DI URBANIZZAZIONE DELLA RICOSTRUZIONE	AsdR
		2

- d.9) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere la separazione dei collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere da quello delle condotte drenanti destinate alla raccolta delle acque bianche, quest'ultime da dimensionarsi adeguatamente; dovranno sempre prevedersi anche sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali con cisterne di accumulo e recupero per usi non pregiati, dispersione sul suolo in loco (Delib. G.R. 286/2005 Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia, punto 3.5). Il RUE disciplina la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- d.10) Il sistema fognario d'ambito delle acque bianche dovrà essere definito nelle sue caratteristiche e nel dimensionamento di massima già in sede di POC e di PUA: orientativamente, sulla base di una prima simulazione, si ipotizzano alcuni collettori principali di notevole diametro (circolari o scatolari) con pendenze dell'ordine dell'uno per mille. Il recapito finale è individuato nel Dugale Primo, da raggiungere con un collettore capace di scaricare circa 300 l/sec, pari a circa 10 l/sec per ettaro di superficie; previo parere del Consorzio di bonifica territorialmente competente. Sarà compito dei PUA definire nello specifico le caratteristiche di tali opere.
- d.11) Le acque nere devono sempre recapitare nel collettore fognario che adduce all'impianto di depurazione esistente, nei modi e nei termini come indicato dall'azienda gestore del sistema fognario
- d.12) Deve prevedersi il prolungamento della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa fino al capoluogo.
- d.13) Si rende necessaria la realizzazione di una nuova linea MT denominata "Cordia" in partenza dalla futura CP di Fossoli; nello specifico per l'alimentazione dell'ambito in oggetto si dovranno eseguire limitate modifiche alla rete esistente tramite costruzione di cabine MT/bt; il POC dovrà definire precisi accordi temporali con l'ente/azienda realizzatore delle suddette linee in modo da coordinarne la esecuzione con l'attuazione delle opere edilizie ammesse negli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR).
- d.14) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere d.1) e d.2) possono rientrare tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- d.15) Considerata la presenza di una falda freatica, alimentata dalla superficie, posta a bassa profondità (soggiacenza spesso dell'ordine dei 2 e 4 m da p.c.) e riconosciuta pressoché in gran parte del territorio comunale, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi.
- d.16) Dalle considerazioni fatte in merito all'elaborazione dei risultati delle indagini geognostiche si ritiene possibile l'adozione pressoché in quasi tutte le aree, di fondazioni superficiali sia continue che a plinto, con profondità di posa non inferiore a 0,8-1 m dal piano di campagna. Nel caso di interventi edilizi che comportino la trasmissione di elevati carichi sul terreno, è possibile il ricorso a fondazioni pro-

fonde, soprattutto nell'eventualità che gli approfondimenti geognostici evidenzino condizioni litotecniche non spazialmente omogenee.

- d.17) Nella realizzazione degli interventi dovranno sempre rispettarsi le indagini e prescrizioni riportate nella specifico capitolo dedicato all'ambito, contenuto nella "Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC"
- d.18) Le opere di cui alle precedenti lettere d.8) d.9) d.10),d.11), oltre ai relativi allacciamenti generali alle dorsali principali, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 art. A-23 della LR 20/200, sono da considerare opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, analogamente alle altre indicate al comma 2 art. A-23 della LR 20/2000, la cui realizzazione è a totale carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
- d.19) Le opere di cui alle precedenti lettere d.1) e d.2) sono da annoverarsi tra le attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, la cui realizzazione dovrà essere prevista dal POC e avvenire contemporaneamente o preventivamente agli interventi ammessi nell'ambito, anche attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000 (vedi Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali"). Le relative aree dovranno in ogni caso essere cedute gratuitamente dai privati e dai soggetti attuatori attraverso la convenzione da sottoscrivere con il Comune disciplinante gli interventi all'interno dei PUA e dei PDC convenzionati.
- d.20) Attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000, il POC dovrà valutare la possibilità di porre a carico dei privati e soggetti attuatori che realizzeranno gli interventi edilizi entri questi ambiti, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC

e) Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni di PDR nell'ambito ASdR2 dovranno comunque avvenire mediante la formazione di un apposito POC ovvero di una variante al POC vigente nonché, in alternativa, mediante PUA di iniziativa privata. L'intervento diretto è ammesso tramite permesso di costruire convenzionato, limitatamente all'area perimetrata come preferenziale per l'"atterraggio" della eventuale delocalizzazione di superfici che non potessero essere ricostruite in loco.

f) Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'ambito mq 110.500,00;
- b) Capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili pari a mq 39.000,00, di cui mq 3.000 riservati alle eventuali delocalizzazioni delle superfici demolibili all'interno delle UMI a piano del Centro Storico, al fine di permettere la riapertura dei cd. passaggi e/o l'inserimento di attività commerciali e/o piccoli laboratori artigianali comunque compatibili con le funzioni residenziali, come illustrato all'art 7 delle NT di PDR;
- c) è prevista l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a 0,8 mq/mq, su una porzione non superiore al 30% della superficie complessiva dell'ambito, per un massimo di mq 26.500 di Sc, finalizzato alla realizzazione d'interventi che utilizzino tipologie edilizie a schiera.
- d) Verifica della capacità insediativa e del dimensionamento:
- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| c.1) Dimensione media alloggi | mq 130,00 Sc |
| c.2) Alloggi di nuova costruzione | n. 300 |
| c.3) Abitanti insediabili | n. 660 |

g) Funzioni ammesse

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC, i PUA o i PDC
Convenzionati dovranno meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:
 - . funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - . attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - . centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - . attività espositive
 - . artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - . magazzini e locali di deposito
 - . funzioni terziarie direzionali
 - . funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

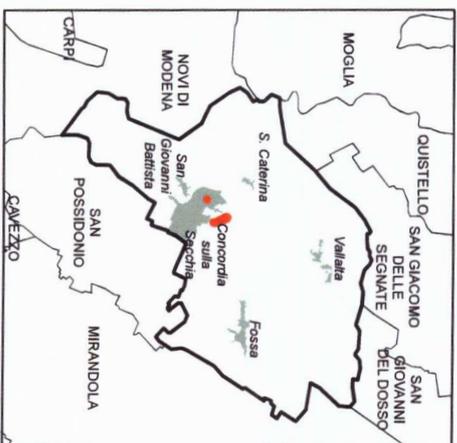
Estratto P.O.C.



Schema di impianto urbanistico

AMBITO AN1: COMPARTO LE VILLE-SABBIONCELLO

Adottato con delibera di CC. n. 48 del 20/04/2013



Il Sindaco
Carlo Marchini

L'Assessore all'Urbanistica
Sauro Secchi

Il Responsabile Area Tecnica
Eliabetta Dotti

Progettista
Arch. PAOLO GIOIACI

Consulenza ed elaborazioni GIS
Sistema di Sistema Manolo

Legenda

Viabilità di quartiere e accessi dalla viabilità esterna

P Parcheggi pubblici

Verde attrezzato

Aree verdi di mitigazione ambientale
Parco del Sabbioncello

Area pertinenziale del fabbricato esistente adiacente
priva di capacità edificatoria

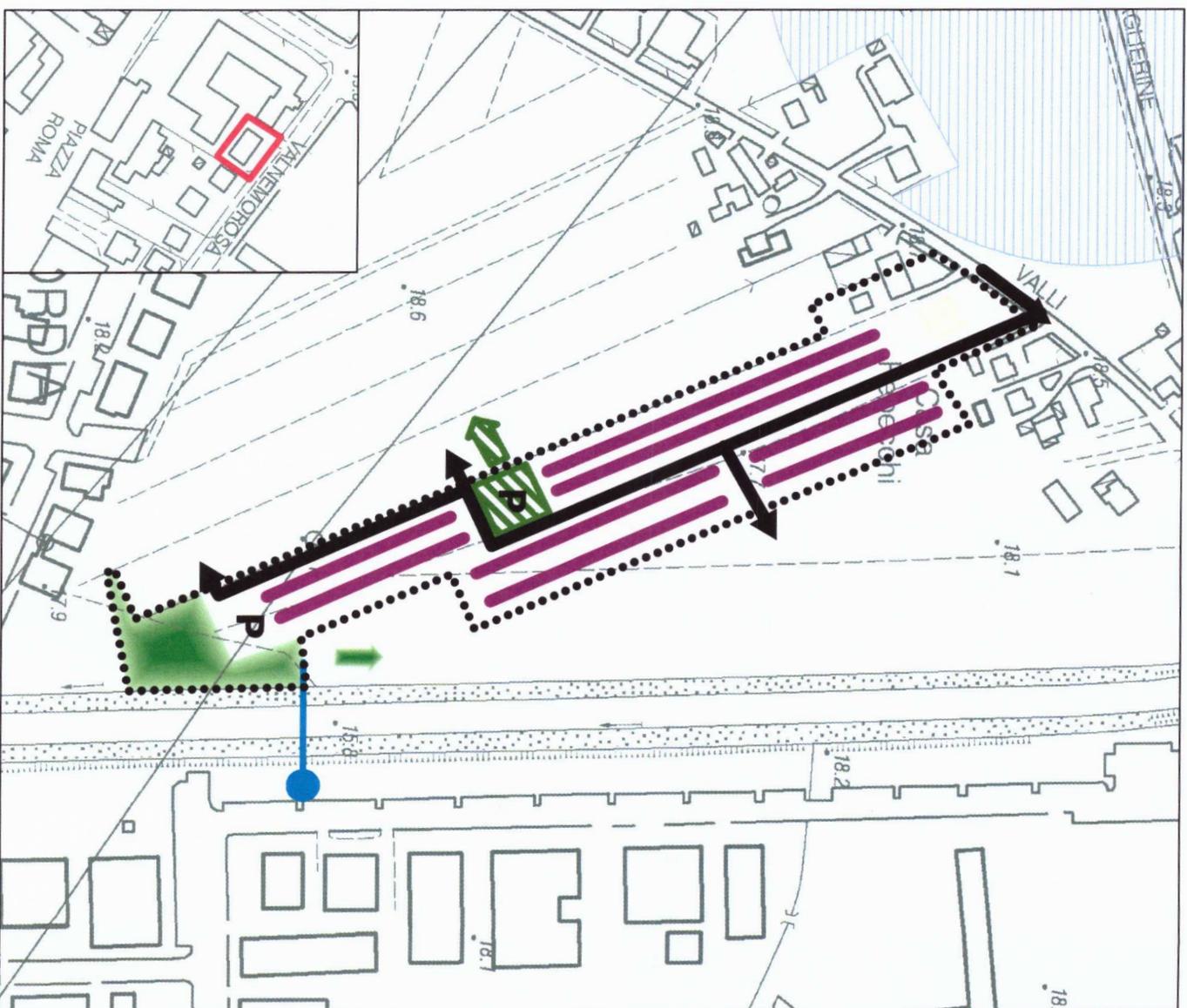
Insediamenti Residenziali a bassa densità (2P+PT+Sottotetto abitabile)

Fognatura nera - Atraversamento Sabbioncello

Strade interne all'area (Zone 30)

Impianto di sollevamento

Lotto extra-comparto da cedere al Comune per ERS



AN1 - Intervento residenziale denominato "Sabbioncello - Le Ville"

PSC - SCHEDA D'AMBITO	RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART.18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
<p>5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile</p> <p>a), b), c), v)</p> <p>Tutela paesaggistica, impatti visivi e ambientali: localizzazione delle quote di verde pubblico ad ovest (in prossimità di via Carrera), lungo i bordi del Dugale Primo e del Canale Sabbioncello e in prossimità delle vie Paglierie, Martiri della Libertà e delle altre strade d'ambito principali.</p>		<p>E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale corrispondente ad una porzione del previsto parco fluviale del Sabbioncello.</p>	<p>E' prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale corrispondente ad una porzione del previsto parco fluviale del Sabbioncello.</p>
<p>d), e)</p> <p>Conservazione del paesaggio urbano tipico: abbinata o a schiera e palazzine con mediano e tre piani abitabili fuori terra, oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza; realizzazione di un inaspedimento estensivo con ampie superfici destinate a verde.</p>		<p>Le tipologie edilizie previste contemplano case singole, abbinata o a schiera e palazzine con due piani fuori terra più piano terra e sottotetto abitabile.</p>	<p>Le tipologie edilizie previste contemplano case singole, abbinata o a schiera e palazzine con due piani fuori terra più piano terra e sottotetto abitabile.</p>
<p>f1), f2), f3), f5), x), y)</p> <p>Prescrizioni di natura geotecnica, pericolosità sismica e possibili fenomeni di liquefazione del terreno. Rischio idraulico: realizzazione dei nuovi manufatti con orientamento in maniera da opporre la minore resistenza alle acque (per interventi urbanistici nelle aree arginali).</p>	<p>SI vedano gli artt. 81 e 82 del RUE.</p> <p>La progettazione di interventi urbanistici nelle aree arginali deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque. I vani interrati e semi interrati vanno preferibilmente evitati o quantomeno devono essere provvisti di presidi idraulici, sia statici che dinamici; atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanza potenzialmente pericolose o di materiali deperibili edo facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, iscabili.</p>	<p>Condizioni da ottemperare in fase progettuale.</p> <p>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</p>	<p>In sede di redazione del PUA dovranno essere recepite le seguenti direttive e prescrizioni inerenti la riduzione del rischio sismico:</p> <p>a) Oltre alla Relazione Geologica inerente gli ambiti di PSC prodotta in sede di Piano Strutturale, sono di riferimento per la riduzione del rischio sismico anche gli esiti della microzonazione sismica di II livello realizzata dalla Regione Emilia Romagna in attuazione all'Ordinanza n°70/12</p> <p>b) Costituisce inoltre riferimento per gli approfondimenti di III livello, quanto stabilito con DAL 11/2/2007, p.to 4.3, Allegato3. Pertanto visti gli esiti della citata MS, in sede di attuazione degli interventi i Piani Urbanistici Attuativi formati in esecuzione del presente POC, dovranno essere corredati di elaborati di MS al III livello di approfondimento essendo aree soggette a potenziale liquefazione</p>
<p>g)</p> <p>Preservazione dei dossi di pianura: salvaguardia della morfologia della struttura geologica.</p>	<p>SI deve preservare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il suolo da ulteriori significative impermeabilizzazioni; - l'assetto morfologico ed il microclima originario salvaguardando le caratteristiche allometriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione storica testimoniale e di contenimento idraulico. 	<p>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</p> <p>L'accesso al comparto è previsto da via Martiri della Libertà mediante rotatoria. La viabilità interna al comparto presenterà caratteristiche finalizzate a privilegiare la percorribilità ciclo-pedonale (zona 30 km/h), in quanto corredata da un marciapiede sul lato est, e da una pista ciclabile sul lato ovest, in modo da collegare in sicurezza via Martiri col parco fluviale del Sabbioncello.</p>	<p>L'accesso al comparto è previsto da via Martiri della Libertà mediante rotatoria. La viabilità interna al comparto presenterà caratteristiche finalizzate a privilegiare la percorribilità ciclo-pedonale (zona 30 km/h), in quanto corredata da un marciapiede sul lato est, e da una pista ciclabile sul lato ovest, in modo da collegare in sicurezza via Martiri col parco fluviale del Sabbioncello.</p>
<p>h), i), j)</p> <p>Viabilità: riduzione del traffico di attraversamento lungo via Martiri della Libertà che dovrà assumere il ruolo di strada residenziale; ampliamento ed adeguamento delle intersezioni di via Paglierie; previsione di percorsi ciclabili principali in sede propria in foglio al canale Sabbioncello e lungo la direttrice con Santa Caterina e di altri percorsi ciclabili in corrispondenza della nuova viabilità di adduzione e distribuzione interna dell'ambito.</p>		<p>Condizione da ottemperare in fase progettuale.</p>	
<p>k)</p> <p>Verifica del clima acustico edo di impatto acustico di tutti gli interventi di trasformazione.</p>			

Commento [DE12]: Riserve prov.
Moderna

PSC - SCHEDA D'AMBITO	RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
<p>Impermeabilizzazione del suolo: rispetto degli indici relativi alla superficie permeabile contenuti nel RUE.</p> <p>(4), l), m), n), o), p), l), z)</p> <p>Sistema fognario: separazione della rete delle acque nere da quella delle acque meteoriche; scarico delle acque bianche nel Dugale Primo previa laminazione dell'onda di piena; realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola.</p>	<p>Superficie permeabile per ambiti elo sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 50% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)</p> <p>Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e ristrutturazione integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarsi ai recipienti superficiali, mentre gli impianti di sbrigliamento sono vietati per gli interventi urbanistici nelle aree arginali.</p>	<p><i>Condizione da ottenere in fase progettuale.</i></p> <p>La fognatura nera verrà realizzata sovradimensionata per servire l'intero ambito AN1 e completata da un tratto extracomparto che prevede a sud l'attraversamento del canale Sabioncello e la realizzazione di un nuovo impianto di sollevamento (opera extracomparto dell'importo presunto di euro 30.000). Lo scarico delle acque bianche nel Dugale Primo dovrà rispettare l'invarianza idraulica. Sentito l'ente gestore (AIMAG) per il comparto in oggetto sarà possibile lo smaltimento delle acque nere nella rete esistente immediatamente al di là del Canale Sabioncello a confine con il comparto. Per la restante parte del comparto AN1 sarà necessaria una nuova dorsale.</p>	<p>Superficie permeabile per ambiti elo sub-ambiti costituenti stralci attuativi: SP >= 50% della ST (salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico)</p> <p>La fognatura nera (opera extracomparto dell'importo presunto di euro 30.000) quale opera di sostenibilità extracomparto è stata realizzata dalla R.E.R. per il superamento dell'emergenza Sisma 2012. Lo scarico delle acque bianche nel Dugale Primo dovrà rispettare l'invarianza idraulica. Opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 55.000 euro Saranno quindi previste in sede di Piano della Ricostruzione opere di interesse generale differenti rispetto a quelle identificate nello strumento negoziale sottoscritto, fermo l'obbligo di cessione da parte del lottitante della richiamata ampia area verde nell'ambito del Parco Fluviale del Canale Sabioncello e fermi restando l'importo economico complessivo come previsto nel richiamato accordo ex art. 18, L.r. n. 20/2000 ed il conferimento della capacità edificatoria indicata nel detto accordo</p>
<p>q), z)</p> <p>Acquedotto: prolungamento delle due dorsali principali.</p>		<p><i>Condizione da ottenere a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1.</i></p>	
<p>r), z)</p> <p>Gas: prolungamento della condotta esistente.</p>		<p><i>Condizione da ottenere a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1.</i></p>	
<p>s), u), z)</p> <p>Elettrodotti: realizzazione nuova linea MT, costruzione di cable MT/bt e interrimento delle esistenti linee MT e bt.</p>		<p><i>Condizioni da ottenere a seguito dell'attuazione dell'intero comparto AN1.</i></p>	
<p>w)</p> <p>Possibili interferenze con la faldra freatica delle strutture edificative o durante l'esecuzione dei lavori di cantiere: applicazione di misure cautelative elo mitigative.</p>	<p>Qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allonamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'enumungimento solo mediante pozzi. In fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione della resistenza ai cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni.</p>	<p><i>Condizioni da ottenere in fase progettuale ed esecutiva.</i></p>	
6. Modalità attuative			

PSC - SCHEDA D'AMBITO	RUE	PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo	NORME DI POC
<p>Gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti.</p>		<p>L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per l'area identificata con la simbologia "quadrato giallo", "Area pertinenziale del fabbricato esistente adiacente priva di capacità edificatoria" nello schema urbanistico allegato all'Accordo di Pianificazione sottoscritto, il PUA dovrà prevedere uno specifico lotto di intervento privo di capacità edificatoria da accorpate a quello pertinenziale al fabbricato esistente adiacente.</p>	<p>L'intervento verrà attuato attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per l'area identificata con la simbologia "quadrato giallo", "Area pertinenziale del fabbricato esistente adiacente priva di capacità edificatoria" nello schema urbanistico allegato all'Accordo di Pianificazione sottoscritto, il PUA dovrà prevedere uno specifico lotto di intervento privo di capacità edificatoria da accorpate a quello pertinenziale al fabbricato esistente adiacente. I contenuti dell'accordo sottoscritto con il Comune ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i., possono essere soggetti a modificazioni riguardanti esclusivamente i contenuti dello strumento negoziale, come accedenti al P.O.C. adottato e approvato, risultanti in contrasto con le previsioni urbanistiche che saranno dettate dal Piano della Ricostruzione ai fini della costruzione della città pubblica</p>
7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici			
<p>a) Superficie complessiva dell'ambito potenzialmente residenziale per nuovi insediamenti = mq. 380.000 di cui per dotazioni territoriali = mq. 74.200 di cui per dotazioni ecologico ambientali = mln. mq. 20.000</p>		<p>Superficie territoriale del comparto = mq. 23.000 circa di cui dotazioni territoriali = mq. 3.759 circa, come da proposta formulata in sede di Bando. Opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 55.000 euro</p>	<p>Superficie territoriale del comparto = mq. 23.000 circa di cui per dotazioni territoriali = mq. 3.759 circa Opere di sostenibilità urbanistico-ambientali del POC per un valore pari a 55.000 euro</p>
<p>b) Capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili: Sc = mq. 60.500</p>		<p>Capacità edificatoria complessiva del comparto: Sc = mq. 4.600 La quota di alloggi di edilizia sociale (ERS), in misura non inferiore al 20,01% della Sc, sarà parzialmente trasferita all'esterno del comparto, in edificio posto in via Valnemorosa, identificato al NCEU FG.29 map. 193 sub 1 e 2, come da Atto Unilaterale d'Obbligo.</p>	<p>Capacità edificatoria complessiva del comparto: Sc = mq. 4.600 La quota di alloggi di edilizia sociale (ERS), in misura non inferiore al 20,01% della Sc complessiva, sarà parzialmente trasferita all'esterno del comparto, in edificio posto in via Valnemorosa, identificato al NCEU FG.29 map. 193 sub 1 e 2, come da Atto Unilaterale d'Obbligo. L'edificabilità dell'area, rimane subordinata all'avvenuta sanatoria del procedimento di alienazione dell'immobile di proprietà comunale, identificato al NCEU FG.29 map. 193 sub 1 e 2, con acquisizione da parte dell'Innestabile Quadriglie dello stesso, entro la data di approvazione del POC.</p>
<p>c) Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC: Dimensione media alloggi = mq. 130 Sc Alloggi di nuova costruzione = n. 485 Abitanti insediabili = n. 1023 Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del ANI = mq. 72/abitante</p>	<p>N. alloggi con Sc < mq. 50 per unità edilizia: non superiore al 20% Sc complessiva ammessa. In caso di Sc complessiva ammessa <= mq. 250 e ammesso 1 solo alloggio di Sc < mq. 50.</p>	<p>Capacità insediativa del comparto: Alloggi teorici di nuova costruzione = n. 35 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.</p>	<p>N. alloggi con Sc < mq. 50 per unità edilizia: non superiore al 20% Sc complessiva ammessa. In caso di Sc complessiva ammessa <= mq. 250 e ammesso 1 solo alloggio di Sc < mq. 50. Alloggi teorici di nuova costruzione = n. 35 Alloggi realizzabili ed Abitanti insediabili da precisare in sede di PUA, nel rispetto della SC complessiva prevista.</p>
8. Funzioni ammesse			
<p>a) Funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc).</p>			
<p>b) Altre funzioni compatibili con la residenza (max. 30% della Sc).</p>		<p>Non sono previste destinazioni terziarie.</p>	<p>Non sono previste destinazioni terziarie.</p>
Elementi qualitativi della proposta, così come individuati nella Scheda relativa alla qualità degli interventi edifiz contenuta nell'Azione 13 del SEAP vigente e riproposta nel Bando			

Commento [DE13]: Contenuto atto unilaterale d'obbligo

Commento [DE14]: Rogito sottoscritto in data 19 Dicembre 2013

PSC - SCHEDA D'AMBITO	RUE	<p>PROPOSTA PRESENTATA IN SEDE DI BANDO / ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 18 LR 20/2000 SOTTOSCRITTO + atto unilaterale d'obbligo</p>	<p>NORME DI POC</p>
		<p>1.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento. 1.2 Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua e la climatizzazione dell'edificio, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente. 1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici; classe edifici. 2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile. 2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. 3.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture. 3.2 Riciclabilità dei materiali di costruzione. 3.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici.</p>	<p>1.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento. 1.2 Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua e la climatizzazione dell'edificio, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente. 1.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici; classe edifici. 2.1 Riduzione del consumo di acqua potabile. 2.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. 3.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture. 3.2 Riciclabilità dei materiali di costruzione. 3.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici.</p>

DOTAZIONI TERRITORIALI

Comune di Concordia s.S. - POC - NTA

Di seguito viene riportata una sintesi delle principali disposizioni contenute nel RUE relativamente alle "dotazioni territoriali" (TITOLO 2 / CAPO 5), a cui, comunque, si rimanda, in quanto i parametri da utilizzarsi saranno identificabili in modo univoco solamente in base alle scelte progettuali identificate dai rispettivi PUA:

Art. 56 - Aree destinate a sede stradale - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane

Art. 57 - Strade in ambito urbano

Art. 58 - Strade private in territorio rurale

Art. 59 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

Art. 60 - Fasce di rispetto e di ambientazione stradali - distanze minime da osservarsi nelle costruzioni; corridoi territoriali di fattibilità

Art. 64 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria)

Art. 65 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria)

Art. 67 - Parcheggi

Art. 68 - Parcheggi: requisiti tipologici e dimensionali

Art. 74 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

Art. 75 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

Viabilità carrabile:

- strade interne ambite a destinazione prevalentemente residenziale: L. min. = mt. 6,50, con possibilità di riduzione a mt. 6 per strade a servizio di pochi lotti;

- strade interne ambite a destinazione prevalentemente produttiva: L. min. = mt. 7,00.

Diverse sezioni carrabili possono essere previste in attuazione di specifici progetti di urbanizzazione e per le strade a servizio dell'edificazione che costituiscono "zone a traffico limitato", in conformità con i disposti della vigente normativa, o per particolari esigenze di viabilità richieste e verificate dai servizi tecnici comunali competenti.

Le strade a servizio degli insediamenti o di attraversamento devono essere alberate almeno su un lato: l'alberatura deve essere preferibilmente collocata tra la carreggiata e il percorso pedonale.

Le fasce di rispetto stradali ricadenti all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate:

- per una fascia della larghezza di mt. 5,00 a partire dal confine stradale (misurato dal ciglio della sede), l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale;

- per la parte eventualmente restante oltre i primi mt. 5,00 le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili quali opere da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

Parcheggi:

I parcheggi P1 e P2 debbono essere previsti preferibilmente tra il marciapiede e la sede stradale.

I P1, P2, P3 e P4 devono avere dimensioni lineari del singolo posto auto non inferiori a mt. 2,50 x 5,00, al netto degli spazi di manovra

Le dimensioni, in termini di superficie, del singolo posto auto sono considerate pari a:

- mq. 12,50, se privo di area di manovra;

- mq. 25,00 se comprensivo dello spazio di manovra.

Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica (privi di spazi di manovra propri) il posto auto deve misurare mt. 2,50 x 5,00.

Parametri urbanistico-edilizi:

SP min. 40% per i parcheggi a raso

alberi = 1 alberco/3 posti auto (per parcheggi realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti)

alberi: posti a dimora mediamente ogni 5 metri

Gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 2,25 per albero e delimitata rispetto al posto auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

I posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a P1 e P2 dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto bici-motociclo/25 posti auto.

I P3 e i P4 sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max. mt. 150, salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, con il parametro convenzionale di un posto auto ogni 50 o frazione.

Per il calcolo delle dotazioni di parcheggi nei diversi interventi previsti dal POC si vedano gli articoli:

Art. 69 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali. Criteri generali

Art. 70 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pertinenziali

Art. 71 - Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali

Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi (in particolare i commi 4 e 5)

Art. 73 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pubblici (P1+P2)

Viabilità ciclabile:

- larghezza min. pista: L. min. = mt. 2,50 (fatte salve eventuali disposizioni previste da strumenti o piani specifici).

In presenza di punti singoli deve essere comunque garantita la larghezza di 2 mt.

Devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

Viabilità pedonale:

- le strade devono essere dotate di marciapiede preferibilmente su entrambi i lati di larghezza: L. min. = mt. 1,50.

Minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionali da edifici preesistenti.

DOTAZIONI ECOLOGICHE E RISORSE AMBIENTALI

Per quanto attiene alle "dotazioni ecologiche e le risorse ambientali" (TITOLO 2 / CAPO 6), riguardo alle disposizioni non già contenute nelle precedenti "schede d'intervento", ossia relativamente a scelte progettuali che verranno definite in sede di PUA, si rimanda ai seguenti articoli e allegati del RUE:

- Art. 76 - Dotazioni ecologiche e ambientali
 - Art. 77 - Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato
 - Art. 78 - Fasce d'ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture
 - Art. 86 - Acque superficiali e sotterranee
 - Art. 87 - Risparmio dei consumi idrici
 - Art. 88 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti
 - Art. 89 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici
 - Art. 90 - Realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)
 - Art. 91 - Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico
 - Art. 93 - Applicazione della normativa antisismica
- ALLEGATO 2 – Requisiti Cogenti e Volontari

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di mt. 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano. In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di mt. 1,20.

Qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate, in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata od in corrispondenza di un passo carrai, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Verde pubblico:

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf max. = 0,10 mq/mq

Sp = 80%

alberi e arbusti = 1 albero/50 mq. di Sf + 2 arbusti/50 mq. di Sf

Usi ammessi: TSS.10, TSS.6, TSS.4, TSS.7, TSS.5.1, TC.1 (nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico).

Le aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistematiche a verde.

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

Per il calcolo delle dotazioni a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive nei diversi interventi previsti dal POC si vedano gli articoli:

Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi (in particolare il comma 4)

PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Di seguito viene riportata una sintesi delle principali disposizioni contenute nel RUE relativamente all'applicazione dei "parametri di utilizzazione fondiaria" (TITOLO 3), a cui, comunque, si rimanda, in quanto i parametri da utilizzarsi saranno identificabili in modo univoco solamente in base alle scelte progettuali identificate dai rispettivi PUA:

Art. 95 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa

Art. 97 - Distanze e visuali libere

Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa:

Negli interventi di NC per gli usi R, 1 e FR, 1, la superficie accessoria Sa relativa a ciascuna unità immobiliare non può essere inferiore al 30% della Su, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

Distanze e visuali libere:

La misura della distanza D di un edificio da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.

Per le recinzioni sono da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Distanza da un confine di proprietà (D1): per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero e conservazione (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico) che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VI = valore preesistente

Negli interventi di NC e solo per le parti modificate negli interventi di AM, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VI = 0,5

Se sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

Per le opere in precario, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 3,00

VI = 0,5

In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, ed allegato ai documenti necessari per l'ottenimento dell' idoneo titolo edilizio abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 e di VI inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, come pure costruire sul confine. In tali casi sono comunque fatte salve le norme che disciplinano le distanze tra gli edifici D3.

Distanza da un confine di ambito (D2): per la distanza D2 ed il relativo indice VI, i valori da rispettare e le possibili deroghe, sono gli stessi stabiliti per l'applicazione del parametro D1; salvo diverse indicazioni dei rispettivi ambiti di intervento.

Distanza da un altro edificio (D3): per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico) che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VI = valore preesistente

Negli interventi di NC e solo per le parti modificate negli interventi di AM, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

VI = 0,5 ove non vi siano disposizioni differenti contenute nella disciplina dei vari ambiti

Negli interventi di NC, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le seguenti distanze:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci e/o sole porte, i valori minimi da rispettare sono:

VI = 0,5

Per costruzioni temporanee, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 3,00

VI = 0,5

In caso di intervento urbanistico preventivo assoggettato a PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza tra gli edifici D3 diverse da quelle sopra disciplinate, ma solo in riferimento alla distanza tra gli edifici ricompresi nell'ambito del perimetro di comparto. Non sono pertanto ammissibili deroghe rispetto fabbricati esterni al comparto e distanze D1 ridotte rispetto al perimetro di comparto stesso.

Negli AC, la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PSC, previo formale consenso scritto del confinante, stipulato nelle forme di Legge, è ammessa anche sul confine di proprietà, fino al raggiungimento delle dotazioni minime previste, qualora l'edificio in oggetto ne sia sprovvisto. Tali manufatti dovranno avere i seguenti requisiti:

a) essere sprovvisti di vedute ai sensi dell'art. 900, 901 e segg. del c.c.;

b) superficie utile non superiore a 15 mq. per posto-macchina;

c) altezza media netta interna non superiore a mt. 2,40 e altezza nel punto più alto non superiore a mt. 3,00;

d) essere realizzate in muratura o in legno, fatta salva ogni altra prescrizione di carattere formale e compositivo ambientale contenuta nel Permesso di Costruire.

Distanze dalle strade D4: si applicano le fasce di rispetto indicate all'art. 60 delle norme di PSC.

Le distanze e fasce di rispetto dai cavi e dai canali consorziali (di scolo, irrigui o misti), sono specificate nella tabella seguente in riferimento alle opere da eseguire, quando diverse da quelle di bonifica; entro tali fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente opere di bonifica quali la realizzazione di nuove opere idrauliche, l'allargamento l'adeguamento o il tombamento dei canali a cielo aperto, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei canali suddetti

e dei manufatti consortili, da parte degli enti o consorzi di bonifica territorialmente competenti o altri soggetti autorizzati:

OGGETTO	DISTANZA MINIMA CAVI O CANALI NON ARGINATI (dal ciglio esterno) m.	DISTANZA MINIMA CAVI O CANALI ARGINATI (dal piede arginate o se esistenti dal ciglio esterno dai fossi di guardia) m.
Alberi e/o siepi	5,00	4,00
Movimenti di terra	min. 5,00 o uguale alla profondità di scavo	min. 4,00 o uguale alla profondità di scavo
Fabbricati e scavi	10,00	10,00
Deposito terra	10,00	10,00
Recinzioni	5,00	4,00 zoccolo in muratura o c.a. 2,00 infissi direttamente in terra
Strade	5,00	5,00

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

Allegati al P.O.C.

COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

COMUNE DI CONCORDIA S/S PROVINCIA DI MODENA		
20 GIU 2013		
PROT. N°	7275	
Cat.	6	Cl. 1 Fasc.

- I sottoscritti: signor Giulio Giubertoni nato a Concordia s/S il 10/04/1956
Residente a Concordia s/S in Piazza Roma 1, che interviene al presente atto, in esclusiva rappresentanza della ditta immobiliare "Quadrifoglio Srl" con sede a Concordia s/S Piazza Roma 1, C.F. 01782470361 (di seguito, per brevità, anche "Quadrifoglio Srl")
sig. Giulio Vincenzi, nato a Mirandola il 08/05/1976 e residente a Concordia s/S in via Paganini 54 C.F. VNC GLI 76E08 F240I, Benatti Franco nato a Concordia s/S il 01/07/1956 e residente a San Possidonio in via Turati 40 C.F. BNT FNC 56L01 C951B;

PREMESSO CHE

- con Delibera C.C. n. 23 del 24/4/2009, il Consiglio comunale di Concordia sulla Secchia ha approvato il Piano Strutturale Comunale (di seguito, per brevità, anche P.S.C.);
- il Comune di Concordia sulla Secchia (di seguito, per brevità, anche Comune) sta procedendo alla redazione del Piano Operativo Comunale (di seguito, per brevità, anche P.O.C.), ai sensi dell'art. 30 della L.R. Emilia Romagna 20/2000 s.m.i.;
- in data 17/06/2010, ai fini della redazione del P.O.C., è stato indetto un Concorso pubblico per la selezione degli interventi da inserire nel medesimo P.O.C. ai sensi dell'art. 30, comma 10, della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i.;
- con Delibera di Giunta n. 19 del 3/03/2011, è stato approvato l'elenco e la graduatoria delle proposte formulate dai soggetti privati interessati all'inserimento nel P.O.C.,

CONSIDERATO CHE

- in data 09/02/2012, tra "Quadrifoglio Srl", il sig. Giulio Vincenzi, il sig. Benatti Franco ed il Comune è stato concluso e sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i., impegnativo per i privati a decorrere dalla richiamata data di sottoscrizione e subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del POC e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

VISTO CHE

- in data 20 e 29 maggio 2012, si sono verificati eventi sismici che hanno profondamente danneggiato e mutato la struttura produttiva ed il tessuto urbano ed edilizio del territorio del Comune;
- il Comune si appresta a redigere, ai sensi della legge regionale Emilia Romagna n. 16/2012, il Piano della Ricostruzione;
- l'art. 12, comma 1, della legge regionale Emilia Romagna n. 16/2012, in particolare, prevede che: "I comuni interessati dal sisma si possono dotare di uno specifico piano, denominato "Piano della ricostruzione", con il quale disciplinare, fra l'altro: le trasformazioni urbanistiche da operare nell'ambito della ricostruzione, per conseguire gli obiettivi generali indicati nell'articolo 3; (...) le varianti alle previsioni cartografiche e normative della pianificazione

vigente, indispensabili per promuovere lo sviluppo degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione”;

VISTO INOLTRE CHE

- rispetto alle opere di interesse generale a cui il sottoscritto si è obbligato con la sottoscrizione del predetto accordo ex art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 e s.m.i., la soluzione delle problematiche relative al raddoppio del collettore di collegamento delle acque nere al depuratore comunale e all'adeguamento della profondità e del dimensionamento della rete nera per l'Ambito AN1 è già stata conseguita dal Comune mediante la realizzazione di fognatura in pressione ad opera della regione Emilia Romagna resasi necessaria quale indifferibile intervento legato ai richiamati eventi sismici;
- anche la soluzione della problematica relativa all'incremento della capacità di laminazione per l'intero Ambito AN1 è già stata conseguita dal Comune mediante la realizzazione di tombinatura canale Dugale I° (parte) ed ampliamento della sezione del medesimo canale e realizzazione vasca di laminazione ad opera di regione Emilia Romagna resasi necessaria quale indifferibile intervento legato ai richiamati eventi sismici;
- rispetto alle opere di interesse generale a cui i sottoscritti si sono obbligati con la sottoscrizione del richiamato accordo ex art. 18, L.r. n. 20/2000, risulta, pertanto, essere residua la sola cessione di ampia area verde nell'ambito del Parco Fluviale del canale Sabbioncello, con incremento dello standard di aree verdi e parcheggi;

CONSIDERATO PERTANTO CHE

- i contenuti dell'accordo ex art. 18 L.r. n. 20/2000 sottoscritto in data 09/02/2013 necessitano, per potersene assicurare la rispondenza al paradigma normativo ed in considerazione degli intervenuti eventi sismici, dell'imprevedibile mutamento della situazione di fatto e della conseguente valutazione dell'attuale interesse pubblico, di essere nuovamente valutati da parte del Comune con conseguente previsione da parte del medesimo Comune di differenti opere di interesse generale a carico dei sottoscritti, ferma la cessione della richiamata area verde.

Tutto ciò premesso, considerato e visto, i sottoscritti Giulio Giubertoni per "Quadrifoglio Srl", Giulio Vincenzi e Benatti Franco, con la sottoscrizione del presente atto unilaterale:

- espressamente riconoscono che le suindicate premesse costituiscono parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo;
- espressamente accettano che, con l'entrata in vigore del Piano della Ricostruzione ed eventualmente previa sospensione dell'approvazione del P.O.C. ex art. 21 quater della Legge n. 241/1990 e s.m.i. o comunque in sua variante, i contenuti del predetto accordo sottoscritto con il Comune in data 09/02/2012, vengano assoggettati a modificazioni riguardanti esclusivamente i contenuti della vigente pianificazione in contrasto con le previsioni urbanistiche che saranno dettate dal Piano della Ricostruzione; il Comune, in particolare, prevederà opere di interesse generale differenti rispetto a quelle identificate nello strumento negoziale richiamato in premessa, fermo l'obbligo di cessione da parte del sottoscritto della richiamata ampia area verde nell'ambito del Parco Fluviale del canale Sabbioncello e fermi restando per i sottoscritti l'importo economico complessivo come previsto nel richiamato accordo ex art. 18, L.r. n. 20/2000 ed il conferimento della capacità edificatoria indicata nel detto accordo;
- espressamente si obbligano a sottoscrivere, su indicazione del Comune, quelle convenzioni e/o accordi in materia di pianificazione territoriale necessari e/o opportuni per assumere nel Piano della Ricostruzione le opere di interesse generale, diversamente individuate dal Comune rispetto

a quelle identificate nel sottoscritto accordo ex art. 18, L.r. n. 20/2000, e per disciplinarne l'esecuzione;

- espressamente si obbligano, in aggiunta alla cessione della richiamata area verde nell'ambito del Parco Fluviale del canale Sabbioncello, a eseguire, a proprio esclusivo onere e spese, le opere di interesse generale, entro l'importo economico previsto nel richiamato accordo ex art. 18 della L.r. n. 20/2000 sottoscritto in data 09/02/2012, come risultanti dal Piano della Ricostruzione che sarà redatto dal Comune;
- espressamente accettano e riconoscono che l'edificabilità dell'area che residuerà in capo al sottoscritto, di cui alla proposta di destinazione urbanistica oggetto del richiamato accordo ex art. 18 L.r. n. 20/2000, rimane condizionata all'avvenuta realizzazione delle opere di interesse generale come previste dal Piano della Ricostruzione che sarà redatto dal Comune ed alla cessione al medesimo Comune della richiamata area verde nell'ambito del Parco Fluviale del canale Sabbioncello;
- espressamente si obbligano ad inserire, negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali relativi agli immobili, o porzioni di essi, oggetto dell'accordo ex art. 18 L.r. n. 20/2000, una clausola con cui gli obblighi di cui al presente atto siano trasferiti anche agli aventi causa.

Concordia sulla Secchia (MO), li 20/06/2013

F.to Giulio Giubertoni "Quadrifoglio Srl"

Benatti Franco

Giulio Vincenzi

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Io sottoscritto Rosa Allocca, in qualità di Segretario Generale del Comune di Concordia sulla Secchia, coma da atto di nomina del Sindaco in data 03/03/2010 Prot. n. 2245, alla presenza dei testimoni / ovvero previa concorde rinuncia all'assistenza dei testimoni, con il mio consenso, ai sensi dell'art. 17, comma 68 lett. b) della Legge n. 127/1997

CERTIFICO

che:

- Signor Giulio Giubertoni nato a Concordia s/S il 10/04/1956, residente a Concordia s/S in Piazza Roma 1, proprietario dell'area identificata catastalmente come segue: Foglio n 30 particelle n. 953, 946, 148, 954, 955, 646, 643;

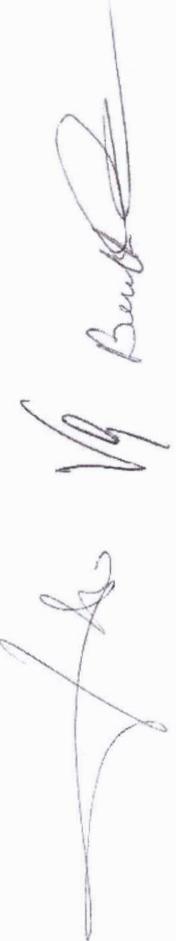
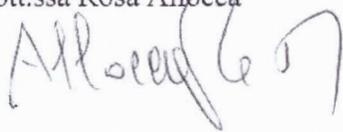
della cui identità personale sono certo, ha apposto la firma in mia presenza,

- Giulio Vincenzi, nato a Mirandola il 08/05/1976 e residente a Concordia s/S in via Paganini 54 C.F. VNC GLI 76E08 F240I, proprietario del mappale n. 949 del foglio 30

- Benatti Franco nato a Concordia s/S il 01/07/1956 e residente a San Possidonio in via Turati 40
C.F. BNT FNC 56L01 C951B , proprietario del mappale 950 del foglio 30;

Concordia sulla Secchia, li 20/06/2013

Il Segretario Generale del Comune di Concordia sulla Secchia
f.to
Dott.ssa Rosa Allocca



COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

COMUNE DI CONCORDIA S/S	
PROVINCIA DI MODENA	
20 GIU 2013	
PROT. N°	7007
Cat.	Cl. } Fasc.

- il sottoscritto Giulio Giubertoni, nato a Concordia s/S, il 10/04/1956, residente a Concordia s/S, C.F. GBR GLI 56D10 C951U, in qualità di legale rappresentante della ditta Immobiliare Quadrifoglio SRL con sede a Concordia s/S in Piazza Roma n°1 C.F. 01782470361, Benatti Franco nato a Concordia s/S il 01/07/1976 residente a San Possidonio via Turati n°40, Vincenzi Giulio nato a Mirandola il 08/05/1976 residente a Concordia s/S via Paganini n°54 (di seguito, per brevità, anche "Lottizzanti");

PREMESSO CHE

Che i su indicati "Lottizzanti" hanno risposto all'Avviso Pubblico per la Formazione di un elenco di soggetti da inserire nella attuazione del POC con proposta denominata "Le Ville" ambito AN 1

Che gli stessi risultano inseriti nell'elenco delle domande accettate

Che in sede di richiesta in data 07/12/2010 erano stati forniti i seguenti documenti:

- La proposta tecnico economica
- Lo schema di lottizzazione
- L'indicazione dei parametri urbanistici

Con il presente atto in questa sede, si integra la proposta tecnico economica, confermando e precisando che:

- A fronte dell'indice attribuito saranno realizzati n° 7 alloggi ERS
- Che 4 di tali alloggi saranno realizzati Extracomparto in locali nella disponibilità dei Lottizzanti ovvero nella palazzina di via Valnemorosa individuata catastalmente al Foglio 29 Mappale 193 sub 1 e 2.

Concordia s/S il 18/06/2013

In fede

Benatti
.....

Vincenzi
.....

Giubertoni
.....

NTA di PSC : AMBITI URBANI CONSOLIDATI : PARAMETRI URBANISTICI

destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

6. Nelle fattispecie di cui al comma 5 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini aumento di carico urbanistico come definito dall'art. 1.2 dell'Allegato Uno del RUE.

7. Nel caso di immobili che, alla data di adozione del presente RUE, presentino una potenzialità edificatoria, valutata in Sc, eccedente rispetto quella consentita dai parametri edilizi dell'ambito, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS) senza incremento di Sc, restauro e risanamento conservativo (RRC) senza incremento di Sc, ripristino tipologico (RT) senza incremento di Sc, ristrutturazione edilizia (RE) con esclusione di demolizione e ricostruzione e senza incremento di Sc, ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) senza incremento di Sc, nuova costruzione (NC) previa integrale demolizione dell'esistente con adeguamento ai parametri prescritti, demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU)

8. Il mutamento di destinazione d'uso deve avvenire nel rispetto, oltre che delle disposizioni generali del PSC e RUE, anche della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio.

9. Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono consentiti previa formazione di PUA ove si riscontrino situazioni di degrado urbano e abitativo o presenza di edifici incongrui all'ambito consolidato da trasferire in altro ambito o da destinare ad usi ammessi (fabbricati produttivi o simili) e si intenda intervenire su almeno tre immobili o tre lotti edilizi: in queste ipotesi con il PUA sarà possibile prevedere un incremento della Sc nella misura massima del 5%.

10. Parametri urbanistico-edilizi:

- a) Superficie fondiaria minima: Sf min. mq. 500;
- b) Superficie permeabile, (SP): minimo 30 % della Sf. In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto oltre il minimo prescritto, è consentito un aumento della potenzialità edificatoria misurata in Sc, nella misura del 5 % per ogni 100 mq. in più di superficie permeabile (SP); oppure nel caso di adozione di sistemi di smaltimento delle acque piovane che non gravino sulle reti di drenaggio pubbliche (vedi successivi articoli) è consentito un aumento della potenzialità edificatoria, misurata in Sc, nella misura del 5 %.
- c) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 3 arbusti/80 mq. di Sc.; in entrambi i casi sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti.
- d) $U.f. max = 0,60 \text{ mq Sc/mq di Sf}$;
- e) Tipo di intervento: diretto
- f) Altezza max (H) = Negli ambiti consolidati AC.1.e AC.2 l'altezza massima è di m.12,50; negli altri ambiti AC.3, AC.4 e AC.5 è di m. 10,50
- g) il numero di alloggi con Sc < mq. 50 non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50

ESTRATTO P.S.C.

CAPO 3.2 - TERRITORIO URBANO

Art. 36 - AC: Ambiti urbani consolidati - Definizione e perimetrazione

1. Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24/03/2000 n.20, il PSC perimetra alla Tav. 1 , entro il territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati, costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.
2. Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli di servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia attraverso interventi di recupero, ampliamento e completamento, nonché attraverso il cambio di destinazione d'uso.
3. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati AC sono definite dal RUE. Esso può definire attraverso apposita cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.
4. Negli ambiti di cui al comma 1, i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli indirizzi e gli obiettivi della pianificazione per il conseguimento dei livelli di qualità sono riportati nella relativa scheda d'ambito.
5. Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno degli ambiti urbani consolidati (AC), sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC e delle Schede d'ambito che potranno individuare e disciplinare eventuali sub-ambiti e/o comparti attuativi da sottoporre a strumentazione preventiva (PUA) e/o essere subordinati alla stipula di convenzione con il Comune.
6. Entro i comparti PUA o convenzionati, di cui al precedente comma 5, l'organizzazione urbanistica e la distribuzione delle varie funzioni e destinazioni ammesse, può essere modificata con riguardo al disegno riportato nella cartografia di PSC, purché nel rispetto delle quantità e prescrizioni contenute nelle rispettive Schede d'ambito.
7. Col POC possono variarsi i perimetri delle aree sottoposte ad attuazione PUA e convenzionata, per adeguarli agli assetti proprietari preesistenti o per favorire l'attuazione degli interventi, ove siano state inserite superfici marginali o non indispensabili ai fini della realizzazione degli interventi previsti con riguardo in particolare alle dotazioni territoriali, nel rispetto delle disposizioni della Scheda d'ambito.
8. Indipendentemente dal criterio attuativo, come indicato al precedente comma 5,



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri della Libertà

**Relazione di Adeguamento al SEAP
"Piano di azione per l'energia sostenibile"**

ANALISI DEI CONSUMI ENERGETICI

PREMESSA

Nella analisi dei consumi energetici del comparto si è ritenuto opportuno, per maggiore chiarezza espositiva, esporre i calcoli relativi ai 18 lotti che si prevedono di realizzare nel piano particolareggiato.

La valutazione complessiva in merito al raggiungimento degli obiettivi prefissati viene poi fatta sommando i valori risultanti da ogni lotto e aggiungendo il contributo associato all'illuminazione esterna dell'area.

Per quanto riguarda le modalità di calcolo dei valori di fabbisogno energetico associati ai singoli fabbricati, è opportuno chiarire che i volumi, le tipologie edilizie ed i progetti sono solo ipotizzati e non vincolanti, in quanto solo i futuri proprietari dei lotti, in base alle loro esigenze, salvaguardando il più possibile le "linee guida" qui esposte, potranno realizzare immobili dove sarà possibile individuare in modo definitivo le superfici disperdenti, le stratigrafie delle strutture le caratteristiche delle componenti finestrate e tutte le altre numerose variabili che influiscono sul calcolo del fabbisogno energetico specifico.

ANALISI DEI CONSUMI ENERGETICI DEL COMPARTO
LOTTO 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Si prevede la costruzione di n°18 edifici ad uso civile (villette monofamiliare / bifamiliari / plurifamiliari) dotati ciascuno di impianto autonomo, con caldaia a gas a condensazione e produzione di acqua calda per uso sanitario.

In assenza di disegni architettonici a livello esecutivo si è ipotizzato per ciascun edificio il rapporto di forma peggiorativo previsto dalla normativa regionale pari a 0,7 ed un valore di Epi pari a 75 kWh/m2anno (Il valore di Ep; = 75 kWh/m2 anno sopra indicato è inferiore al limite massimo imposto dall'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici della Regione Emilia-Romagna 156/08 e ss.mm. che risulta pari a 79,23 kWh/m2anno per edifici siti in Concordia sulla Secchia (2353 GG) aventi fattore di forma $S/V \geq 0,70$).

Essendo il valore di 75 kWh/m2anno riferito alla superficie utile "Su", si è utilizzato per tale valore quello presente negli elaborati grafici architettonici indicato come S.C.

In merito ai consumi per la produzione di acqua calda sanitaria, sono stati eseguiti i calcoli in conformità alle norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2; nello specifico si è utilizzata come Su quella precedentemente descritta, mentre il fabbisogno energetico si è ricavato come indicato nel prospetto 12 del punto 5.2.2.1 della UNI TS 11300 -2 di seguito riportato:

prospetto 12 Valori di a per le abitazioni (l/Gm²)

Fabbisogni	Calcolo in base al valore di S _u per unità immobiliare [m ²]			Valore medio riferito a S _u = 80 m ²
	≤50	51- 200	>200	
a	1,8	$4,514 \times S_u^{-0,2356}$	1,3	1,6
Fabbisogno equivalente di energia termica utile [Wh/G m ²]	52,3	$131,22 \times S_u^{-0,2356}$	37,7	46,7
Fabbisogno equivalente di energia termica utile [kWh/m ² anno]	19,09	$47,9 \times S_u^{-0,2356}$	13,8	17,05

In merito ai consumi elettrici da prevedere per ogni singola unità immobiliare, non esistono riferimenti normativi dettagliati così come nei casi precedenti. In base alla letteratura esistente e ad alcune stime eseguite, si è stimato il seguente valore:

Fabbisogno annuo per unità abitativa di energia elettrica = 2.700 kWh/anno.

Per la determinazione del corrispondente valore di energia primaria, è possibile fare riferimento a quanto disposto dall'AUTORITA' PER L'ENERGIA ELETTRICA E IL GAS che stabilisce un valore di rendimento di distribuzione elettrico pari a 0,45 e perciò di utilizzare un valore del fattore di conversione dell'energia elettrica in energia primaria pari a 2,17 kWh di energia primaria per 1 kWh prodotto.

LOTTO	N° APP.	Sup. Utile	Sup. Utile ciascun appart.	Fabbisogno Annuo di energia primaria per riscaldamento	Fabbisogno Annuo di energia primaria per ACS	Fabbisogno Annuo di energia primaria per Fornitura Elettrica	Fabbisogno Totale Annuo di energia primaria
		(m ²)	(m ²)	(kWh/anno)	(kWh/anno)	(kWh/anno)	(kWh/anno)
COMPARTO LOTTO 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18							
1	4	456,00	114,00	34200,00	7156,38	23436,00	64792,38
2	2	228,00	114,00	17100,00	3578,19	11718,00	32396,19
3	2	228,00	114,00	17100,00	3578,19	11718,00	32396,19
4	4	456,00	114,00	34200,00	7156,38	23436,00	64792,38
5	2	226,00	113,00	16950,00	3554,17	11718,00	32222,17
6	2	342,00	171,00	25650,00	4878,29	11718,00	42246,29
7	1	120,00	120,00	9000,00	1860,64	5859,00	16719,64
8	3	520,00	173,33	39000,00	7393,64	17577,00	63970,64
9	1	150,00	150,00	11250,00	2206,68	5859,00	19315,68
10	2	342,00	171,00	25650,00	4878,29	11718,00	42246,29
11	2	228,00	114,00	17100,00	3578,19	11718,00	32396,19
12	2	228,00	114,00	17100,00	3578,19	11718,00	32396,19
13	2	228,00	114,00	17100,00	3578,19	11718,00	32396,19
14	2	228,00	114,00	17100,00	3578,19	11718,00	32396,19
15	1	220,00	220,00	16500,00	3036,00	5859,00	25395,00
16	1	200,00	200,00	15000,00	2749,43	5859,00	23608,43
17	1	200,00	200,00	15000,00	2749,43	5859,00	23608,43
18	1	439,00	439,00	32925,00	6058,20	5859,00	44842,20
Fabbisogno Totale Annuo di energia primaria COMPARTO				377925,00	75146,69	205065,00	658136,69

ANALISI DEI CONSUMI ENERGETICI PER L'ILLUMINAZIONE ESTERNA DEL COMPARTO

Prendendo in considerazione l'intero comparto, è possibile stimare il fabbisogno energetico associato all'illuminazione notturna delle strade interne presenti, sulla base dei seguenti dati progettuali:

19 punti luce da 100 Watt

La potenza elettrica complessiva necessaria è dunque pari a:

$19 \times 100 = 1900$ Watt

Per valutare le ore di utilizzo dell'illuminazione esterna, sono state calcolate e sommate tutte le ore che, giorno per giorno nell'intero anno solare, intercorrono tra il tramonto e l'alba.

In particolare si è proceduto a distinguere tra le ore intercorrenti tra il tramonto e la mezzanotte (dove ai sensi della L.R. 19/03 vige il pieno rispetto del regime di operatività) e le ore intercorrenti tra la mezzanotte e l'alba (dove ai sensi della L.R. 19/03 l'illuminazione va ridotta del 30%) arrivando ai seguenti risultati:

Totale ore da tramonto a mezzanotte = 1.648 ore

Totale ore da mezzanotte all'alba = 2.261 ore

Il fabbisogno energetico complessivo per illuminazione esterna su base annua sarà quindi pari a:

$(1,90 \text{ kW} \times 1648 \times 100\%) + (1,90 \text{ kW} \times 2.261 \times 70\%) = 6138,33 \text{ kWh}$.

Per la determinazione del corrispondente valore di energia primaria, è possibile fare riferimento a quanto disposto dall'AUTORITA' PER L'ENERGIA ELETTRICA E IL GAS che stabilisce un valore di rendimento di distribuzione elettrico pari a 0,45 e perciò di utilizzare un valore del fattore di conversione dell'energia elettrica in energia primaria pari a 2,17 kWh di energia primaria per 1 kWh prodotto.

Si ottiene pertanto il seguente valore:

Fabbisogno totale annuo di energia primaria per illuminazione pubblica
= $6138,33 \times 2,17 = 13220,17 \text{ kWh/anno}$.

QUANTITATIVI DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI DA INSTALLARE

“E' obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione /rigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 35% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica.” (come previsto dall'art 83 punto 8.P del PTCP 2009 della Provincia di Modena, Approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n° 46 del 18 marzo 2009 e poi modificato con DGR 181/2015 del 27/02/2015.

Pertanto i costruttori che realizzeranno le unità immobiliari, in funzione alla superficie utile costruita, ed al conseguente reale fabbisogno energetico necessario al riscaldamento, alla produzione di acqua calda sanitaria e alla produzione di energia elettrica, si impegneranno, come le attuali leggi e normative provinciali e comunali prevedono, a produrre energia termica ed elettrica tramite l'utilizzo di impianti a fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici, oltre a termoflow, serre solari, solarwall, muro di trombe e a pompe di calore utilizzate anche per il refrigeramento estivo.

L'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le sopramenzionate disposizioni va sopperita con

l'adozione di impianto di micro-cogenerazione, con l'acquisizione di quote equivalenti in potenza di impianti a fonti rinnovabili, siti nel territorio del Comune dove è ubicato l'immobile, ovvero con il collegamento ad impianti di cogenerazione ad altro rendimento o reti di teleriscaldamento comunali.

LOTTO	Quota annua di energia rinnovabile per riscaldamento	Quota annua di energia rinnovabile per ACS	Quota annua di energia rinnovabile per Fornitura Elettrica	Quota Totale Annua di energia rinnovabile
	(kWh/anno)	(kWh/anno)	(kWh/anno)	(kWh/anno)
	$E*0,35$	$F*0,35$	$G*0,35/2,17$	I+L+M
1	11970,00	2504,73	3780,00	18254,73
2	5985,00	1252,37	1890,00	9127,37
3	5985,00	1252,37	1890,00	9127,37
4	11970,00	2504,73	3780,00	18254,73
5	5932,50	1243,96	1890,00	9066,46
6	8977,50	1707,40	1890,00	12574,90
7	3150,00	651,22	945,00	4746,22
8	13650,00	2587,77	2835,00	19072,77
9	3937,50	772,34	945,00	5654,84
10	8977,50	1707,40	1890,00	12574,90
11	5985,00	1252,37	1890,00	9127,37
12	5985,00	1252,37	1890,00	9127,37
13	5985,00	1252,37	1890,00	9127,37
14	5985,00	1252,37	1890,00	9127,37
15	5775,00	1062,60	945,00	7782,60
16	5250,00	962,30	945,00	7157,30
17	5250,00	962,30	945,00	7157,30
18	11523,75	2120,37	945,00	14589,12
Quota Totale Annua di energia rinnovabile LOTTI				191650,09

PARTE COMUNE PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA COMPARTO

Quota Fonte Rinnovabile per fornitura elettrica illuminazione di servizio al comparto

Fabbisogno Annuo di energia primaria per Fornitura Elettrica = 4206,37kWh/anno

$13220.17 / 2,17 = 6128.33$ kWh/anno

$6128.33 \times 35\% = 2144.92$ kWh/anno

QUANTITATIVI DI CO₂ RISPARMIATA (non emessa in atmosfera) MEDIANTE L'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI COME PRESCRITTO DAL PTCP 2009 DELLA PROVINCIA DI MODENA

Per determinare i quantitativi di CO₂ non emessa in atmosfera grazie all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili si sono utilizzati i fattori di conversione previsti dalla UNI EN 15603:2008 Allegato E di seguito specificati:

Fattore di conversione per vettore energetico

Gas naturale (metano) = 0,277 KgCO₂/kWh

Elettricità dalla rete (produzione mista) = 0,617 KgCO₂/kWh

Quantità di CO₂ non emessa per utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili a servizio dell'impianto di riscaldamento

Totale Fonti Energetiche Rinnovabili impianto di riscaldamento = 132273.75 kWh/anno

132273,75 x 0,277 Kg CO₂/kWh = **36639,82 kgCO₂/anno**

Quantità di CO₂ non emessa per utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili a servizio dell'impianto ACS

Totale Fonti Energetiche Rinnovabili impianto ACS = 26301.34 kWh/anno

26301,34 x 0,277 Kg CO₂/kWh = **7285,47 kgCO₂/anno**

Quantità di CO₂ non emessa per utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili a servizio dell'impianto elettrico abitazioni

Totale Fonti Energetiche Rinnovabili impianto elettrico abitazioni = 33075.00 kWh/anno

33075,00 x 0,617 Kg CO₂/kWh = **20407,28 kgCO₂/anno**

Quantità di CO₂ non emessa per utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili a servizio dell'impianto elettrico di illuminazione pubblica a servizio del comparto

Totale Fonti Energetiche Rinnovabili impianto elettrico comparto = 2144,92 kWh/anno

2144,92 x 0,617 Kg CO₂/kWh = **1323,41 kgCO₂/anno**

TOTALE quantità di CO₂ non emessa per utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabile a servizio del comparto:

33639,82 + 7285,47 + 20407,28 + 1323,41 = 62655,98 kgCO₂/anno