Città di Maranello

NUOVO PIANO URBANISTICO QUALITÀ DEL TERRITORIO

POC

Piano Operativo Comunale

VARIANTE

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC

Testo Sinottico

ADOZIONE: Del. C.C. n. 12 del 07/04/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 33 del 27/07/2016

VARIANTE 2018

ADOZIONE: Del. C.C. n. 78 del 27/11/2018 Del. C.C. n. 14 del 19/03/2019	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. __ del _____

GENNAIO 2020

Città di Maranello

NUOVO PIANO URBANISTICO QUALITÀ DEL TERRITORIO

POC

Piano Operativo Comunale

VARIANTE

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC

Testo Sinottico

ADOZIONE: Del. C.C. n. 12 del 07/04/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 33 del 27/07/2016

VARIANTE 2018

ADOZIONE: Del. C.C. n. 78 del 27/11/2018 Del. C.C. n. 14 del 19/03/2019	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. __ del _____

Il Sindaco	l'Assessore all'Urbanistica	Il Segretario Comunale
Luigi ZIRONI	Elisabetta MARSIGLIANTE	Anna Maria MOTOLESE

REDAZIONE POC

Gruppo di Progettazione

Tommasini Elisa
Manfredini Mirco
De Bernardi Marco

GENNAIO 2020

INDICE

RELAZIONE: OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI MARANELLO **3**

NORME DI ATTUAZIONE **27**

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL P.O.C. **49**

1	AR.1b	CROCIALE – VIA MARTINELLA	51
2	AR.2c	VIA VESPUCCI	54
3	AR.2d	SIMA	57
4	AR.2f	CEMAR	62
5	AR.2h	FOGLIANO	66
17	AR.2j	CISA 4 GORZANO	68
6	AR.3c	BELL'ITALIA	71
7	AR.3f	GORZANO – VIA VANDELLI	74
8	AN.1c	POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	77
9	AN.1d	MARANELLO EST	80
10	AN.1e	POZZA – FONDAZIONE OBICI	85
11	AN.1f	POZZA – VIA NICCHIO	88
12	AN.1i	GORZANO EST – ESTENSE	91
13	AN.2b	EX FORNACE	94
14	APS.i(p)	SIMA NORD	96
15	APS.i(p)	MARANELLO NORD	98
16	APC.i(s)	POZZA VIA FIRENZE	102
17	MOB – APS.i AMBITO DEGLI STABILIMENTI GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI		105
18	APC.t	MARANELLO VILLAGE	108
19	APC.t(riq)	GATTO VERDE	113
20	COLL-s	CASA FERRARI	116
21	ES	BORGO CA' FRULLO (POZZA) – prop. Stradi	119
22	ES	BORGO CA' FRULLO (POZZA) – prop. Bondi	121
23	ES	CASE BERRI (POZZA) – prop. Vandelli, Rapi, Nannini	123
24	ES	CASE BERRI (POZZA) – prop. Rapi, Nannini	125
25	ES	COMPLESSO CA' COLOMBARO – Via Fonda	127
26	ES	IL POGGIO	130
27	ES	VIA FRATTINI	133
28	ES	VILLA RANGONI MACHIAVELLI	136
29	ES	IL LIVELLO	140

30	ES	SAN DONNINO	142
31	ES	MOLINO CHIERICI	144
32	ES	IL CASOTTO	146
33	ES	GIROTTI	148
34	ES	LA CHIUSA prop. Zanelli	150
35	IS	FORNACE ZIRONI	152
36	APA	COMPLESSO CA' DE' GALASSI – GORZANO via Bombo	154
37	ARP	VIA RONDINE	156
38	ARP	VIA S.ANTONIO	158
39	AVA	VIA VANDELLI	160
40	AAP	CASE BASSE	162
41	AAP	VIA MARTINELLA	165
42	ECO-U	POZZA VIA NICCHIO	167
43	ECO-U	VIA VANDELLI	169
44	AC.c	FOGLIANO – Via Fogliano	171
45	AC.c	SAN VENANZIO – Via Abetone Superiore	173
46	AC.c	SAN VENANZIO – Benefizio	175
47	AC.c	TORRE MAINA – Via Don Minzoni	177
48	AR.2i	PIEMME	179

RELAZIONE

OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL SECONDO P.O.C. DEL COMUNE DI MARANELLO

OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI MARANELLO

1 Contenuti del P.O.C.

I contenuti essenziali del POC sono individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., vale a dire la definizione, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti di nuovo insediamento, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati:

- Bando pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC.

Come noto il POC è redatto in conformità al PSC vigente.

2. Obiettivi

Il PSC di Maranello definisce un sistema integrato di obiettivi strategici della pianificazione, che si sostanziano in alcune linee-guida che è opportuno richiamare in questa sede:

- La realizzazione di un nuovo Centro sportivo concepito come **Parco dello sport**, in grado di potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport, in considerazione della crescente domanda di pratica sportiva, a livello agonistico e non. L'ambito – baricentrico rispetto al sistema insediativo di Maranello – consente di ri-definire in forma complessa un tema di particolare rilievo per Maranello: le relazioni tra il capoluogo e il quartiere del Crociale, il margine insediativo est e le relazioni con il paesaggio rurale, di cui l'ambito costituisce una significativa discontinuità da salvaguardare. Evitando il pericolo di una futura saldatura, il progetto è finalizzato alla riqualificazione di un ambito territoriale particolarmente alterato dall'insediamento ceramico della CEMAR, senza subordinazione del progetto di trasformazione alla residenza come unica componente sostitutiva dei complessi industriali da dismettere;
- la progressiva qualificazione del **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari, il campo sportivo, il bocciodromo, la scuola media e l'IPSIA (con palestra e piscina), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma, nello Schema di assetto associato al Documento Preliminare, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC definisce per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.
- la definizione di programmi e strumenti per dare concreta attuazione ad una politica di edilizia residenziale sociale, a cui far concorrere sia quota parte di tutti gli interventi residenziali attuati dal privato, sia aree acquisite gratuitamente dal Comune attraverso i meccanismi perequativi del PSC e diritti edificatori pubblici assegnati dal POC a questo fine specifico;
- la realizzazione di una nuova stazione del TPL; la realizzazione di interventi di qualificazione e integrazione della rete urbana della viabilità;
- la riqualificazione, bonifica e recupero di complessi edilizi incongrui, presenti all'interno dell'ambito urbano
- la riqualificazione e il recupero edilizio, sia in ambiti urbani che in nuclei isolati nel territorio rurale:

- la qualificazione e il potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutture (nuova biblioteca nel capoluogo, isola ecologica a Pozza, attrezzatura collettiva a Torre Maina);
- La prosecuzione dell'attuazione delle politiche di tutela e valorizzazione del territorio collinare a sud del capoluogo, concepito come sistema di aree attrezzate e naturalistiche di margine dell'insediamento urbano compatto e di collegamento (attraverso la valorizzazione di percorsi storici) di alcune emergenze;
- Il recupero e alla valorizzazione del ruolo della Villa Rangoni Machiavelli, del parco e dei fabbricati di custodia, che si considerano nel loro insieme polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina;
- La messa a sistema delle previsioni relative al Parco fluviale del Tiepido, come struttura territoriale di offerta ambientale concepita come connessione tra i centri della pianura e della collina;
- L'attuazione di una serie di interventi fondati sulla collaborazione pubblico-privato (Fondazione Obici a Pozza; Torre della Montina e residenza protetta a Torre Maina, la Casa Ferrari "porta nord" di Maranello);
- Creazione di una rete di connessione (in primo luogo fisica attraverso i percorsi di collegamento, ma anche di tipo informativo e organizzativo dell'offerta) relativa alle emergenze storico-culturali (sistema delle ville, dei castelli, delle torri, dei mulini e fornaci; strada dei vini e dei sapori), e paesaggistico-ambientali (salse di Puianello, corsi d'acqua, aree di interesse naturalistico, percorsi panoramici, ecc.);
- Rete dei percorsi pedonali (urbani e naturalistico/ricreativi) e delle piste ciclabili: verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente e definizione del sistema integrato dei percorsi;
- Parcheggi pubblici: nuovo dimensionamento dell'offerta (ai diversi livelli di utilizzo), e modalità di acquisizione/realizzazione connesse all'attuazione degli interventi urbanistici;
- I "Progetti speciali":

Progetto speciale di valorizzazione del paesaggio collinare

In ambito urbano, l'estensione del Parco Ferrari a sud del capoluogo, concepito come sistema di aree attrezzate e naturalistiche di margine dell'insediamento urbano compatto e di collegamento (attraverso la valorizzazione di percorsi storici) di alcune emergenze (il Castello, nucleo antico del paese; il casino Amorotti; Bertola di Sotto, sede della casa di riposo IPAB Stradi in fase di ampliamento; il parco del rio Munara).
In termini più generali, la qualificazione del territorio collinare di Maranello è perseguita attraverso una serie di scelte diffuse di governo del territorio (tutela degli insediamenti storici, riqualificazione dei nuclei esistenti, prescrizioni relative alle modalità di

intervento edilizio, …) e in termini di strategia generale attraverso la creazione di una rete di connessione (in primo luogo fisica attraverso i percorsi di collegamento, ma anche di tipo informativo e organizzativo dell'offerta) relativa alle emergenze storico-culturali (sistema delle ville, dei castelli, delle torri, dei mulini e fornaci; strada dei vini e dei sapori), e paesaggistico-ambientali (salse di Puianello, corsi d'acqua, aree di interesse naturalistico, percorsi panoramici, ecc.).
Per entrambi i livelli di intervento il PSC pone come obiettivo dell'azione del Comune la cooperazione istituzionale con i comuni limitrofi dell'Unione Terre dei Castelli ad est, e di Fiorano Modenese ad ovest.

Progetto speciale Ambito consolidato storico di Maranello

Un obiettivo primario che il PSC assegna a tutte le azioni da sviluppare attraverso il POC e il RUE è quello di rafforzare e rendere riconoscibile l'**identità** urbana costituita dal piccolo Centro "storico" di Maranello, da ripensare in una logica di progettazione urbana in grado di definirne un assetto contemporaneo più organico e meno casuale.
Il **sistema di aree urbane centrali del capoluogo**, che comprende, oltre alla Galleria Ferrari in corso di ampliamento, il campo sportivo, il bocciodromo, la scuola media e l'IPSIA (con palestra e piscina), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma, nel PSC, attraverso scelte strategiche di potenziamento e qualificazione, il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capoluogo. Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC intende definire progressivamente per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile, dalla via Claudia fino all'area dell'albergo e della mensa Ferrari, di fronte all'ingresso "storico" allo stabilimento.
Altri contenuti del progetto speciale saranno sviluppati attraverso studi e proposte sull'arredo urbano e sul sistema degli spazi pubblici, oltre che sulle specifiche iniziative di qualificazione della rete commerciale al dettaglio (Progetti di valorizzazione commerciale e nuovi Programmi di intervento locale relativi ai Centri Commerciali naturali, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 20/2005).

Progetto speciale Tiepido

Si tratta di un progetto di riqualificazione ambientale e restauro territoriale dell'ambito fluviale del torrente Tiepido, da sviluppare in modo strettamente correlato agli insediamenti storici che ad esso fanno riferimento (Torre Maina, Gorzano, Pozza).
Il progetto porta a sistema iniziative in atto e in parte attuate (percorso ciclabile del Tiepido), inserendole nel nuovo quadro strutturale del PSC, che prevede numerosi interventi di riqualificazione ambientale, acquisizione di aree pubbliche, potenziamento di attrezzature, recupero del patrimonio architettonico, miglioramento delle opportunità di accesso al Tiepido, concepita come offerta ambientale di connessione tra i centri della pianura e della collina.

Entro l'ambito territoriale del Tiepido – che assume rilievo sovracomunale e viene proposto al PTCP come iniziativa di valorizzazione ambientale di valenza provinciale – si colloca il progetto di restauro del complesso villa-parco e dei fabbricati di custodia di Villa Rangoni-Macchiavelli (vedi). Il complesso, che il PSC considera polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina, può assumere un rilievo importante per le politiche museali (con particolare attenzione per il museo delle sculture all'aperto).

Progetto speciale via Giardini

Si tratta di un progetto integrato di qualificazione dell'identità storico-culturale del territorio, da perseguire attraverso la valorizzazione territoriale a fini turistico-ricettivi del sistema paesaggistico e insediativo collinare di via Giardini

Finalità del Progetto speciale è la messa a punto e il coordinamento di progetti di tutela, restauro e valorizzazione fruitiva del patrimonio storico-architettonico diffuso nel territorio rurale collinare, e del relativo paesaggio; correlazione in un percorso di fruizione integrata (ricettività; ristorazione; servizi; attività ricreative e culturali, ecc.).

Tali obiettivi si sono tradotti nel PSC in strumenti che hanno un carattere di operatività, vale a dire che si tratta di strumenti tecnici (cartografie, norme, pre-accordi sottoscritti) concepiti per avviare una fase attuativa di cui già si riconoscono i caratteri qualitativi e si sono predisposte le "regole del gioco", senza demandare alla fase della concertazione responsabilità (che non le sarebbero proprie) di definizione di nuove strategie e contenuti.

Ciò ha consentito a questo POC di essere definito avendo come oggetto l'attuazione di una quota di previsioni urbanistiche ed imprenditoriali previste dal PSC, avendo come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica l'avvio del complesso processo di trasformazione prefigurato dal PSC per il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale della città.

Alcuni obiettivi, come ci si poteva attendere, hanno assunto un rilievo di carattere generale e prioritario:

- l'avvio della realizzazione del progetto del "Parco dello Sport"
- l'avvio di una politica di edilizia residenziale sociale
- la riqualificazione e il recupero edilizio, sia in ambiti urbani che in nuclei isolati nel territorio rurale
- la qualificazione e il potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali.

La pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC è costituita come noto da

due principi:

- La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree (per la realizzazione di parchi ed altre dotazioni) e in parallelo attraverso l'attuazione di parti del "progetto di città pubblica" che il PSC ha prefigurato.
- La fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

Il POC definisce, all'interno delle linee del PSC, uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della riqualificazione ambientale e territoriale.

L'attività istruttoria è stata complessa, in quanto non si è adottato alcun "automatismo" nella valutazione di merito delle proposte: ad esempio non ci si è fermati ad una valutazione di conformità delle proposte al PSC (che avrebbe probabilmente portato all'esclusione di varie proposte), ma si sono predisposte le soluzioni alternative, conformi al PSC vigente, corrispondenti ad ipotesi di intervento che fossero in grado di conciliare gli obiettivi della Pubblica Amministrazione con la fattibilità degli interventi. Di conseguenza il dialogo con gli operatori si è potuto aprire avendo pressoché sempre a disposizione una ipotesi di lavoro tecnicamente corretta (nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dei criteri generali assunti) e allo stesso tempo fattibile per l'operatore.

3. La definizione degli accordi con i privati per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale

La definizione dei pre-accordi da sottoscrivere con i privati deve rispondere ad alcuni requisiti fondamentali.

Nei confronti del privato:

- chiarezza nella descrizione – pur se indicativa – delle opere da realizzare, delle aree da cedere, in sostanza degli impegni da assumere
- equità nella distribuzione degli impegni tra i vari soggetti, in misura proporzionata all'entità dei rispettivi interventi
- sostenibilità economica degli impegni da assumere.

Nei confronti del pubblico:

- Trasparenza e omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti
- Pubblica utilità delle opere da acquisire
- Legittimità della richiesta e fattibilità economica degli interventi in presenza

della richiesta economica.

Il progetto di POC è conseguente a questi requisiti, in base ai quali sono stati definiti (quando il dettaglio progettuale delle proposte lo consentiva) o comunque stabiliti con chiarezza i parametri per definire gli impegni dei singoli operatori, che in alcuni casi più significativi sono già stati sottoscritti.
Gli interventi da includere nel POC sono individuati per iniziativa dell'Amministrazione sulla base delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione del Bando, selezionate in base ai criteri di formazione del POC.

La strategicità di alcuni interventi per l'attuazione del PSC ha fatto sì che nel POC adottato siano stati inseriti vari ambiti AR e AN soggetti a Piano Attuativo, per i quali si ritiene possibile pervenire in tempi brevi ad un accordo con le proprietà e gli operatori.
In particolare, per gli interventi assoggettati a PUA che al momento dell'adozione del POC non hanno sottoscritto l'Accordo, il POC stesso non costituisce (art. 6 delle Norme di attuazione) autorizzazione alla presentazione del PUA, che può avvenire solo al momento della sottoscrizione dell'Accordo.

Nel caso in cui gli Accordi non dovessero essere sottoscritti, non saranno assegnati i relativi diritti edificatori, e gli interventi potranno essere stralciati dal POC, eventualmente a favore di altri che nel frattempo saranno stati definiti in termini operativi.

4. Criteri per la formazione del primo POC del Comune di Maranello

Premessa

Il POC è uno strumento urbanistico generale, il cui ruolo ed i cui compiti sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000 e s.m.i.. Il POC definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

Nell'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte pervenute vanno pertanto considerati i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC, che non può essere modificato dal POC;
- l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC;
- l'eventuale ulteriore selezione delle proposte più coerenti ed efficaci, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito.

La selezione deve inoltre rispondere ad alcuni requisiti base:

- la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi
- la massimizzazione della pubblica utilità degli interventi
- la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.

Una ulteriore condizione per gli interventi che prevedono edilizia residenziale negli ambiti AN.1 – AR.1 – AR.2 è costituita dall'obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari al valore minimo definito dal bando preliminare alla redazione del POC (30%).

CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL POC

a. Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC

Le proposte il cui inserimento nel POC è in contrasto con il PSC e con i principi definiti nel bando vengono escluse.

b. Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC

In termini operativi, i principali progetti su cui impostare il POC di Maranello sono i seguenti:

- l'avvio della realizzazione di un nuovo **Centro sportivo**, in grado di potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport, in considerazione della crescente domanda di pratica sportiva, a livello agonistico e non. L'ambito territoriale interessato – baricentrico rispetto al sistema insediativo di Maranello – consente di definire nuove relazioni tra il capoluogo e il quartiere del Crociale, di ridisegnare il margine insediativo est e le relazioni con il paesaggio rurale pedecollinare, di cui l'ambito costituisce una significativa discontinuità da salvaguardare;
- la riqualificazione, bonifica e recupero di complessi edilizi incongrui, presenti all'interno dell'ambito urbano
- La realizzazione di una quota significativa di edilizia residenziale sociale;
- L'attuazione di alcuni interventi di integrazione urbanistica con realizzazione di dotazioni pubbliche a Pozza;
- Il proseguo del processo di riqualificazione urbana di Bell'Italia e Torre Oche;
- L'attuazione, attraverso interventi da convenzionare a favore di aziende locali, di una parte dell'ambito di nuovo insediamento dell'area produttiva a nord del capoluogo.

Altri obiettivi prioritari dell'Amministrazione sono:

- Il potenziamento e la qualificazione del polo alberghiero e di servizi a Pozza ("Maranello Village");
- L'attuazione di interventi di recupero edilizio e riqualificazione ambientale in alcuni nuclei del territorio rurale;
- L'ampliamento dell'isola ecologica comunale a Pozza;
- La realizzazione di un primo stralcio funzionale dell'ambito per attività logistiche e produttive "MOB-APS.i"
- La realizzazione di tratti della rete di piste ciclabili.

Rispetto a tali obiettivi, l'Amministrazione valuta l'interesse specifico della proposta di inserimento, in base all'assegnazione in sede istruttoria di un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:

intervento strategico e prioritario	valore massimo
intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari	valore intermedio
intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari	valore nullo

c. Eventuale ulteriore selezione delle proposte in base alla loro efficacia in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività)

Come stabilito dal PSC, ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), che il POC determina in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico:

c.1) il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC:

- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento (AN.1)
- misura minima del 20% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (AR)
- misura minima del 10% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti specializzati per attività produttive (APS – APC)
- per ambiti specializzati per attività produttive in genere, quota di oneri, come al punto precedente, costituiti dal convenzionamento di cui all'art.56 c.3 delle NTA del PSC, in misura almeno pari al 10% circa della valorizzazione immobiliare generata dal PSC – RUE – POC, e al 5% quando è destinata all'ampliamento di attività produttive in essere;
- per ambiti specializzati per attività produttive di tipo esclusivamente terziario, quota di oneri, come ai punti precedenti, pari al 20% circa della valorizzazione immobiliare generata
- misura minima del 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti AC per interventi assoggettati a POC.
- Negli ambiti ACs, ES, IS per interventi assoggettati a POC la misura viene determinata in base ai criteri di sostenibilità, e definita dal POC in relazione alle esigenze specifiche di qualificazione dell'ambito territoriale interessato dall'intervento.

c.2) Si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali:

Capoluogo	residenza	750 €/mq. di SC
	commercio	750 €/mq. di SC
	alberghiero e altro terziario	500 €/mq. di SC

Pozza, Gorzano	residenza	650 €/mq. di SC
	commercio	600 €/mq. di SC
	alberghiero e altro terziario	450 €/mq. di SC
Al*tre località*	residenza	400 €/mq. di SC
	commercio	350 €/mq. di SC
	alberghiero e altro terziario	250 €/mq. di SC
Territorio comunale	Attività produttive	300 €/mq. di SC

c.3) Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, si assumono valori parametrici di cui all'Allegato A seguente.

ALLEGATO A

VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' (DOTAZIONI TERRITORIALI)

Valori parametrici opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€	120,0/mq
Adeguamento strada esistente	€	60,0/ml
Parcheggio pubblico a raso	€	80,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€	100,0/mq
Pista ciclabile	€	50,0/mq
Percorso pedonale	€	40,0/mq
Parco pubblico	€	30,0/mq
Area per impianti sportivi	€	50,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€	25,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€	15,0/mq

Valori parametrici rotatorie:

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€	300.000,0
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€	150.000,0
Diametri minori: valutazioni specifiche		

Cessione aree nude:

Verde pubblico	€	30,0/mq
Strada extra territorio urbanizzato	€	25,0/mq
Area per attrezzature pubbliche	€	40,0/mq
Aree per dotazioni tecnologiche	€	25,0/mq
Area urbana insediabile attraverso il POC	€	80,0/mq

Valore-base aree agricole(*):€. 7,00/mq. - € 8,50 /mq.

(*) Il valore indicato per le aree agricole costituisce soltanto il riferimento da utilizzare nell'ipotesi - che non si verifica in questo POC – che aree agricole vengano cedute all'Amministrazione ed entrino nel conteggio del contributo di sostenibilità.
Il valore non viene invece utilizzato nel calcolare la differenza rispetto ai valori da riconoscere alle aree nude (di cui alle righe precedenti di questa tabella), in quanto i relativi valori parametrici sono stati stimati come differenze rispetto ai valori preesistenti.

d. Valutazione di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che attesta la qualità della proposta e definisce le condizioni e le regole insediative a cui assoggettare l'intervento in sede di POC e di PUA.

e. Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e propone condizioni a cui assoggettare l'intervento in sede di POC (e delle eventuali garanzie da richiedere).

f. Obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari ai valori minimi definiti dal PSC

In tutti gli ambiti AN.1, AR.1 e AR.2 la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) deve essere almeno pari alla quota minima del 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

Nel caso in cui il POC nell'attribuzione dei diritti edificatori perequativi alle proprietà interessate agli interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 e negli ambiti da riqualificare AR (ad eccezione dell'ambito AR.3g, i cui diritti edificatori sono vincolati ad usi produttivi previo trasferimento), assegni quote di SC per usi residenziali in luogo degli altri usi (terziario, commercio, funzioni artigianali), alle condizioni definite dall'art.30 comma 3 del PSC, gli usi residenziali sono vincolati attraverso convenzione con il Comune ad interventi di edilizia residenziale sociale, nelle diverse forme previste dalla normativa regionale in materia, sulla base delle scelte e delle priorità definite dal POC.

Il POC potrà prevedere uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo.
Criteri: vedi Allegato B seguente.

ALLEGATO B

Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1 Ai sensi degli articoli 46 e 50 del PSC e dei criteri definiti dal Bando per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) negli ambiti AR e AN dovrà essere pari almeno al 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono i seguenti:
Edilizia residenziale convenzionata: quota minima totale 30% per ogni intervento inserito nel POC, in termini di SC, che potrà essere costituita in tutto o in parte da:

- edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato
- vendita convenzionata (con riduzione minima del 15% rispetto ai prezzi di mercato)

a soggetti individuati dal Comune.
Per quote di SC, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di SC non convenzionate, applicando i seguenti parametri economici convenzionali: (1)

- ambiti del Capoluogo € 375/mq di SC
- ambiti a Pozza e Gorzano € 325/mq. di SC
- altri ambiti € 200/mq di SC.

Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di SC risultanti come differenza tra la SC calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati.

3 E' prevista la possibilità di convertire in sede di PUA, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto:

- in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento di massimaper la vendita convenzionata o l'affitto, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1 (1 mq. di SC ceduta gratuitamente ogni 5 mq. di SC da convenzionare per la vendita o per l'affitto);

- in superficie fondiaria SF urbanizzata ceduta gratuitamente e parzialmente venduta in regime convenzionato al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento

di massima i valori unitari dei diritti edificatori nei diversi ambiti territoriali, moltiplicati per i seguenti coefficientI:

per il capoluogo: V (SC) x 0,35
per Pozza e Gorzano: V(SC) x 0,30
per le altre località: V(SC) x 0,25
Nel primo POC, assumendo i valori unitari di riferimento di cui al comma c.2) dei “Criteri adottati nella redazione del POC”, si ottiene per il mq. di superficie fondiaria urbanizzata:

- Capoluogo: V (SF) = 750 x 0,35 = 262,5 €/mq.
- Pozza, Gorzano: V (SF) = 650 x 0,30 = 195 €/mq.
- Altre località: V (SF) = 400 x 0,25 = 100 €/mq.

4 Il calcolo della quota di edilizia residenziale convenzionata negli ambiti AR.1 e AR.2 va effettuato escludendo per ciascun intervento inserito nel POC i primi 100 mq. di SC residenziale.

5 Ciascun contratto di affitto dovrà avere durata minima di 8 anni. Le garanzie fornite per gli alloggi da convenzionare dovranno prevedere un impegno ad un periodo minimo di affitto di 20 anni.
La determinazione degli importi dei canoni di locazione viene effettuata con applicazione dei valori minimi tabellari dei canoni definiti per ciascuna zona del territorio dal Comune di Maranello, dalle Organizzazioni degli inquilini e dalle Organizzazioni dei proprietari.

6 In aggiunta agli interventi precedentemente illustrati, su richiesta del privato e tramite pre-accordo con l’amministrazione comunale, potrà essere consentita la possibilità di assolvimento dell’ERS anche fuori dal comparto, mediante la cessione di alloggi già costruiti e ubicati nel territorio comunale.

Le modalità di attuazione e i parametri di valutazione della quota ERS saranno definiti all’interno del PUA del singolo comparto e dovranno contribuire efficacemente all’offerta di alloggi di residenza sociale, al fine di rafforzare il patrimonio edilizio finalizzato ad una politica per la casa orientata alla risposta alle esigenze delle famiglie e di un tessuto sociale in trasformazione.

(1) Il calcolo dei parametri economici convenzionali è il seguente:

capoluogo	valore-base: 2.500 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	375 €.
Pozza, Gorzano	valore-base: 2.167 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	325 €.
Altre località	valore-base: 1.330 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	200 €.

COMUNE DI MARANELLO - PIANO OPERATIVO COMUNALE

BILANCIO DELLE PROPOSTE DI INSERIMENTO NEL PIANO

Totale proposte pervenute a seguito della pubblicazione del bando: 22

di cui:

- Proposte relative agli ambiti da riqualificare 3
  - AR.1 (Riqualificazione diffusa – Recupero urbano) 1
  - AR.2 (Trasformazione urbanistica) 1
  - AR.3 (Riqualificazione ambientale) 1
- Proposte relative agli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 1
- Proposte relative a modifiche agli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 già inseriti 1
- Proposte relative a ambiti per nuovi insediamenti in corso di attuazione AN.2 1
- Proposte relative agli ambiti specializzati per attività produttive APS.i – APC.t 3
- Proposte relative ad ambiti per attività logistiche e produttive (MOB-APS.i) 1
- Proposte per gli interventi di recupero nei complessi edilizi del territorio rurale soggetti a POC (ES, AVA, ECO) 9
- Proposte per inerenti in ambiti consolidati AC.c e in ambiti per dotazioni COLL 2
- Osservazioni generali sul POC 1

* * *

Il secondo POC di Maranello prevede il proseguo dell'attuazione di alcune tra le previsioni strategiche di maggior rilievo urbanistico del Piano Strutturale vigente; esse nel loro complesso sono in grado di costituire un fattore di trasformazione e forte qualificazione del territorio in alcune parti che erano state individuate come criticità e allo stesso tempo opportunità di forte qualificazione.

Gli esiti delle scelte effettuate sono riassumibili, in estrema sintesi, come segue (per una trattazione dettagliata si veda il capitolo delle "schede relative agli ambiti"):

- Un intervento strategico a Maranello est, costituito dal completamento dell'asse est con il suo collegamento alla Pedemontana, dall'acquisizione dell'area e di edifici per la realizzazione del Parco dello Sport, dal trasferimento dal centro del capoluogo del supermercato alimentare, dalla realizzazione di un nuovo

insediamento residenziale;

- Due interventi di ridisegno e integrazione insediativa a Pozza (Fondazione Obici e via Nicchio), con potenziamento e qualificazione delle dotazioni territoriali della frazione;
- L'avvio della riqualificazione urbanistica delle ex-ceramiche Cemar, con la demolizione dei fabbricati esistenti e l'attuazione di un primo stralcio delle previsioni di PSC residenziale oltre alla riqualificazione degli ambiti del Gruppo Ceramiche Ricchetti;
- Due interventi a Gorzano (via Vandelli e Gorzano est), uno di tipo terziario (sede azienda autotrasporto) e l'altro misto terziario e residenziale;
- L'ampliamento dell'attuazione dell'ambito specializzato per attività produttive "Maranello Nord" come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata da destinare al trasferimento convenzionata di aziende operanti nel territorio di Maranello, in forma integrata con le previsioni terziarie a servizio dell'insediamento previste dal PSC nel vicino ambito APS.t a Bell'Italia
- La realizzazione di un primo stralcio funzionale dell'ambito per attività logistiche e produttive "MOB-APS.i"
- Il completamento dell'insediamento terziario "Maranello Village" a Pozza
- Un intervento a Crociale (riqualificazione di un ambito in via Martinella)
- La riqualificazione diffusa a Torre Oche e Bell'Italia
- L'attuazione di numerosi interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale, storici e non, e in ambiti consolidati nel territorio collinare.

SINTESI DEGLI INTERVENTI INCLUSI NEL POC

AR.1b CROCIALE – VA MARTNELLA	2 interventi SC res. = 1.085 mq. [ERS: 323] SC terz. = 385 mq. (recupero)
AR.2c VIA VESPUCCI	1 interventi SC res. = 1.344 mq.[ERS 373] SC terz. = 576 mq.
AR.2d SIMA	2 interventi SC res. = 165 mq. SC terz-prod. = 1.450 mq.
AR.2f CEMAR	1 intervento SC res. = 9.240 [ERS: 2.772] SC terz = 1.760
AR.2h FOGLIANO	1 intervento SC res. = 345 [ERS: 73,5]
AR.2i PIEMME	1 intervento SC res. = 5817 [ERS: 1.745,10]
AR.2j CISA 4	1 intervento SC res. = 20.032
AR.3c BELL'ITALIA	1 intervento SC res. = 1.450 mq. SC terz. = 362 mq.
AR.3f GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC terz.= 700 mq. SC res. = 80 mq. (all.custode)
AN.1c POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE	1 intervento SCres.=4.550 mq. [ERS 1.365] SCterz. = 1.800 mq.
AN.1d MARANELLO EST	2 interventi coordinati SCres.=13.626mq.[ERS: 4.088] SCterz. = 3.370 mq.
AN.1e POZZA – FONDAZIONE OBICI	1 intervento SC res. = 2.080 mq. [ERS: 890]

	SC Housing Soc = 1.000 mq SC terz. = 580 (dotazioni terr.)
AN.1f POZZA VIA NICCHIO	1 intervento SC res. = 1.310 mq. [ERS: 393]
AN.1i GORZANO VIA VANDELLI	1 intervento SC res. = 1.651 mq. [ERS: 495] SC terz. = 3.510 mq.
APS.i(p) MARANELLO NORD	3 interventi SC= 26.321 mq. usi produttivi convenzionati
MOB-APS.i AMBITO PER ATTIVITA' LOGISTICHE	SC = 5.471 mq. – magazzini e usi complementari all'autotrasporto
APC.t MARANELLO VILLAGE	1 intervento SC terz. = 2.177 mq. aggiuntivi
APC.t GATTO VERDE	1 intervento SC terz. = 568 mq. aggiuntivi
APS.i SIMA NORD	1 intervento PUA in fase di approvazione
COLL -L CASA FERRARI	1 intervento SC terz. = 814 mq. aggiuntivi
COLL -S VILLA RANGONI MACCHIAVELLI	2 interventi SC terz. = 250 mq. aggiuntivi

Interventi di recupero di complessi edilizi in territorio rurale:

ES – BORGO CA' FRULLO A POZZA	2 interventi
ES – CASE BERRI A POZZA	2 interventi
ES – COMPLESSO CA' COLOMBARO	1 intervento
ES – COMPLESSO IL POGGIO	1 intervento
ES – VIA FRATTINI	1 intervento
ES – IL LIVELLO	1 intervento
ES – COMPLESSO SAN DONNINO	1 intervento
ES – MOLINO CHIERICI	1 intervento

ES – IL CASOTTO	1 intervento
ES – GIROTTI	1 intervento
ES – LA CHIUSA	1 intervento
ES – FORNACE ZIRONI	1 intervento
APA – COMPLESSO CA' DE' GALASSI A GORZANO	1 intervento
ARP – COMPLESSO VIA RONDINE	1 intervento
ARP – VIA S. ANTONIO	1 intervento
AVA – VIA VANDELLI	1 intervento
AAP – CASE BASSE	1 intervento
AAP – VIA MARTINELLA	1 intervento
ECO-U – POZZA VIA NICCHIO	1 intervento
ECO-U – VIA VANDELLI	1 intervento

Interventi di recupero in ambiti consolidati in territorio collinare AC.c:

AC.c FOGLIANO – via FOGLIANO	1 intervento
AC.c SAN VENANZIO – via ABETONE SUPERIORE	1 intervento
AC.c – SAN VENANZIO Benefizio	1 intervento
AC.c – TORRE MAINA Via Don Minzoni	1 intervento

Interventi di recupero in ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

APC.i VIA FIRENZE	1 intervento

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE ASSEGNATA ATTRAVERSO IL PRIMO POC

Residenza 36.486 mq. (456 alloggi) 39.1% di 93.102 mq. previsti dal PSC

di cui il 6% del previsto da PSC derivante da

AR.2f (Cemar) 5.280 mq. 6% del previsto da PSC

di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:
SC = 9.642 mq. (120 alloggi teorici)

Terziario 22.035 mq. 32,0% di 68.660 mq. previsti dal PSC

Produttivo 25.125 mq. 24.8% di 101.240 mq. previsti dal PSC

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA POSTA IN ATTUAZIONE

(PUA o IUC approvato) ATTRAVERSO IL PRIMO POC

Residenza 23.458 mq (293 alloggi) 64.2 % di 36.486 mq. previsti dal POC

27.3 % di 93.102 mq. previsti dal PSC

di cui il 6% del previsto da PSC derivante da

AR.2f (Cemar) 5.280 mq. 6% del previsto da PSC

di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati:
SC = 6.668 mq. (83 alloggi teorici)

Terziario 7.437 mq. 33,7% di 22.035 mq. previsti dal POC

10.8% di 68.660 mq. previsti dal PSC

Produttivo 25.125 mq. 100% di 25.125 mq. previsti dal POC

24.8% di 101.240 mq. previsti dal PSC

STIMA CAPACITA' NUOVE PROPOSTE INSERITE NEL POC

Residenza	28.558 mq. (285 alloggi)	26.9 % di 93.102 mq. previsti dal PSC
di cui il 22% del previsto da PSC derivante da		
Gruppo Ceramico Ricchetti	20.032 mq.	22% del previsto dal PSC
di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati: SC = 3.510 mq. (43 alloggi teorici)		
Terziario	2.217 mq.	3.2% di 68.660 mq. previsti dal PSC
Produttivo	10.554 mq.	10% di 101.240 mq. previsti dal PSC

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA PROPOSTA

PER SECONDO POC (previsioni primo + secondo POC)

Residenza	~~65.504~~71.321,00 mq. (~~741~~ 809 alloggi) ~~70~~77% di 93.102 mq. previsti dal PSC	
di cui 25.312 mq. (28% del previsto da PSC) derivante da		
Gruppo Ceramico Ricchetti	20.032 mq. (160 alloggi)	22% del previsto dal PSC
AR.2f (Cemar)	9.240 mq. (115 alloggi)	10% del previsto da PSC
di cui: quota di Edilizia Residenziale Sociale a carico degli interventi privati: SC = ~~13.152~~14.897,10 mq. (~~164~~ 184 alloggi teorici)		
Terziario	26.012 mq.	38% di 68.660 mq. previsti dal PSC
Produttivo	35.679 mq.	35% di 101.240 mq. previsti dal PSC

In conclusione, si può affermare che questo secondo Piano Operativo Comunale, oltre a confermare l'interesse di alcune scelte urbanistiche e ambientali del PSC vigente, mostri, anche per il dialogo che ha innescato tra Amministrazione e operatori (che prosegue e potrà condurre ad altri esiti significativi), l'interesse di uno strumento urbanistico che non è soltanto un programma di opere ma un vero e proprio piano e progetto organico di trasformazione e qualificazione del territorio.

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO OPERATIVO COMUNALE - NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
Art. 2 Entrata in vigore del P.O.C. – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
Art. 3 Elaborati costitutivi del P.O.C.
Art. 4 Rapporti con il PSC
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
Art. 9 Prescrizioni per gli interventi di recupero e riuso di complessi edilizi ricadenti in ambiti agricoli
Art. 10 Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali
Art. 11 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico
Art. 12 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
Art. 13 Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
Art. 14 Modifiche al POC
Art. 15 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

TITOLO 3 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI AR.1

Art. 16 Usi ammessi
Art. 17 Sub-ambiti perimetrati dal POC
Art. 18 Interventi diretti negli ambiti AR.1 senza obbligo di inserimento nel POC
Art. 19 Interventi diretti negli ambiti AR.1 con obbligo di inserimento nel POC
Art. 20 Interventi negli ambiti AR.1 soggetti ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, con obbligo di inserimento nel POC

TITOLO 4 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

Art. 21 Localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale
Art. 22 Prescrizioni per l'attuazione del PLERT
Art. 23 Progetto di valorizzazione commerciale

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1 Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

2 Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;

- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000 e s.m.i..

2 A decorrere dall'adeguamento delle norme di RUE alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale del 4/02/2010 n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli edilizi) tutti gli interventi previsti nel presente POC che non siano stati già approvati, dovranno adeguarsi alle nuove disposizioni regolamentari.

3 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;

all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC

1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- Relazione – Norme di attuazione - Schede relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC
- Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC
- Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC
- Relazione Geologica
- Analisi di risposta sismica locale:
  - Relazione geologica per gli ambiti inseriti nel primo POC;
  - Integrazione alla relazione geologica per gli ambiti inseriti nel primo POC;
  - Allegati alle Relazione geologica;
- Zonizzazione sismica degli ambiti di POC;

Art. 4 - Rapporti con il PSC

1 Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 4 – 32 – 33 – 35 – 45 – 46– 48 – 49 – 50 - 51 – 52 – 53 - 65 delle Norme.

2 Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrali su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).

Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.

2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

3. Nelle seguenti cartografie del PSC e del RUE:

- TAV. 2 PSC “Tutele e vincoli di natura ambientale”
- TAV.3 PSC “Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica;
- TAV. 1 RUE “Ambiti e trasformazioni territoriali”
- TAV. 2 RUE “Disciplina degli insediamenti storici”

Sono rappresentati i vinvoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l’uso o la trasformazione del territorio derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero agli atti amministrativi di apposizione vincoli di tutela, con la finalità di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio.

I contenuti delle predette cartografie sono espressamente richiamati quale elaborato costitutivo del presente POC, con riferimento agli ambiti territoriali ricompresi nel POC medesimo, assolvendo in tal modo all’obbligo previsto dai commi 3bis e 3ter dell’art. 19 della L.R. 20/00 e smi;

Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1 Ai sensi del comma 4 art.30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il P.O.C. può essere adottato contestualmente all’adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.

2 I PUA ed i Progetti Unitari devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo/Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC;

3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiarie risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

4 Nel caso in cui sia previsto l'obbligo di PUA (ambiti AN.1, AR.2, APS.i, APC.t, MOB e quando indicato dalla scheda negli ambiti AR.3), l'inserimento in POC costituisce autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area in oggetto solo per gli ambiti che all'atto dell'adozione del POC hanno sottoscritto l'Accordo con il Comune di cui all'art.11 delle presenti Norme, in cui sono espressamente accettate le condizioni fissate dal PSC e dal POC relative al contributo di sostenibilità e alla quota di ERS e in generale alle modalità di attuazione del PSC.

Per gli interventi assoggettati a PUA che al momento dell'adozione del POC non hanno sottoscritto l'Accordo, l'autorizzazione alla presentazione del PUA può avvenire solo al momento della sottoscrizione dell'Accordo.

Nel caso in cui gli Accordi non dovessero essere sottoscritti, non saranno assegnati i relativi diritti edificatori, e gli interventi potranno essere stralciati dal POC, eventualmente a favore di altri che nel frattempo saranno stati definiti in termini

5 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

6 Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 e s.m.i il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.
Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

7 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse abbiano sottoscritto un Atto unilaterale d'obbligo relativo agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

2 Nel caso in cui una o più proprietà di ambiti inseriti nel POC non abbiano sottoscritto l'atto d'obbligo di cui al comma precedente, i diritti edificatori relativi e le trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso si approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante al POC all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC.

3 Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, corredata dell'Atto unilaterale d'obbligo relativo agli impegni da assumere per l'attuazione della porzione da inserire, a condizione:

- che l'incremento di diritti edificatori rispetto al sub-ambito inserito nel POC adottato non superi il 10%;
- che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

4 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento

alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

Art. 8 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.

2 In applicazione degli artt. 46 e 50 del PSC, il concorso alle dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) avviene applicando i criteri perequativi del PSC, attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere (oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti in rapporto all'intervento specifico) in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati, come contributo di sostenibilità finalizzato alla qualificazione complessiva del territorio.
Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare, in base ai criteri e ai parametri approvati dalla Giunta comunale, differenziando la percentuale di contributo (riferita alla valorizzazione immobiliare generata) tra gli ambiti di nuovo insediamento, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti produttivi.
I criteri e parametri di cui sopra possono essere aggiornati e/o modificati dalla Giunta Comunale indipendentemente dal processo di formazione del POC o di sue varianti.

3 Il "programma di attuazione delle dotazioni territoriali" costituisce un documento correlato al POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera di Giunta, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

4 L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

Art. 9 – Prescrizioni per gli interventi di recupero e riuso di complessi edilizi ricadenti in ambiti agricoli

1 Qualora l'edificio e/o il complesso di edifici:

a) non abbiano mai avuto requisiti di ruralità;
b) siano asserviti ad Azienda Agricola che alla data di adozione del PSC (31/07/2007) abbia dimesso l'attività;
c) siano stati venduti a terzi non imprenditori agricoli da Azienda Agricola che alla data di adozione del PSC (31/07/2007) abbia dimesso l'attività
d) siano inutilizzati a fini agricoli;

l'edificio deve risultare iscritto al catasto urbano ed è possibile procedere al suo recupero e riuso nelle more di quanto disposto al successivo comma 3

2 Qualora l'edificio e/o il complesso di edifici:

a) siano asserviti ad Azienda Agricola che alla data di adozione del PSC era ancora attiva;
b) siano utilizzata a fini agricoli
c) siano stati venduti a terzi non imprenditori agricoli da Azienda Agricola attiva alla data di adozione del PSC;

l'intervento di riuso dell'edificio ad uso diversi da fini agricoli comporta i seguenti limiti a nuove edificazione per tutte le unità poderali a cui gli edifici erano asserviti, anche in seguito a frazionamenti:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto di asservimento. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Tali limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, sono inseriti in atto di asservimento che dovrà essere trascritto a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei Registri immobiliari;

3 Destinazioni d'uso ammesse:

a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e

per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale; .

b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale ammessi dall'ambito agricolo in cui sono inseriti. E' in ogni caso escluso il recupero della volumetria eccedente i 1200 mc dell'involucro edilizio e la realizzazione di più di tre unità abitative, precisando che si potrà recuperare una unità edilizia ogni 450 mc di volume esistente;

fatte salve eventuali ulteriori indicazioni contenute all'interno della specifica scheda d'ambito. E' comunque sempre vietato il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi;

4 Tutti gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza e/o realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

5 La consistenza dell'edificio e/o del complesso di edifici oggetto di riuso è determinata dalle pratiche edilizie depositate all'Ufficio Tecnico, od in mancanza dalla documentazione catastale relativa all'immobile, esistente alla data di adozione del PSC.

Art. 10 Applicazione di norme di PSC e PTCP per la tutela delle risorse ambientali

1 La tavola 2 del PSC "Tutele e vincoli", anche quando non espressamente richiamata nelle presenti norme e nelle schede degli interventi, rappresentano riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni all'attuazione degli interventi, poste anche in sede di POC.

2 Le schede di ValSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

3 Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

a. dei parcheggi;

b. delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti;

mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

4 In fase attuativa di PUA o IUC vengano osservate le prescrizioni contenute all'art. 13c e 83 delle norme di PTCP in materia di utilizzo delle risorse idriche e di approvvigionamento ed utilizzo energetico;

Art. 11 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico

1 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle "Schede di sintesi per gli ambiti oggetto di POC" che fanno parte dell'ANALISI DI RISPOSTA SISMICA LOCALE, elaborato costitutivo del POC (Integrazione alla Relazione Geologica).

2 In sede di PUA sono obbligatorie indagini geognostiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche su base bibliografica), alla determinazione dei parametri geomeccanici locali. Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrui all'importanza delle opere in oggetto (D.M. del 14/10/2008, D.M. 159/2006). Dette indagini dovranno comunque essere spinte in profondità fino a garantire un intervallo di conoscenza di almeno 10 metri sotto il presunto piano di incastro delle strutture di fondazione, anche in presenza di strati granulari grossolani impenetrabili dalle punte dei penetrometri statici e/o dinamici, al fine di accertare la continuità verticale dei sedimenti granulari grossolani per uno spessore congruo alle strutture di progetto.

3 L'esecuzione delle indagini geotecniche consentirà anche una parziale verifica della zonizzazione sismica predisposta con il POC. In particolare, nei primi 15 metri sotto il piano di incastro delle strutture di fondazione, l'eventuale rinvenimento di strati continui di sedimenti saturi di spessore superiore al metro obbliga a prelevare campioni da sottoporre ad analisi granulometrica, il cui esito sarà da inserire nelle fasce granulometriche riportate in figura 1 dell'Allegato A3 della Delibera Regionale n.112/2007. In presenza di fusi granulometrici ricadenti all'interno delle fasce granulometriche indicate nella citata figura le analisi

condotte per il PUA dovranno spingersi al terzo livello di approfondimento per quanto riguarda la liquefazione (Del.Reg. n.112/2007).

4 I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione geologica e ripresi nella tavola 1 denominata “Zonizzazione sismica degli ambiti di POC”, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n.349/STC D.P.R. n.246 del 21.4.93, art,8 comma 6 “Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali”: Questo documento di riferimento richiama l’utilizzazione soltanto di alcune tra le più diffuse prove geotecniche in sito “per le quali esiste un consolidato bagaglio di esperienze tecniche”. Per gli standard di fabbricazione di questi strumenti d’indagine e per le norme di esecuzione delle prove, la Circolare fa riferimento alle “raccomandazioni” dell’Associazione Geotecnica Italiana (AGI), versione 1977.

5 Per l’ambito collinare denominato “ES – Il Poggio”, oltre alle consuete verifiche di sottosuolo, devono essere effettuate indagini geognostiche specificamente finalizzate alla realizzazione di almeno due modelli di simulazione della stabilità del versante: uno che interessi l’area di sedime degli edifici esistenti ed il versante sotto e sovrastante per l’intera ampiezza della proprietà; l’altro che comprenda la testa e la corona del ramo di frana “il Poggio 1” (vedi figura 5.1. e tavola 1 della Integrazione alla Relazione geologica), che interferisce con la porzione più orientale dell’ambito, e risalga il versante fino al piede della strada provinciale. La finalità del primo modello di simulazione è quella di verificare le condizioni di stabilità del versante e quindi di edificabilità del sito; la finalità del secondo modello è quella di verificare il reale stato di attività del movimento denominato “Il Poggio 1” in Tavola 1, e dimensionare le eventuali difese. Infine dovrà essere realizzato un progetto di regimazione delle acque superficiali dell’intero ambito che garantisca un efficace deflusso delle acque all’esterno dei corpi di frana.

Art. 12 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1 L’accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:

- termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna presentare il PUA o il progetto unitario;

- parametri quantitativi e quantitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
- obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 13 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (art.97 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute (art. 98-101).

2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Maranello procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.
Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Art. 14 - Modifiche al POC

1 Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC il Comune predisporrà e approverà un nuovo POC. I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

2 Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune di Maranello potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di una Variante, nel rispetto del PSC.

3 Costituiscono strumenti per definire una variante del POC:
- L'Accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R.24.3.2000 n.20 e s.m.i.;

- il PUA in variante al POC, purché intervengano su PUA già precedentemente approvati e inseriti nel POC;
- una Variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale, da approvare in base alle modalità previste dalla L.R.20/2000 e s.m.i..

Art.15 – Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1 Ai sensi degli articoli 46 e 50 del PSC e dei criteri definiti dal Bando per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) negli ambiti AR1, AR.2 e AN.1 dovrà essere pari ad almeno il 30% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono i seguenti:
Edilizia residenziale convenzionata: quota minima totale 30% per ogni intervento inserito nel POC, in termini di SC, che potrà essere costituita in tutto o in parte da:
- edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato
- vendita convenzionata (con riduzione minima del 15% rispetto ai prezzi di mercato)

a soggetti individuati dal Comune.

La ripartizione tra le due forme previste per l'edilizia abitativa sociale sarà articolata nei contenuti e nelle caratteristiche e specificamente regolamentata in sede di PUA.

Per quote di SC, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di SC non convenzionate, applicando i seguenti parametri economici convenzionali:[1]

[1] Il calcolo dei parametri economici convenzionali è il seguente:

Capoluogo, Bell'Italia, Crociale	valore-base: 2.500 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	375 €.
Pozza, Gorzano	valore-base: 2.167 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	325 €.
Altre località	valore-base: 1.330 €/mq.	quota valore convenzionamento: 15%	200 €.

- ambiti del Capoluogo € 375/mq di SC
- ambiti a Pozza e Gorzano € 325/mq. di SC
- altri ambiti € 200/mq di SC.

Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di SC risultanti come differenza tra la SC calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati.

3 E' prevista la possibilità di convertire in sede di PUA, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata e di affitto:

- in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato e alla possibilità di non gestire direttamente le procedure previste per l'ERS, avendo come riferimento di massima per la vendita convenzionata o l'affitto, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1 (1 mq. di SC ceduta gratuitamente ogni 5 mq. di SC da convenzionare per la vendita o per l'affitto);

- in superficie fondiaria SF urbanizzata ceduta e parzialmente venduta in regime convenzionato al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di superficie soggetta alla riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento di massima i valori unitari dei diritti edificatori nei diversi ambiti territoriali, moltiplicati per i seguenti coefficientI:
  per il capoluogo: V (SC) x 0,35
  per Pozza e Gorzano: V(SC) x 0,30
  per le altre località: V(SC) x 0,25
  Nel primo POC, assumendo i valori unitari di riferimento di cui al comma c.2) dei "Criteri adottati nella redazione del POC", si ottiene per il mq. di superficie fondiaria urbanizzata:
  - Capoluogo: V (SF) = 750 x 0,35 = 262,5 €/mq.
  - Pozza, Gorzano: V (SF) = 650 x 0,30 = 195 €/mq.
  - Altre località: V (SF) = 400 x 0,25 = 100 €/mq.

4 Il calcolo della quota di edilizia residenziale convenzionata negli ambiti AR.1 e AR.2 va effettuato escludendo per ciascun intervento inserito nel POC i primi 100 mq. di SC residenziale.

5 Ciascun contratto di affitto dovrà avere durata minima di 8 anni. Le garanzie fornite per gli alloggi da convenzionare dovranno prevedere un impegno ad un periodo minimo di affitto di 20 anni.

La determinazione degli importi dei canoni di locazione viene effettuata con applicazione dei valori minimi tabellari dei canoni definiti per ciascuna zona del territorio dal Comune di Maranello, dalle Organizzazioni degli inquilini e dalle Organizzazioni dei proprietari.

6 In aggiunta agli interventi precedentemente illustrati, su richiesta del privato e tramite pre-accordo con l'amministrazione comunale, potrà essere consentita la possibilità di assolvimento dell'ERS anche fuori dal comparto, mediante la cessione di alloggi già costruiti e ubicati nel territorio comunale.

Le modalità di attuazione e i parametri di valutazione della quota ERS saranno definiti all'interno del PUA del singolo comparto e dovranno contribuire efficacemente all'offerta di alloggi di residenza sociale, al fine di rafforzare il patrimonio edilizio finalizzato ad una politica per la casa orientata alla risposta alle esigenze delle famiglie e di un tessuto sociale in trasformazione.

TITOLO 3 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI AR.1

Art. 16 - Usi ammessi negli ambiti AR.1

1 Gli usi ammessi negli ambiti **AR.1a - AR.1b – AR.1c** sono quelli legittimamente insediati all'epoca dell'adozione del POC; in base alle condizioni e secondo le modalità previste dalle presenti Norme, possono essere autorizzati dal POC cambi d'uso, tra quelli ammessi dal RUE negli ambiti urbani consolidati AC (RUE art.20, c.3 e 4):

U 1 - U 2 - U 4 - U 5 - U 8 - U 11 - U 12 - U 13 - U 15 - U 16 - U 20 - U 21 - U 22 - U 23 - U 24 - U 41 - U 46 - U 47 - U 48 - U 49 - U 51

I seguenti altri usi, nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC, sono inoltre considerati compatibili:

U 3 - U 6.1a – U6.1n - U 17 - U 19 - U 25 - U 26 - U 31.d - U 40.

Art. 17 - Sub-ambiti perimetrati dal POC

1 Il POC perimetra in cartografia per ciascun ambito AR.1 due sub-ambiti:

a) sub-ambiti in cui gli interventi edilizi si attuano in generale senza che sia richiesto il piano attuativo né l'inserimento nel POC;
b) sub-ambiti in cui gli interventi edilizi e urbanistici si attuano in generale previo inserimento nel POC e approvazione di piano attuativo.

La perimetrazione dei sub-ambiti è effettuata su base catastale ed è allegata alle presenti norme, di cui costituisce parte integrante.

2 Per ciascuno degli ambiti AR.1 l'Amministrazione approva con delibera di Consiglio Comunale un PUA di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito o a parte di esso, che definisce gli obiettivi specifici ed i criteri di intervento in attuazione di quanto prescritto dal PSC.

Art. 18 - Interventi diretti nei sub-ambiti "a" degli ambiti AR.1, senza obbligo di inserimento nel POC

1 Si attuano attraverso intervento diretto entro i sub-ambiti "a" individuati dal presente POC nelle schede AR.1a - AR.1b – AR.1c, senza obbligo di redazione di una specifica scheda di previsione relativa all'intervento, i seguenti interventi:

Interventi edilizi di 'recupero'

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro scientifico (RS)

Restauro e Risanamento conservativo (RC)

Ripristino tipologico (RT)

Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Art. 19 - Interventi di cambio d'uso e di ampliamento nei sub-ambiti "a" degli ambiti AR.1 con obbligo di inserimento nel POC

1 Nei sub-ambiti di cui all'art.16 il POC può autorizzare, su richiesta dei soggetti aventi titolo:

- interventi di cambio d'uso (CD) all'interno del volume esistente, anche con incremento di SC rispetto a quella preesistente (in base agli usi previsti dall'art.14)
- interventi di ampliamento (AM) con incremento *una tantum* della SC rispetto a quella preesistente non superiore al 10%, anche in caso di superamento dell'indice di edificabilità degli ambiti AC;
- interventi di demolizione (D) e successiva Nuova costruzione (NC) con incremento *una tantum* della SC rispetto a quella preesistente non superiore al 10%, anche in caso di superamento dell'indice di edificabilità ammesso.

Gli interventi suddetti sono possibili attraverso inserimento nel POC del singolo intervento con apposita scheda di previsione. Gli interventi concorrono alle

dotazioni territoriali nel caso in cui si realizzi in base ai parametri adottati dal Comune per il POC un incremento di valore immobiliare negli immobili oggetto di intervento.

2 Gli interventi autorizzati dal POC nei sub-ambiti “a” devono essere comunque conformi al PUA di iniziativa pubblica di cui al comma 2 dell’art.16.

Art.20 - Interventi nei sub-ambiti “b” degli ambiti AR.1, soggetti ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o di Intervento Unitario Convenzionato, con obbligo di inserimento nel POC

1 Si attuano mediante approvazione di PUA o di IUC – Intervento unitario Convenzionato entro i sub-ambiti “b” individuati dal presente POC nelle schede AR.1a - AR.1b – AR.1c, previo inserimento nel POC relativo all’intervento, i seguenti interventi:

- cambio d’uso
- nuova edificazione su lotto libero
- ampliamento con incremento della SC rispetto a quella preesistente
- ristrutturazione urbanistica

con usi ammessi dall’art.15 che precede.

2 Gli interventi autorizzati dal POC nei sub-ambiti “a” devono essere comunque conformi al PUA di iniziativa pubblica di cui al comma 2 dell’art.17.

3 Il perimetro del PUA o dell’IUC è definito al momento dell’inserimento nel POC. La convenzione definirà in base ai criteri generali del POC la misura della corresponsione della quota di dotazioni territoriali corrispondente alla valorizzazione prodotta dai diritti edificatori assegnati.

4 In assenza di PUA o IUC e di convenzione, entro questi sub-ambiti sono possibili attraverso intervento diretto, senza inserimento nel POC, gli stessi interventi di cui all’art.18 delle presenti Norme, senza incremento di SC né di volume.

TITOLO 4 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

Art. 21 - Localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale

1 Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e

pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.

2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC ne prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla loro localizzazione:

a) completamento della rete ciclo-pedonale Percorso Tiepido/Pozza/Maranello

3 La localizzazione delle opere di interesse comunale costituisce atto di apposizione del vincolo espropiativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

Art.22- Prescrizioni per l'attuazione del PLERT

1 Il POC dà attuazione al PLERT, indicando nei commi seguenti le prescrizioni per la delocalizzazione dell'impianto radiotelevisivo esistente in località Cà Nini, così come indicato nell'allegato A del Quadro conoscitivo del PLERT, sito n° 17.

2 Il sito idoneo per la costruzione del nuovo impianto radiotelevisivo, sostitutivo dell'esistente citato al comma 1, è individuato in località Cà di Mezz'Osso, così come indicato nell'appendice B delle Norme tecniche di attuazione, sito n° 3 del PLERT e dalla tavola 1.e del PSC.

3 Il nuovo impianto sarà costituito da due tralicci indipendenti, di altezza massima pari a 24 m ciascuno, su cui saranno installati gli apparati trasmittenti, e dai relativi locali tecnici atti ad ospitare gli impianti a terra.

4 L'attuazione della previsione del PLERT dovrà avvenire attraverso Intervento Unitario Convenzionato.

5 L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di ciascun traliccio dovrà essere presentata da un consorzio o da un raggruppamento temporaneo di impresa, costituita dalle emittenti radiotelevisive che occuperanno il traliccio stesso.

6 Le emittenti radiotelevisive dovranno garantire l'installazione presso il nuovo impianto di una centralina di rilevazione in continuo dei campi elettromagnetici, nonché la sua cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, affinché

sia assicurato il monitoraggio dei livelli di inquinamento elettromagnetico generato dagli apparati trasmittenti.

Art.23 - Progetto di valorizzazione commerciale

1 Il POC delimita l'ambito oggetto del progetto di valorizzazione commerciale di aree urbane redatto dal Comune, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/99. L'ambito delimitato dal POC individua i due sub-ambiti relativi ai due Centri Commerciali Naturali denominati "Polo motoristico" e "Polo tradizionale" ubicati a ridosso della Galleria Ferrari e della parte centrale del capoluogo.

2 La delimitazione del perimetro del progetto di valorizzazione commerciale consente di avviare il processo di riqualificazione e valorizzazione, oltre ad incentiva le quindi la trasformazione dell'area in luogo di frequentazione e di attrazione.

3 Nell'ambito definito dal progetto di valorizzazione commerciale trova applicazione il "Disciplinare per l'installazione di arredo urbano" del Programma di intervento Locale di Maranello.

4 La frazione di Torre Oche è individuata come "area fragile" ai sensi dell'art.9 della L.R. 14/99. Tale individuazione è stata effettuata sulla base della popolazione residente al 31.12.2008 pari a 175 abitanti e della sua collocazione nel territorio rurale pedecollinare, oltre che per l'inadeguata presenza di esercizi di vicinato.

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL P.O.C.

Localizzazione ambito e sigla	1 CROCIALE – VIA MARTINELLA	AR.1b
Primo Inserimento	POC 2009	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 34.474 mq.
Obiettivi del PSC	Ambito di riqualificazione diffusa, entro il quale il PSC promuove trasformazioni strutturali in particolare nell'area centrale lungo via Martinella e nell'area a nord, attuale sede dei magazzini comunali
Funzioni ammesse	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) – Attività sociali, sportive e ricreative - Attrezzature pubbliche.
Carichi insediativi massimi ammessi	Complessivamente 3.500 mq di SC, di cui 2.000 residenziali. *Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:* SC = 1.200 mq
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Esigenze di: adeguamento rete fognaria – incremento della superficie permeabile – alleggerimento del carico urbanistico Creazione percorso pedonale e ciclabile lungo via Martinella lato ovest Valutazione in sede di POC dell'esigenza specifica di realizzare attrezzature collettive a servizio del quartiere

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

Operatori - mappali	MANFREDINI LARA- LAURA - GRAZIANO NCEU Fg. 5 mapp. 123, 124 NCT Fg. 5 map. 458, 460, 792, 558 CREDEM LEASING - B.P. ELETTRONICA Snc NCEU Fg. 5 mapp. 385
Superficie territoriale interessata	MANFREDINI LARA – LAURA - GRAZIANO ST = 9.351 mq. CREDEM LEASING - B.P. ELETTRONICA Snc ST = 1.495 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Il POC individua il sub-ambito assoggettato a PUA e disciplina, per le parti non attuate (scheda grafica e norme), le modallità di intervento ammesse senza obbligo di POC.

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	MANFREDINI LARA – LAURA - GRAZIANO Sup. territoriale interessata: 27% dell'intero ambito Diritti edificatori assegnati dal POC (in aggiunta al recupero del fabbricato esistente): 27% di 3.500 mq. = 945 mq. di SC residenziale SC residenziale in aggiunta a quella sopra indicata, da ricavare attraverso il riuso dell'edificio artigianale esistente: 385 mq. SC resid. Totale = 1.330 mq. CREDEM LEASING - B.P. ELETTRONICA Snc Sup. territoriale interessata: 4% dell'intero ambito Diritti edificatori assegnati dal POC (in aggiunta al recupero del fabbricato esistente): 4% di 3.500 mq. = 140 mq. di SC residenziale
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 147 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 735 mq. TOTALE S = 882 mq.
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	MANFREDINI LARA – LAURA – GRAZIANO Area verde S = 1.820 mq. (superiore alla dotazione richiesta dal RUE) Pista ciclabile lungo via Martinella

Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-nata	30% di 1.085 mq. = 326,50 mq. di SC
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata estesi ai sub-ambito in oggetto

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

AMBITO AR.1b CROCAILE – VIA MARTINELLA

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

MANFREDINI LARA - LAURA – GRAZIANO

Residenza	945 mq. x 750	708.750,00 €
Residenza (da terziario)	385 mq. x 250	96.250 €.
TOTALE VALORIZZAZIONE		805.000 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20 %)		**161.000 €**

Cessioni e/o opere

1)	aree aggiuntive (1820 – 931) = 889 x 30 €	26.670 €
2)	pista ciclabile: area 125 x 2,50 = 312,5 mq. x 40 €	12.500 €
	realizzazione pista ciclabile: 312,5 x 50 €	15.625 €
3)	sistemazione area a parco: 889 x 30 €	26.670 €
4)	altre opere da definire	79.535 €

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **161.000 €**

CREDEM LEASING - B.P. ELETTRONICA Snc

Residenza	140 mq. x 750	105.000,00 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		105.000,00 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20 %)		**21.000 €**

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **21.000 €**

Localizzazione ambito e sigla	**2 VIA VESPUCCI**	**AR.2C**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST1 = 2.849 mq. Superficie coperta edifici esistenti 1.372 mq.
Obiettivi del PSC	Trasformazione urbanistico architettonica dell'area, previa demolizione dell'edificio esistente, in base ad un progetto unitario che valorizzi la localizzazione di pregio.
Funzioni ammesse	Residenza – commercio al dettaglio alimentare e non - artigianato di servizio – pubblici esercizi
Carichi insediativi massimi ammessi	Superficie complessiva massima 1920 mq. (pari all'80% della superficie complessiva esistente di 2400 mq) di cui 1344 mq. (70%) a residenza e 576 mq. (30%) ad altri usi ammessi.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Adeguamento reti esistenti. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere allacciata alla rete fognaria pubblica. Gli elaborati del PUA dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP. Realizzazione di una percorribilità pedonale mediante la realizzazione di una piazza pedonale di uso pubblico;

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

Operatori - mappali	Immobiliare Cimone di Panini Otello Panini Danilo Manfredini Marco & C. Snc Fg. 4 mapp. 201
Superficie territoriale interessata	S.T. = 2849 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Riqualificazione urbanistica dell'area mediante la demolizione dell'edificio esistente, adeguamento degli standard a servizi per una buona funzionalità dell'ambito e costruzione di edificio misto residenziale e servizi complementari

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica" In fase di presentazione del PUA dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Deve essere fatta una attenta valutazione del sistema di accesso e la circolazione interna all'area urbana limitrofa
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	S.C. max = 1.920 mq. 1.344 mq (70% totale) ad uso residenziale (U1) 576 mq. (30% totale) ad uso U3, U4, U5, U11, U12, U13 Aumentabile sino alla SC esistente (2.400 mq.) proporzionalmente alla minore superficie non residenziale mutata in superficie residenziale
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-nata	30% SC residenziale = (1344 – 100) x 0,3= 373,20 mq. di S.C.
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto a PUA di iniziativa privata

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

AMBITOAR.2c VIA VESPUCCI

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Residenza	1344 mq. x 750	1.008.000 €
Usi terziari	576 mq. x 500	288.000€.
TOTALE VALORIZZAZIONE		1.296.000 **€**

Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere (20%) **259.200 €**

Cessioni e/o opere

Adeguamento reti

Piazza pedonale di uso pubblico

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **259.200 €**

La determinazione puntuale della valorizzazione sarà definita nel PUA in funzione della effettive Superfici realizzate, nelle more di quanto disposto dalla presente scheda di POC.

Localizzazione ambito e sigla	**3 SIMA**	**AR.2d**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 59.713 mq. (intero ambito)
Obiettivi del PSC	Realizzazione della rotatoria all'intersezione con la S.S. di Vignola e del tratto nord dell'asse est, che collegherà al sistema della Pedemontana. Va tenuto presente il ruolo di vera e propria "porta di accesso" a Maranello da est e da nord che questo tratto di strada, sui due lati, può rivestire in una prospettiva di trasformazione urbanistica di medio-lungo termine. Obiettivo specifico: consistente riduzione della percentuale di suolo impermeabilizzato (almeno il 50%)
Funzioni ammesse	La quota di usi residenziali dovrebbe essere limitata al 30% del totale, in quanto l'area – compresa tra il quartiere artigianale a nord e la viabilità principale a sud a ad ovest (di progetto) è particolarmente idonea per funzioni terziarie (commerciali e direzionali) ed altre funzioni produttive leggere (laboratori, informatica, ecc.) Nel sub-ambito perimetrato "a" ad ovest, costituito in parte da un'estensione della parte insediabile (indice perequativo 0,10 mq./mq.), ed in parte da ECO (applicazione dell'indice di 0,03 mq./mq.) il POC dovrà prevedere una convenzione per definire le modalità di acquisizione gratuita delle aree da destinare alla bretella
Carichi insediativi massimi ammessi	sub-ambito "a" ST = 16.919 mq., di cui: - parte est: ST1 = 3.422 mq. - indice perequativo 0,10 – SC = 342 mq. - parte ovest (ECO): ST2 = 13.497 – indice perequativo 0,03 – SC = 405 mq. In totale sub-ambito "a" SC assegnabile = 747 mq. Sub-ambito "b" ST = 32.390 mq. – S cop. = 16.255 mq. Indice perequativo assegnabile come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire (0,30 S.Cop., in quanto la superficie coperta supera il 40% della Sup.territoriale);, si ottiene: S.C. = 0,10 ST + 0,30 S.Cop. = 3.239 + 4.876 = 8.115 mq. Sub-ambito "c"

	ST = 10.404 mq. – Scop. = 3.070 mq. Indice perequativo assegnabile come somma di un indice di utilizzazione territoriale proporzionale alla superficie (0,10 ST) e di un secondo indice proporzionale alle superfici coperte da demolire, si ottiene: S.C. = 0,10 ST + 0,50 S.Cop. = 1.040 + 1.535 = 2.575 mq. IN TOTALE: SC = 11.437 mq., di cui 3.431 mq. (30%) residenziale e 8.006 mq. (70%) usi terziari e produttivi compatibili con l'ambiente urbano E' bene precisare che tale capacità massima fa riferimento all'ipotesi che l'area venga completamente trasformata, inclusi i lotti edificati esistenti nella parte est.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica. Altissima impermeabilizzazione dei suoli Criticità costituita dal traffico lungo la SS di Vignola, che delimita l'area sul lato nord.

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

Operatori - mappali	Sub-ambiti a) e b): TETRA S.p.A. NCT: Fg. 5 mapp. 520, 521, 538, 270, 237 (parte) (sub-ambito "a" e parte del sub-ambito "b") SEVERI ATTILIO, SEVERI FEDE Fg. 5 mapp. 233, 539, 314 (sub-ambito "a") Sub-ambito c): FERRARI FERDINANDO, FERRARI PIETRO, BONCOMPAGNI MARIA, AUTOSALONE FERRARI, FONTANA DUILIO, FONTANA MASSIMO, ZINI MARIA NCT Fg.5 mapp. 242 – 243 – 181 (parte) – 245
Superficie territoriale interessata	Sub-ambiti a) e b): Sub-ambito a): 16.919 mq. - parte ovest ST = 13.497 mq. (Tetra 8007, Severi 5.490) - parte est: ST = 3.422 mq. (Tetra). Sub-ambito b): (solo parte inserita nel POC, da acquisire): ST = 1.680 mq. SCop. = 300 mq. Sub-ambito c): 8678 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dei sub ambiti a) e c) come definiti dalla scheda d'ambito: cessione delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria e del tratto stradale di completamento dell'asse est; realizzazione degli interventi edilizi, per usi produttivi e residenziali, nella misura definita dalla presente scheda normativa e in base alle indicazioni della scheda grafica allegata.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Sull'area di cessione per la realizzazione del tratto stadale il POC definisce il vincolo preordinato all'esproprio, fatta salva la volontà di perfezionare la cessione volontaria dell'area in applicazione delle presenti disposizioni
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Sub-ambito a): Proprietà Severi: SC = 0,03 x 5.490 = 165 mq. residenziali Proprietà Tetra: SC1 = 0,03 x 8.007 = 240 mq. SC2 = 0,10 x 3.422 = 342 mq. SC3 = 0,10 x 1680 + 0,30 x 300 = 258 mq. SC = 840 mq. A cui si aggiungono 610 mq. a fronte della cessione delle aree necessarie al completamento dell'asse est. Tale SC verrà scomputata dalla SC assegnabile alla stessa proprietà al momento dell'inserimento nel POC dell'intero sub-ambito "b" (sede dell'azienda SIMA), come quota parte di SC = 8.115 assegnabili al sub-ambito "b" per usi residenziali (30%) e terziari Pertanto in totale il POC assegna alla proprietà Tetra: SC = 1.450 mq. per usi terziari e produttivi E alla proprietà Severi: SC = 165 mq. residenziali Sub-ambito c): usi residenziali fino al 30% della SC, usi terziari e produttivi leggeri; per i fabbricati storici ES: usi previsti dall'art.19 del RUE mapp.242: suddivisione del fabbricato esistente, adibito a commercio d'auto, in più unità immobiliari Mapp.243 – 320: ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione del

	fabbricato esistente; usi previsti dall'art.19 del RUE Mapp.245: aumento del numero di unità immobiliari, costruzione di un porticato sul fronte sud.
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	30% dei diritti edificatori residenziali assegnati: SC = 600 x 0,30 = 180 mq. (eventualmente monetizzabili su richiesta del Comune)
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 16 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 580 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 83 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 870 mq. TOTALE S = 1519 mq. (parametri definiti dal RUE in funzione degli usi)
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Cessione aree per realizzazione tratto stradale
Modalità di attuazione	PUA (sub-ambiti a, b) IUC (sub-ambito c)

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

AMBITO AR.2d - SIMA - sub-ambito a / b (proprietà TETRA SpA)

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	mq. x	€
Usi terziari	1.450 mq. x 300	435.000 €

TOTALE VALORIZZAZIONE 435.000 **€**
Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere (20 %) **87.000 €**

Cessioni e/o opere

Cessione aree: vedi scheda grafica

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **87.000 €**

AMBITO AR.2d – SIMA - sub-ambito a (proprietà Severi)

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza 165 mq. x 750 123.750 €
Usi terziari
TOTALE VALORIZZAZIONE 123.750 **€**
Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere (20 %) **24.750 €**

Cessioni e/o opere:

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **24.750 €**

AMBITO AR.2d – sub-ambito c (proprietà Ferrari)

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Da calcolare in sede di intervento convenzionato come differenza tra usi residenziali (quota 30%) e usi terziari precedenti.
Quota di riferimento per cessione immobili
e realizzazione opere (20 %)

Concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità), di importo corrispondente

Localizzazione ambito e sigla	4 CEMAR	AR.2f
Primo Inserimento	VARIANTE POC 2012	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 49.358 mq. (intero ambito PSC vigente) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 16.027 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 32,4 %.
Obiettivi del PSC	Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Riqualificazione urbana sostenibile caratterizzata da elevati standar di qualità ambientale ed energetica. Obiettivi specifici: - Forte recupero di suolo permeabile (minimo 40% dell'intera area); - Ricerca di un rapporto dell'ambito con i luoghi: strada di traffico a nord e parco-campagna a sud; - Definizione di un assetto spaziale che privilegi le visuali verso la collina e che definisca una zona semipubblica, protetta da ruomore (spazio a corte aperto verso sud).
Funzioni ammesse	Residenza, commerciale
Carichi insediativi massimi ammessi	Superficie complessiva massima 11.000 (di cui 9.240 mq. per usi residenziali e 1.760 mq per altre funzioni)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Esigenza di caratterizzazione chimico-fisica dei suoli per verificare preventivamente lo stato di inquinamento e le esigenze di bonifica. Altissima impermeabilizzazione dei suoli Criticità costituita dal traffico lungo la SS di Vignola, che delimita l'area sul lato nord Nella aree ricadenti nei settori di ricarica B delle zone di protezione delle acque sotterranee di cui all'art. 12b delle norme di PTCP nonché all'art. 15 delle norme di PSC, gli elaborati di PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita: a. Una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o dalle altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima

	dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamento dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, atraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il troppo pieno dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante. b. Una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali, da scaricare, previa autorizzazione, in acqua superficiale

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

Operatori - mappali	IMMOBILIARE DEL CROCIALE n. 1 S.r.l BANCA ITALEASE S.p.A. NCT Fg. 9 – particelle n 51 - 53 - 54 (parte) – 79 – 422 – 423 – 436 - 516 e 517
Superficie territoriale interessata	ST = 49.358 mq. (intero ambito PSC vigente)

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

Caratteristiche dell'intervento	Riqualificazione urbanistica dell'area mediante la demolizione di tutti gli edifici esistenti, adeguamento degli standard a servizi per una buona funzionalità dell'ambito e costruzione di edifici residenziali con elevati standard di qualità energetica (progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Prestazione Energetica di "Edifici ad energia quasi 0 (NZEB per il 60% degli edifici previsti e ad alta prestazione energetica per i restanti, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015, come modificata dalla Delibera di Giunta Regionale 1715/2016, fatto salvo l'esistenza di normative più restrittive vigenti al momento della presentazione del POC avente valore di PUA
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica allegate agli elaborati di PUA.

Prescrizioni speciali	L'area è oggetto di un accordo redatto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00 e s.m.i., sottoscritto il 15/12/2017, che contiene ulteriori specifiche e condizioni per la sua attuazione. In particolare la proprietò si è impegnata a: a) realizzare a suo totale carico un tratto di percorso ciclabile lungo via Vignola, modificando l'andamento attuale della strada spostandola all'interno del comparto, durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA in parziale attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti; b) prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, una rotatoria di immissione al comparto posta nell'intersezione tra via Fonda e via Vignola, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità locale; c) realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione fuori comparto per l'adeguamento delle reti esistenti, nello specifico della rete di fognatura su Via Fonda e Via Lombardia, fino all'incrocio con Via Martinella, come definito nel parere dell'Ente Gestore HERA Modena; Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire lamassima permeabilità possibile: - dei parcheggi; - delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	S.C. max = 11.000 mq di cui 9.240 ad uso residenziale (U1) e 1.760 mq. ad uso commerciale anche per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (U5 e U6a)
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	30% dei diritti edificatori residenziali assegnati: SC = 9.240 x 0,30 = 2.772 mq.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 924mq. Commerciale (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 704 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 4.620 mq. Commerciale (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 1056 mq.
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Cessione aree per realizzazione rotonda stradale
Modalità di attuazione	Demolizione edifici: intervento Diretto Sviluppo delle Previsioni attraverso Piano Urbanistico Attuativo, anche per stralci funzionali completi. Stralcio I, Insediamento Commerciale: il POC assume il valore e gli effetti del PUA, ai sensi art. 30 comma 4 L.R. 20/00 e smi

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

AMBITO AR.2f - CEMAR

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	9.240 mq. x 750	6.930.000 €
Commerciale	1.760 mq. x 750	1.320.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		8.250**.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20 %)		**1.386.000 €**

Cessioni e/o opere

Da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **1.386.000 €**

Localizzazione ambito e sigla	**5 FOGLIANO**	**AR. 2h**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 3.499 mq.
Obiettivi del PSC	Piccolo intervento di integrazione del nucleo storico della Pieve, con realizzazione di un intervento residenziale e sistemazione del percorso di collegamento e dell'area cimiteriale
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 345 mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Attenta valutazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento residenziale e progetto complessivo di sistemazione elle aree e dei percorsi inclusi nell'ambito

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

Operatori - mappali	RAIMONDI – PARROCCHIA DI FOGLIANO
Superficie territoriale interessata	ST = 3.499 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Piccolo intervento residenziale con sistemazione del percorso di accesso al cimitero di Fogliano
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Va prestata particolare attenzione al controllo delle acque superficiali, data la composizione argillosa dei terreni presenti. Occorrerà inoltre evitare la realizzazione di terrapieni in materiale di riporto, mentre i materiali di risulta derivanti da eventuali sbancamenti non dovranno essere abbandonati lungo i versanti. Acclività del terreno – Esigenza di un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi	SC = 345 mq.

usi	
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	30% SC residenziale = (345 – 100) x 0,3 = 73,5 mq. di SC (eventualmente monetizzabili su richiesta del Comune)
Modalità di attuazione	Intervento Unitario Convenzionato IUC

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

AMBITOAR.2h FOGLIANO

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	345 mq. x 400	138.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		138.000 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (30%)		**41.400 €**

Cessioni e/o opere

- Sistemazione percorso al Cimitero
- Altre opere da realizzare nell'ambito (sistemazione complesso parrocchiale di Fogliano)

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **41.400 €**

Localizzazione ambito e sigla	**17 CISA 4**	**AR.2j**
Primo Inserimento	**POC 2015**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST ambito = 148.205 mq. – di cui 92.898 mq destinati all'edificazione e 55.307 mq previsti in cessione gratuita in aggiunta agli standard di comparto della parte edificabile dell'ambito.
Obiettivi del PSC	Riqualificazione dell'area previo trasferimento dell'azienda. Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. L'intero ambito è interessato da un Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, che prevede, oltre alla preventiva di bonifica delle aree dell'intero ambito, anche l'obbligo di cessione di 55.307 mq previsti in cessione in aggiunta agli standard a compensazione dell'intervento di via Trebbo
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi	Sup. Complessiva realizzabile (SC) = 20.032 mq., che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria di 0,21 mq./mq. per la parte destinata all'edificazione pari a 92.898 mq. Complessivi 160 alloggi con taglio medio di 125 mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Ripristino condizioni di equilibrio ambientale. Obbligatorietà di bonifica del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione. Adeguamento reti tecnologiche a servizio del nuovo comparto Realizzazione di almeno il 60% degli edifici in Classe A e i restanti in Classe B

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

Operatori - mappali	GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI Foglio 14 Mapp. 57, 58, 59, 63, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 241
Superficie territoriale interessata	ST 148.205 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Trasferimento della sede aziendale con recupero e riqualificazione del comparto mediante trasformazione urbanistica. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Cessione di 55.307 mq in aggiunta agli standard di comparto della parte edificabile dell'ambito, quale concorso alle dotazioni territoriali Ripristino condizioni di equilibrio ambientale. Obbligatorietà di bonifica del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione. Adeguamento reti tecnologiche a servizio del nuovo comparto. Disegno insediativo unitario esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici. Almeno il 60% degli edifici realizzati dovrà essere in Classe energetica A, i restanti in Classe Energetica B Viabilità interna con gerarchia funzionale definita: asse centrale alberato (che definisce lo spartiacque tra la zona a verde pubblico e la zona residenziale) e vie di distribuzione, per privilegiare usi pedonali nelle zone centrali e di servizio. Previsione di percorsi ciclopedonali di collegamento con il Parco dei Fiumi e l'abitato di Gorzano, con l'area del futuro centro sportivo (Via 8 Marzo) ed in fregio alla Via Vandelli.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Superficie Complessiva realizzabile (SC) = 20.032 mq uso U1 (Residenziale) per 160 alloggi, taglio medio 125 mq.
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. L'attuazione dovrà avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	Non dovuta
Modalità di attuazione	Intervento diretto per gli interventi di demolizione degli edifici e la bonifica dei suoli. Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, da presentarsi unitamente al PUA relativo all'ambito MOB-APS.i, attuabile anche per stalci funzionali completi. L'approvazione del Piano è subordinata al completamento delle opere di demolizione dei fabbricati ed alla bonifica dei suoli.

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

Contributo di sostenibilità assolto con la cessione di un ampia area verde della superficie di 55.307 mq., come definito nell'Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013

Localizzazione ambito e sigla	6 BELL'ITALIA	AR.3c
Primo Inserimento	POC 2009	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 20.621 mq.
Obiettivi del PSC	L'ambito si presta a realizzare un parco lungo il Grizzaga, e un tratto di percorso ciclopedonale che attraversato il Grizzaga si dirige verso nord, e si collega ad est con Pozza. La densità della parte edificata deve essere compatibile con gli obiettivi primari di qualificazione ambientale dell'area.
Funzioni ammesse	Residenza (max 80%); usi terziari (commercio, pubblici esercizi, artigianato di servizio) min. 20%
Carichi insediativi massimi ammessi	I diritti edificatori assegnabili sono definiti da un indice territoriale Ut = 0,10 mq./mq. (su una ST al netto di ES, pari a 19.386 mq.) , e condizionati alla cessione della parte ovest dell'area, come indicato nelle tavole del PSC e da meglio individuare in sede di POC. Pertanto: SC max = 1.939 mq., di cui max 1.551 mq. di residenza e 388 mq. di altre funzioni.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Il nuovo insediamento si può sviluppare nella fascia lungo via Martinella, mentre la parte a sud (lungo la pedemontana) deve essere oggetto di interventi di mitigazione (fascia verde di protezione), e la parte ovest destinata a parco lungo il Grizzaga; il parco può così assumere un ruolo centrale nel ridisegno della località. La densità della parte edificata deve essere compatibile con gli obiettivi primari di qualificazione ambientale dell'area. La superficie insediabile indicativa è di 7.880 mq., oltre all'ambito ES.

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

Operatori - mappali	PARROCCHIA S.BIAGIO OMNIADVERT SpA LOCAT SpA Fg. 5 map.689
Superficie territoriale interessata	ST = 18.116 mq. SC = 1.812, di cui: residenza SCmax = 1.450 mq. (max 80%) terziario SCmin = 362 mq. (20% min)

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

Caratteristiche dell'intervento	Da definire in sede di PUA per il sub-ambito "a" (nord) e di IUC per il

	sub-ambito "b" (sud)
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Una parte dell'area ovest, indicata nella scheda del POC, pari a circa 5.000 mq., deve essere ceduta al Comune in parte quale cessione di verde gratuita ed in parte da computare nel calcolo del contributo di sostenibilità. Sistemazione ambientale e paesaggistica del tratto di torrente Grizzaga che interessa l'ambito
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 1.812 mq., di cui max 80% residenziali e min. 20% terziari
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 145 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 145 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 725 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 217 mq TOTALE CESSIONI MINIME: 1.232 mq.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-nata	ERS non dovuta in base alle norme di attuazione del POC
Modalità di attuazione	Interventi stralcio: sub-ambito a (nord) attraverso PUA Sub-ambito b (sud - complesso edilizio e pertinenze): IUC

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

AMBITO AR.3c - BELL'ITALIA

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Residenza	1.450 mq. x 750	1.087.500 €
Usi terziari	362 mq. x 500	181.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**1.268.500 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20 %)		**253.700 €**

Cessioni e/o opere

1)	aree (5.000 – 1.232) = 3.768 mq. x 30 €	113.040 €
2)	sistemazione fascia lungo Grizzaga	140.660 €
	TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità)	**253.700 €**

Localizzazione ambito e sigla	7 GORZANO – VIA VANDELLI	AR.3f
Primo Inserimento	POC 2009	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	10.952 mq.
Obiettivi del PSC	Sistemazione dell'area con possibilità edificatoria legata all'autotrasporto, la cui sede viene trasferita dal centro di Pozza (via Vandelli – via Puccini)
Funzioni ammesse	U31 Attività per la logistica delle merci – U1 Residenza del custode
Carichi insediativi massimi ammessi	700 mq. di SC per funzioni non residenziali, oltre ad 80 mq. di SC da destinare ad abitazione del custode
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Compensazione idraulica – opere di mitigazione del tracciato stradale

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

Operatori - mappali	NICOLINI SERGIO Fg. 10 – mapp. 184
Superficie territoriale interessata	ST = 10.995 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Trasferimento della sede aziendale (700 mq. di SC di nuova edificazione destinati a magazzino e ricovero mezzi dell'attività insediata); piccolo fabbricato destinato ad alloggio del custode (80 mq. di SC) isolato, vicino all'ingresso dell'area. Cessione gratuita al Comune di un'area ST = 1.300 mq. da destinare a sistemazione dell'intersezione stradale con la via Vandelli - Nuova Estense (rotatoria) e primo tratto del nuovo collegamento con la via Vandelli. Installazione di impianto fotovoltaico di 6kWp; predisposizione impianto solare termico, raccolta acque dalle falde di copertura; rete duale acque bianche e grigie.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Prescrizioni speciali	I diritti sono assegnati dal POC a due condizioni: - che l'attività di autotrasporto insediata a Pozza in via Puccini venga dismessa e trasferita nell'ambito AR.3f; la nuova destinazione dell'area viene definita in sede di POC a fronte di un'intesa con il Comune sui contenuti convenzionali di interesse pubblico - che venga ceduta gratuitamente al Comune l'area necessaria alla realizzazione della rotatoria sul lato ovest della Nuova Estense e alla realizzazione della strada di collegamento con la via Vandelli, nel tratto in cui il nuovo tracciato attraversa la proprietà. Quest'ultima dovrà partecipare anche alle spese per la realizzazione dell'infrastruttura, in base ai parametri di concorso alle dotazioni territoriali fissati dal PSC e precisati dal POC.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC 1= 700 mq. usi legati all'attività di autotrasporto SC 2 = 80 mq. residenziali (alloggio custode)
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Non è richiesta dal RUE la cessione di aree
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Fascia verde di mitigazione lungo la Nuova Estense Intersezione con la Nuova Estense e primo tratto della viabilità (compreso accesso all'area) da realizzare a carico dell'intervento.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	ERS non dovuta in base alle norme di attuazione del POC
Modalità di attuazione	IUC Intervento Unitario Convenzionato – la convenzione disciplina anche le modalità di trasferimento dell'azienda dalla sede attuale e le intese con il Comune per il riuso dell'area stessa

SINTESI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	***SC = mq. 780***
Residenza	SC = 80 (%) – Usi ammessi: U1
Funzioni speciali	SC = 700 mq. (%) – ***Usi ammessi:*** U31
H max	10,0 m.
Sup.permeabile min.	Non definita – obbligo di compensazione idraulica per il rispetto del criterio di invarianza
Cessione aree (minimi)	1.300 mq.

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

AMBITO AR.3f - GORZANO VIA VANDELLI

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	80 mq. x 650	52.000 €
Usi terziari	700 mq. x 450	315.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**367.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)		73.400 **€**

Cessioni e/o opere

1) area mq. 1.300 x25 € 32.500 €

2) altre opere da realizzare nell'ambito (contributo minimo) 40.900 €

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **73.400 €**

Localizzazione ambito e sigla	**8 POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE**	**AN.1c**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 33.606 mq. circa di cui: ST = 16.013 mq. sub-ambito a; ST = 9.210 mq. sub-ambito d; ST = 8.383 mq sub-ambito b, area ad est della Nuova Estense Sup. coperta degli edifici esistenti: 290 mq. circa
Obiettivi del PSC	Parziale conferma della previsione non attuata del PRG vigente (con riduzione degli indici e degli impatti), con assegnazione al POC del compito di verificare in dettaglio la compatibilità dell'intervento con l'assetto funzionale dell'area urbana, e di definire le condizioni di interesse pubblico (edilizia sociale, cessioni di aree per dotazioni) correlate all'assegnazione dei diritti edificatori
Funzioni ammesse	Residenziale
Carichi insediativi massimi ammessi	Diritti edificatori: SC max = 6.350 mq. di SC ad uso residenza
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Cessione gratuita delle aree perimetrate dal PSC ad est della Nuova Estense (di proprietà degli attuatori) per la realizzazione di dotazioni pubbliche (parco attrezzato), con collegamento pedociclabile diretto all'ambito residenziale. Sottopasso di collegamento diretto con l'area da destinare a dotazione di verde pubblico ad est della Nuova estense Il parco rientra nel Progetto speciale Tiepido Accesso dalla Nuova Estense, a distanza adeguata dalla rotatoria di intersezione con la Pedemontana, e viabilità locale di distribuzione. La tavola 2 del PSC e il vigente PTCP rappresentano riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni all'attuazione degli interventi, poste anche in sede di POC. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere allacciata alla rete fognaria pubblica. Gli elaborati del PUA dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP. Come definito all'art. 11 delle norme del PTCP, venga rispettato il principio della invarianza idraulica, da attuarsi mediate valutazione e relativa realizzazione di opportuni sistemi e/o attenzioni progettuali. Vengano privilegiate la progettazione delle dotazioni ecologiche di comparto, come disposto dall'art. 28 delle Norme di PTCP

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

Operatori - mappali	Immobiliare Pozza Srl Fg. 6 mapp. 144, 146, 618, 762, 764, 766, 140, 141, 142, 143, 499, 471, 218, 473, 474, 792, 794
Superficie territoriale interessata	ST = 42.300 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dell'ambito di nuovo insediamento mediante la costruzione di edifici a prevalente uso residenziale
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica ed alle eventuali prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto dalla relazione geologica, geotecnica e sismica che dovrà essere predisposta in sede di PUA. In fase di presentazione del PUA dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Cessione delle aree individuate dal sub ambito b (mediante permuta con le aree del sub ambito d) da attrezzare a parco pubblico con realizzazione di sottopassaggio per il collegamento ciclopedonale con l'ambito di nuova edificazione. Cessione dell'area per il completamento della pista ciclabile di collegamento tra il parco di Via Rossini ed il percorso sul Tiepido. Accesso al comparto a distanza adeguata rispetto alla rotatoria di svincolo con la Pedemontana Prima dell'approvazione del POC deve essere sottoscritto accordo con l'Amministrazione Comunale al fine di definire le modalità di attuazione del piano e delle permute delle aree interessate dall'ambito
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 4.550 mq. uso U1 (residenza) SC = 1800 mq. per usi U3, U4, U5, U11, U12, U13 (direzionale, commerciale, artigianale di servizio alla residenza).
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici***	Definiti dal RUE

verde pubblico	
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	30% di 4.550 mq. di SC residenziale, pari a S.C. 1.365 mq.
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata. L'attuazione del sub-ambito C (esterno all'ambito AN.1c) può avvenire con intervento diretto pur garantendo l'accessibilità e l'esistenza delle reti tecnologiche per i nuovi fabbricati senza interfenze con l'attuazione del PUA di iniziativa privata.

Ambito non soggetto a contributo di sostenibilità i quanto previsione già contenuta nei precedenti piani urbanistici

Localizzazione ambito e sigla	**9 MARANELLO EST**	**AN.1d**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	SUP. TERR. DEI SUB-AMBITI (dati indicativi): A ambito nord 45.700 mq. + 17.200 mq. fascia ECO B ambito centro 80.900mq. + 6.700 mq. fascia ECO C ambito sud 124.100mq. Totale 274.600 mq.
Obiettivi del PSC	***Per l'intero ambito:*** Realizzare un sistema integrato di spazi costituiti da: - parco collinare e nuovo centro sportivo - insediamenti residenziali - insediamenti terziari (con possibilità di insediamento della nuova sede della struttura commerciale di media dimensione nel sub-ambito "b") possibilità di spostamento in area lungo l'asse est del distributore di carburanti oggi localizzato lungo la via di Vignola, all'ingresso del capoluogo ***Per i sub-ambiti "b" e "c":*** Nel quadro di una risposta integrata ad un sistema di obiettivi che rappresenta uno dei cardini concettuali del PSC, si distinguono alcuni obiettivi specifici: • Realizzazione nella parte sud dell'ambito (sub "c") di un vasto parco collinare, collegato alle aree agricoli esistenti, entro il quale sono inserite (distribuite nel parco) le attrezzature sportive; in prospettiva l'ambito può ospitare altre dotazioni, in particolare di tipo scolastico • Realizzazione nella parte centrale (sub "b") : - di un insediamento residenziale, a contatto con il nucleo esistente, a basso impatto paesaggistico - di un supermercato alimentare con SC max = 2.500 mq. e SV < 1.500 mq.
Funzioni ammesse	Impianti sportivi – attrezzature ricreative – altre dotazioni territoriali (ad es. scolastiche) – residenza – commercio al dettaglio (una struttura alimentare medio-piccola) – terziario diffuso e terziario direzionale L'area è definita dal PSC urbanisticamente idonea per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (SV < 1.500 mq.). In sede di POC sarà definita la soluzione più adeguata per l'insediamento dell'unica struttura prevista dal PSC nel territorio di Maranello, da

	realizzare previo trasferimento di una autorizzazione per media struttura di vendita alimentare nel capoluogo
Carichi insediativi massimi ammessi	***Diritti edificatori massimi assegnabili dal POC in base agli indici perequativi (sub-ambiti "b" e "c"):*** **Sub-ambito b** ST = 80.900 80.900 x 0,10 = 8.090 mq. di SC - 100% resid. SC = 8.090 mq. ECO: ST = 6.700 6.700x 0,03 = 201 mq. di SC - 100% resid. SC = 201 mq. (da trasferire nella parte insediabile) Terziario commerciale: SC = 2.500 mq. **Sub-ambito c** ST = 124.100 124.100x 0,05 = 6.205 mq. 100% resid. SC = 6.205 mq. (da trasferire in "b") **Distribuzione pesi insediativi** **Sub-ambito b** • Area privata insediabile: circa 84% di ST - ST1 = 68.300 mq. - Terziario commerciale SC = 2.500 mq. - Residenza: 94% di [8.090 + 201 (trasferiti da ECO) + 6.205 (trasferiti da c)] = 13.626 mq. - Terziario: 6 % di 14.496 = 870 mq. • SC totale = 16.996 mq. • Ut = 16.996 / 80.900 = 0,21 mq./mq. • Area pubblica insediabile: circa 16 % di 80.900 mq. = ST2 = 12.600 mq. In sede di POC il Comune può attribuire diritti edificatori propri per ERS fino a SC = 3.150 mq. (Ut = 0,25 mq./mq.) **Sub-ambito c** ST = 124.100 mq. Diritti edificatori pubblici assegnabili: **SC = 3.100 mq. per attrezzature**, oltre al recupero degli edifici esistenti in area acquisita (parte sud del sub-ambito "b", complesso ES *Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori:* B 0,25 x 12.600 = 3.150 mq. residenza
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Grande attenzione alle relazioni percettive del paesaggio Studio dell'assetto idraulico (recupero acque piovane, qualificazione degli insediamenti dal punto di vista della vegetazione e dell'utilizzo della risorsa acqua).

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

Operatori - mappali	SIROTTI FERMO, CESARI TINO (COPP ESTENSE) Fg. 9 mapp. 99, 100, 101, 102, 103, 104, 170, 171, 191, 605, 607, 612
Superficie territoriale interessata	ST = 204.782 mq. (sup. catastale)

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

Caratteristiche dell'intervento	Integrale attuazione del sub-ambito "b" dell'ambito AN.1d, comprendente il nuovo insediamento residenziale e la media struttura di vendita
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Disegno paesaggistico e insediativo unitario Altezza prevalente 2 piani. Non potranno essere previsti edifici con oltre 3 piani fuori terra, aree verdi condominali Nella parte sud dell'ambito "b", ceduto all'Amministrazione Comunale, potranno essere realizzati, in base ad un disegno organico in sede di PUA, la quota di attività terziarie (870 mq. di SC) e una parte dell'ERS di attuazione privata, in modo integrato con il recupero degli edifici storici da recuperare come dotazioni pubbliche per il Parco dello Sport. Deve essere garantita una fascia a verde minima di mt. 10 tra l'area insediabile ad usi commerciali e l'area insediabile ad usi residenziali. Gli obblighi relativi al contributo di sostenibilità dovranno essere interamente assolti nell'ambito dell'attuazione del primo stralcio dell'intervento (struttura di vendita). Si rimanda allo strumento attuativo il compito di verificare l'entità complessiva della valorizzazione, pur ribadendo i minimi prefissati nell'accordo sottoscritto dalla proprietà in data 28/05/2008.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 13.626 mq. di usi residenziali SC = 870 mq. di usi terziari SC = 2.500 mq. di usi commerciali al dettaglio (max 1.500 mq. di SV) Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori: B 0,25 x 12.600 = 3.150 mq. residenza

Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 13.626 x 0,10 = 1.363 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 3.370 x 0,4 = 1.348 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 13.626 x 0,5 = 6.813 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 3.370 x 0,6 = 2.022 mq. In sede di PUA si potrà prevedere all'interno del sub-ambito C la quota di verde pubblico di cessione.
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Aree verdi (parco e residenza sociale su aree pubbliche): 136.700 – (6.813 + 2.022) = 127.865 mq. Viabilità: - prolungamento di via Boito ad est della rotatoria, a servire la porzione meridionale del sub-ambito "b", il complesso del Parco dello Sport; il relativo costo sarà ripartito al 50% con il Comune - derivazione di una strada di quartiere dall'asse est, in posizione che sarà definita in sede di attuazione del sub-ambito "a"; prima dell'attuazione di tale collegamento, il PUA del sub-ambito "b" potrà definire una soluzione temporanea di immissione da parte della strada di quartiere che darà accesso alle residenze nella parte nord del sub-ambito "b". Parcheggi: - la quota di parcheggi pubblici (1000 mq.) relativi alla struttura commerciale viene convertita in parcheggi pertinenziali a servizio dell'attività Fascia di rispetto: Previsione di una fascia di rispetto di mt. 10 dal ciglio della pista ciclabile; entro tale fascia non è possibile la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati, ma eventualmente quota dei parcheggi pubblici a servizio della residenza e/o delle funzioni commerciali (questi ultimi parcheggi pubblici anche nel caso in cui siano sostituiti da parcheggi privati di uso pubblico a servizio dell'attività)

Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Accordo sottoscritto in data 28 maggio 2008 dai proprietari Sirotti Fermo e Sirotti Luciano ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990 Impegno alla cessione del sub-ambito "C" e di parte del sub-ambito "b", per un'estensione complessiva indicata dalla scheda di PSC in 136.700mq. Coop Estense ha sottoscritto l'impegno a cedere al Comune di Maranello una quota pari al 35% della superficie delle unità immobiliari di sua proprietà identificate al catasto fabbricati al Fg.8, mapp.81, attualmente occupate dal supermercato di cui è programmato il trasferimento.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-nata	30% di 13.626 mq. di SC residenziale, pari a SC = 4.088 mq.
Modalità di attuazione	Insediamento commerciale: PUA di iniziativa privata Insediamento residenziale: PUA di iniziativa privata

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

AMBITO AN.1d - MARANELLO EST

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Residenza	13.626 mq. x 750	10.219.500 €
Usi terziari commerciali	3.370 mq. x 750	2.527.500 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**12.747.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (30 %)		3.824.100 €

Cessioni e/o opere

1)	aree 127.865 x 30	3.835.950 €
	TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità)	**3.835.950 €**

Localizzazione ambito e sigla	**10 POZZA - FONDAZIONE OBICI**	**AN.1e**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 42.436 mq.
Obiettivi del PSC	Acquisizione della disponibilità per usi pubblici della Villa Obici Adeguamento della struttura scolastica esistente Realizzazione di una sala polivalente a servizio delle attività didattiche e delle attività sociali di Pozza Sistemazione del campo sportivo e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili
Funzioni ammesse	*Funzioni ammesse e dimensionamento* Residenza: 2.080 mq. di SC Scuola materna: 150 mq. Altre attrezzature: 380 mq. sala polivalente Recupero e riuso della villa, con destinazione a funzioni di interesse pubblico, concordate tra Comune e Fondazione.
Carichi insediativi massimi ammessi	Diritti edificatori: SC max = 2.610 mq. di SC, di cui 2.080 mq. residenza (82,9%) e 530 mq. di altre funzioni.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Reti tecnologiche da adeguare - pista ciclabile – sistemazione parcheggio pubblico presso la scuola elementare

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

Operatori - mappali	FONDAZIONE EDMONDO OBICI Fg. 10 mapp. 296, 287, 288, 25, 30
Superficie territoriale interessata	ST = 42.436 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Recupero e sistemazione (a spese della Fondazione che ne mantiene la proprietà) dell'area di villa Obici, da destinare a funzioni pubbliche (sede Comunale a Pozza; attrezzature sociali e culturali), eventualmente in forma integrata con altri usi privati compatibili al primo piano). Realizzazione di una nuova sezione della scuola materna e dello spazio polivalente (530 mq. di SC in totale) Realizzazione di un intervento residenziale nella parte sud, accessibile

	da via Vandelli, su una SF di circa 3.400 mq. con SC=2.080 mq. Nuova sistemazione del campo sportivo.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	L'ambito viene classificato "di nuovo insediamento" nella parte sud, mentre la parte restante viene classificata destinata a dotazioni territoriali. Il PSC perimetra un ambito di circa 42.500 mq., che include le scuole (materne ed elementari), la villa da restaurare, le attrezzature sportive, le aree a sud da urbanizzare. Lo schema di assetto urbanistico – da perfezionare in sede di PUA - prevede la permuta di una porzione del lotto da rendere edificabile tra Comune e Fondazione, in modo da realizzare lo spostamento del campo da calcio e un nuovo assetto complessivo della parte sud dell'ambito.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 2.080 mq. residenza (Hmax 3 piani) SC = 530 mq. scuola materna e sala polivalente
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 2.080 x 0,10 = 208 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 2.080 x 0,5 = 850 mq. .
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Il pre-accordo con la Fondazione Obici consiste in: - realizzazione su un lotto di circa 3.400 mq. di 2.080 mq. di SU residenziale - accordo sull'utilizzo pubblico della villa e di un'area di pertinenza; intervento di ristrutturazione della villa a carico della Fondazione; - intervento di ampliamento della scuola materna con una nuova sezione (circa 150 mq. di SU) e di una sala polivalente (circa 380 mq.)
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-nata	SC = 890 mq. (380 + 30% di 1.700 mq.)

Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata

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

AMBITO AN.1e - POZZA – FONDAZIONE OBICI

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	2.080 mq. x 650	1.352.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**1.352.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (30 %)		**405.600 €**

Cessioni e/o opere

- utilizzo pubblico della villa e di un'area di pertinenza;
- intervento di ristrutturazione della villa a carico della Fondazione

per un valore complessivo di **405.600 €**

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **405.600 €**

Localizzazione ambito e sigla	11 POZZA – VIA NICCHIO	AN.1 f
Primo Inserimento	POC 2009	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 16.900 mq. (di cui : 11.900 nella parte ovest; 1.000 mq. sedime stradale Nuova Estense; 4.000 mq. ad est della Nuova Estense)
Obiettivi del PSC	L'intervento residenziale ad integrazione dei tessuti edificati costituisce l'occasione per l'acquisizione di un'area piuttosto estesa, utile per l'integrazione del campo sportivo limitrofo, comprendente anche una porzione sul lato opposto della nuova Estense, in prossimità del Tiepido e del percorso ciclabile.
Funzioni ammesse	Residenza – dotazioni territoriali (aree a parco, area sportiva)
Carichi insediativi massimi ammessi	Usi residenziali: diritti edificatori max pari a 1.310 mq. circa, da utilizzare in un'area di proprietà di circa 4.000 mq. Diritti aggiuntivi assegnabili su aree pubbliche per edilizia residenziale sociale e per trasferimento di diritti edificatori: SC = 350 mq
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'intervento consente di realizzare un collegamento pedociclabile tra un sistema di aree e percorsi pubblici: le attrezzature scolastiche, sportive e a parco nel quadrante sud-est di Pozza, le nuove quote di verde pubblico sui due lati della Nuova Estense, e – attraversata quest'ultima – un'area da attrezzare di collegamento con il percorso pedociclabile lungo il Tiepido. L'intervento fa parte del Progetto Speciale Tiepido e si coordina con esso in sede di POC Distacco dell'edificato dalla Nuova Estense e interventi di mitigazione del rumore

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

Operatori - mappali	CORNI ADRIANO, CORNI GIANNI, CORNI LUCIANO, MACCHIONI MARIA GRAZIA, SORU GIOVANNA Fg. 10 map.266 – 214 – 89 – 90 -
Superficie territoriale interessata	ST = 14.322 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dell'intervento previsto dal PSC

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC1 = 1.310 mq. SC2 = 350 mq. assegnabili al Comune su area acquisita in proprietà
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 1.310 x 0,10 = 131 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 1.310 x 0,5 = 655 mq.
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Area pertinenza dei 350 mq. di proprietà comunale: 800 mq. Aree verdi: 6.484 – 655 = 5.829 mq. aree di cessione Pista ciclabile: 2.066 mq. In totale: 8.695 mq.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-nata	SC = 393 mq. (30% di 1.310 mq.)
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata

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

AMBITO AN.1f - POZZA – VIA NICCHIO

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Residenza	1.310 mq. x 650	851.500 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**851.500 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (%)		**255.450 €**

Cessioni e/o opere

1)	aree 8.695 mq. x 30 €	260.850 €
2)	altre opere da realizzare nell'ambito	
	TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità)	**255.450 €**

Localizzazione ambito e sigla	12 GORZANO EST – ESTENSE	AN.1i
Primo Inserimento	POC 2009	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 21.003 mq.
Obiettivi del PSC	Conferma di un intervento previsto dal PRG previgente e non attuato, con prescrizioni tali da garantire una maggiore coerenza dell'intervento con i criteri della sostenibilità ambientale e territoriale Realizzazione di un insediamento misto commerciale/terziario e residenziale, ad integrazione dell'abitato di Gorzano. Cessione e sistemazione di aree pubbliche
Funzioni ammesse	Residenza – Commercio al dettaglio
Carichi insediativi massimi ammessi	SC max = 5.161 mq. di SC, di cui 1.651 mq. di residenza (32%) e 3.510 mq. altre funzioni (commercio – terziario).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Interventi di mitigazione lungo la Nuova Estense

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

Operatori - mappali	FERRARINI GIOVANNI – FERRARINI LUCIANO Fg. 14 part.. 260 Fg 19 part. 26 – 164 – 167 – 167 sub 1 – 167 sub 2 – 167 sub 3 – 167 sub 4 – 168 sub 1 - 168 sub 2 – 169 – 170 – 171 sub 1 – 171 sub 2 – 171 sub 4 – 171 sub 5 – 171 sub 6 – 171 sub 8 – 171 sub 9 – 172 – 548
Superficie territoriale interessata	St = 19.182 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Intervento misto residenziale e commerciale/espositivo – terziario, compresa media struttura commerciale (SV < 1500 mq.) non alimentare. Demolizione dell'edificio esistente (soggetto a ristrutturazione edilizia) con recupero della volumetria nell'ambito del nuovo complesso.

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC1 = 3.510 mq. funzioni commerciali/espositive e terziarie SC2 = 1.651 mq. residenza
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 Residenza: (10 mq. ogni 100 mq. di SC) = 165 mq. Terziario: (40 mq. ogni 100 mq. di SC) = 1.404 mq. Residenza (50 mq. ogni 100 mq. di SC) = 826 mq. Terziario (60 mq. ogni 100 mq. di SC) = 2.106 mq.
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Cessioni nella misura prevista dal PUA (minimo S = 4501 mq.) comprensivi di piazza del mercato (mq. 700 circa)
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	SC = 495,3 mq. di edilizia convenzionata Disponibilità alla cessione in luogo del convenzionamento, in base alle norme definite dai Criteri del POC
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	PUA esteso all'intero ambito

SINTESI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	***SC = 5.161 mq.***
Residenza	SC = 1651. (32,0%) – Usi ammessi: U1
Terziario commerciale	SC = 3.510 mq. (68,0%) ***Usi ammessi:*** U4 - U 5 - U 6 – U11 – U12
H max	
Sup.permeabile min.	
Cessione aree (minimi)	4.501 mq.

Ambito non soggetto a contributo di sostenibilità in quanto previsione già contenuta nei precedenti piani urbanistici.

Localizzazione ambito e sigla	13 EX FORNACE	AN.2b
Primo Inserimento	POC 2015	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 26.462,00 mq. Sub-Ambito 2 "Coll-Uc(sport)" dell'ambito AN.2b
Obiettivi del PSC	Attuazione del secondo stralcio dell'Ambito AN.2d con funzione turistico Alberghiere
Funzioni ammesse	Turistico Alberghiere, Pubblici Esercizi
Carichi insediativi massimi ammessi	UF max 0,20 mq/mq per usi U24 e U11 UF max 0,05 ma/ma per usi U40 e U42
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Interventi di mitigazione dell'insediamento e di protezione del Torrente Grizzaga

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

Operatori - mappali	MAGICA Srl Fg. 22 Mapp. 29, 30, 32parte, 33parte, 34parte, 224parte, 259, 311
Superficie territoriale interessata	St = 26.462,00 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Intervento Turistico Alberghiero e annessi Servizi
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica" L'attuazione dell'ambito è subordinata alla verifica dei vincoli sovraordinati presenti su parte dell'area. Dovranno essere posti in essere interventi di mitigazione del fenomeno erosivo del pendio a Ovest
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = applicazione dell'indice di UF 0,05 alla S.F. con valore massimo di 1.323,10 mq. per funzioni turistico Alberghiero (U40 e U42 SC = 531 per funzioni Pubblici Servizi (Uso U11) e attività di svago, riposo ed esercizio Sportivo (Uso U24) derivanti dal recupero degli edifici esistenti di cui ai Mappali 29 e 30

Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Definiti dalle Norme di RUE
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	Variante al PUA approvato relativamente al sub-ambito inserito. La convenzione urbanistica del Piano dovrà contenere gli elementi di accordo con l'amministrazione comunale per l'utilizzo dell'area con funzioni turistico alberghiere.

Ambito non soggetto a contributo di sostenibilità in quanto previsione già contenuta nei precedenti piani urbanistici.

Localizzazione ambito e sigla	**14 AMBITO SPECALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE SIMA NORD**	**APS.i(p)**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC Classificazione PSC/RUE	APS.i (p)
Norma di riferimento (artt. 55, 56, 57 PSC)	Art.55 comma 5: "Gli ambiti specializzati comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE". Art. 55 comma 6: "Il PSC individua inoltre i PUA in itinere all'atto dell'adozione del PSC, per i quali è possibile la conclusione del procedimento con l'approvazione del PUA qualora non vengano introdotte modifiche rispetto alla documentazione in istruttoria, oppure nel caso in cui le modifiche siano compatibili con le norme del PSC e del RUE in salvaguardia".

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

Operatori - mappali	TETRA SpA Fg. 2 – Mapp. 247 – 249
Superficie territoriale interessata	ST = 43.550 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Piano particolareggiato "SIMA nord" presentato in data 13/07/2007
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Prescrizioni speciali	Le aree produttive di rilievo sovracomunale si attuano, ai sensi dell'art.56 del PSC, attraverso l'Accordo Territoriale stipulato nei termini previsti dal comma 2 dell'art.15 della L.R.20/200. Parte dell'area deve essere finalizzata al trasferimento di aziende operanti nel territorio comunale Trattandosi di un piano particolareggiato in itinere, la prescrizione del PSC relativa alla percentuale di superficie territoriale da mantenere permeabile è ridotta al 10%
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Applicazione parametri previsti dal PUA per l'ambito: SC = 21.775 mq.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Applicazione parametri previsti dal RUE per l'ambito (art.76): Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31): P1 = 5% della ST = 2.178 mq. V = 10% della ST = 4.355 mq.
Modalità di attuazione	PUA

Ambito non soggetto a contributo di sostenibilità in quanto previsione già contenuta nei precedenti piani urbanistici.

Localizzazione ambito e sigla	**15 AMBITO SPECALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE MARANELLO NORD**	**APS.i(p)**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC Classificazione PSC/RUE	APSi(p) – ECO-U
Norma di riferimento (artt. 54, 55, 56, 57 PSC)	Art. 54 c.2: "Il PSC classifica il complesso delle aree produttive di Maranello capoluogo - in accordo con il PTCP vigente - come area produttiva di rilievo sovracomunale, in considerazione della forte integrazione del sistema degli insediamenti e delle infrastrutture localizzate nei due comuni. Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva di tale area sono definite in un Accordo territoriale da stipulare, ai sensi della L.R.20/2000, tra il comune di Maranello e la Provincia di Modena"
Dati metrici	ST = 150.180 mq.
Obiettivi del PSC	a) Ambito produttivo ecologicamente attrezzato (APEA) b) Attuazione attraverso il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato al trasferimento di aziende operanti nel Territorio Comunale di Maranello
Funzioni ammesse	Definite dal RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 45.000 mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	

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

Operatori - mappali	1) SOLA ORIANNA – SOLA LUCIANA (sub ambito "a") Fg. 2 – Mapp. 44 – 49 – 345 – 416 – 420 – 421 (ex 45 e 46) 2) VIVI DOMENICO (sub ambito "c") Fg. 2 – Mapp. 29 – 54 3) FORGHIERI S.n.c. (sub ambito "b") Fg. 2 – Mapp. –516 parte 4) PINOTTI ALEX, GIANNINI GIORGIO, DEANNA, GIOVANNI e MARGHERITA (sub ambito "d") Fg. 2 – Mapp. 52 - 505
Superficie territoriale interessata	ST1 = 62.953 mq. (41,92% della ST) – sub ambito "a" ST2 = 3.788 mq. (2,52% della ST) – sub ambito "c" ST3 = 21.085 mq (14,00% della ST) – sub ambito "b" ST4 = 16.819 mq. (11,00% della ST) – sub ambito "d"

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

Caratteristiche dell'intervento	Schema urbanistico esteso all'intero ambito, con possibilità di attuazione del primo stralcio attraverso PUA o IUC di iniziativa privata
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Ambito produttivo ecologicamente attrezzato (APEA) Attuazione attraverso il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato al trasferimento di aziende operanti nel Territorio Comunale di Maranello. Sottoscrizione di accordo finalizzato al convenzionamento con l'Amministrazione comunale del 45% dell'area di proprietà previa assegnazione di una quota di diritti edificatori previsti dall'ambito alla parte che resterà di proprietà dei richiedenti. In sede di PUA dovrà essere individuato un corridoio della dimensione trasversale di 10 m. idoneo alla realizzazione di eventuali infrastrutture per la mobilità.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC1 = 18.886 mq. (41,92%) – sub ambito "a" SC2 = 1.135 mq. (2,52%) – sub ambito "c" SC3 = 6.300 mq. (11.34%) – sub ambito "b" SC4 = 4.950 mq. (11,00%) – sub ambito "d"
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Applicazione parametri previsti dal RUE per l'ambito (art.76): Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31): P1 = 5% della ST = 2.178 mq. V = 10% della ST = 4.355 mq.Parametri definiti dal RUE
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Sub-ambito "a" (proprietà Sola): Pre-accordo ex art.11 L. 241/1990 finalizzato alla cessione di quota parte dell'area all'Amministrazione comunale, e alla redazione di un PUA

Modalità di attuazione	Sub-ambito "a" (proprietà Sola): PUA di iniziativa privata relativo allo stralcio funzionale, da presentare entro 1 anno dall'approvazione del POC. I caso di mancata presentazione, predisposizione di un PUA di iniziativa pubblica Sub-ambito "c" (operatore Forghieri Snc): variante all'Intervento Unitario Convenzionato – IUC Sub-ambito "d" PUA di iniziativa privata relativo allo stralcio funzionale.

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

AMBITO APS.i(p) MARANELLO NORD

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' SOLA

Usi produttivi	18.886 mq. x 300 €	5.665.800 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**5.665.800 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**566.580 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **566.580 €**

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' VIVI

Usi produttivi	1.135 mq. x 300 €	340.500 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**340.500 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**34.050 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **34.050 €**

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE OPERATORE FORGHIERI SNC

Usi produttivi	6300 mq. x 300 €	1.890.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**1.890.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**189.000 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree
e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **189.000 €**

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' PINOTTI-GIANNINI

Usi produttivi	4.950 mq. x 300 €	1.485.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**1.485.000 €**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**148.500 €**

Cessioni e/o opere

da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione
promossa dal POC attraverso cessione di aree
e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **148.500 €**

Localizzazione ambito e sigla	**16 VIA FIRENZE**	**APC.i**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	SUP. TERR. DEI SUB-AMBITI (dati indicativi): a 22.789 mq. b 11.374 mq. c 4.412 mq. d 4.762 mq. Totale 43.337 mq.
Obiettivi del PSC	Attuazione dell'ambito APC.i come da previsioni di RUE. Acquisizione delle aree per l'ampliamento dell'isola ecologica di Via Firenze e per dotazioni tecnologjche.
Funzioni ammesse	Nei sub ambiti a e b tutte le funzioni ammesse dal RUE per gli ambiti APC.i. Nei sub ambiti c e d le funzioni previste dal POC per gli ambiti URB-t
Carichi insediativi massimi ammessi	Riordino della Superficie Complessiva esistente sull'intero ambito
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Cessione delle aree per la realizzazione dell'ampliamento dell'isola ecologica di Via Firenze e per dotazioni tecnologjche. Sub-ambito c contestualmente all'attuazione del sub-ambito b e sub-ambito d contestualmente all'attuazione del sub-ambito a

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

Operatori - mappali	WINTER SRL Fg. 9 mapp. 99, 100, 101, 102, 103, 104, 170, 171, 191, 605, 607, 612
Superficie fondiaria interessata	SUP. FONDIARIA DEI SUB-AMBITI (dati indicativi): a 22.789 mq. b 11.374 mq. c 4.412 mq. d 4.762 mq. Totale 43.337 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	L'attuazione dell'intervento avverrà in due fase: 1° fase

	Nuova costruzione di edifici artigianali nel sub ambito b con applicazione dell'indice edificatorio 0,6 mq./mq. in conformità alle disposizioni del RUE Cessione dell'area di cui al sub-ambito c SC max = 6.824 mq. per usi produttivi privi di significativo impatto sull'ambiente volti a ridurre le emissioni attualmente esistenti. 2° fase Riorganizzazione della superficie complessiva esistente nel sub-ambito a per usi produttivi privi di significativo impatto sull'ambiente volti a ridurre le emissioni attualmente esistenti. Dovrà essere essere decurtata la superficie complessiva effettivamente realizzata nel sub-ambito b. Rimangono confermate le norme contenute agli art. 58 e 59 del PSC sulla riqualificazione di insediamenti produttivi esistenti. Cessione dell'area di cui al sub-ambito d
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle eventuali prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, geotecnica, sismica che dovrà essere predisposta in sede di Intervento Unitario Convenzionato. In fase di presentazione del IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Riorganizzazione in 2 fasi della Superficie Complessiva esistente
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Come da parametri di RUE per gli ambiti APC.i
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Cessioni aree per l'ampliamento dell'isola ecologia di Via Firenze e per dotazioni tecnologjche (sub-ambiti c e d)

Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Prima dell'approvazione del POC dovrà essere sottoscritto accordo sottoscritto con la società proprietaria Winter Srl, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
Modalità di attuazione	Schema urbanistico dell'intero ambito con attuazione mediante stralci funzionali tramite IUC

Localizzazione ambito e sigla	**17 Ambito Specializzato per logistica e Attività Produttive. TRANSIT POINT RICCHETTI MARANELLO NORD**	**MOB-APS.i**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST Ambito = 112.480 mq.
Obiettivi del PSC	Qualificazione e razionalizzazione delle attività logistiche del sistema produttivo locale, con riduzione dei traffici di merci che interessano il territorio di Maranello. La realizzazione della piattaforma rientra, ai sensi dell'art.101 del PTCP, nelle strategie per il sistema logistico delle merci, in base alle quali tale intervento è individuato come uno degli elementi ordinatori finalizzati a costruire un adeguato sistema logistico per la movimentazione delle merci utile ad un sistema produttivo di interesse sovracomunale. Ampliamento e potenziamento di area produttiva via Trebbo per garantire lo sviluppo economica di un'azienda già consolidata nel territorio comunale, attraverso il trasferimento di parte della superficie territoriale produttiva precedentemente insediata nel comparto di Gorzano nell'attuale area di via Trebbo e realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali. La perdita di suolo permeabile APA verrà recuperata nell'ambito AR.2j di Gorzano al fine di garantire l'invarianza del consumo del suolo. L'intero ambito è interessato da un Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, che si relaziona con l'attuazione dell'ambito "AR.2j Cisa 4".
Funzioni ammesse	Logistica delle merci e usi Produttivi
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 56.240 mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	I criteri di trasformazione urbanistica sono da individuare nel rapporto dell'ambito con i luoghi: con l'adiacenza ad un ambito produttivo consolidato, con la strada di traffico a est (via Trebbo), con la presenza di edifici esistenti a nord ed est. Sono da progettare attentamente le relazioni di confine tra il nuovo comparto di mobilità logistica e produttivo con le zone agricole contigue.

	In particolare si dovranno prevedere aree di mitigazione ambientali nei lati est ed ovest, oltre a mantenere libera dall'edificazione una porzione territoriale posta a nord verso il territorio del Comune di Formigine. Detta porzione del comparto deve perseguire l'obiettivo di evitare l'edificazione delle nuove strutture al fine di realizzare un'idonea fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza e a protezione degli edifici residenziali esistenti esterni al comparto di nuova classificazione. Dovrà essere garantita idonea viabilità in ingresso/uscita dal comporto attraverso la realizzazione di nuova rotatoria stradale su via Trebbo e lo spostamento di via Trebbo sul margine est del comparto, con creazione di nuovo innesto su via Viazza con migliori condizioni di visibilità. Realizzare nuova rotatoria stradale su via Trebbo, in prossimità dell'incrocio con la viabilità interna al comparto in fase di realizzazione sul confine Est, per consentire l'inversione di marcia dei mezzi pesanti impedendo il transito su via Viazza. Adeguamento segnaletica stradale, anche nei comuni limitrofi, al fine di segnalare correttamente l'accesso al polo logistico aziendale.

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

Operatori - mappali	Gruppo Ceramiche Ricchetti Foglio 1 Mappali 22, 27, 28, 219, 245, 249, 261 e 262
Superficie territoriale interessata	ST = 112.480 mq

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

Caratteristiche dell'intervento	L'intervento inserito nel POC e convenuto nell'Accordo Territoriale sottoscritto da Provincia di Modena e Comune di Maranello consiste nel primo stralcio del Polo Funzionale, di dimensioni complessive ST = 112.480 mq., come individuato nella scheda di POC allegata,
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Altre prescrizioni di carattere ambientale	Prevedere aree di mitigazione ambientali nei lati est ed ovest, oltre a mantenere libera dall'edificazione una porzione territoriale posta a nord verso il territorio del Comune di Formigine. Detta porzione del comparto deve perseguire l'obiettivo di evitare l'edificazione delle nuove strutture al fine di realizzare un'idonea fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza e a protezione degli edifici residenziali esistenti esterni al comparto di nuova classificazione. L'attuazione dell'intervento è subordinato al preventivo nulla osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed al rispetto delle prescrizioni da esso eventualmente dettate stante la presenza di Sito archeologico (MA37) soggetto a controllo preventivo.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	FASE 1: SC = 5.471 mq.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Applicazione parametri previsti dal RUE per l'ambito:
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata relativo al primo stralcio attuativo, da presentarsi unitamente al PUA relativo all'Ambito AR.2j "CISA 4" di Gorzano. Il Piano dovrà verificare il rispetto dei contenuti dell'accordo territoriale per il polo funzionale della logistica di Maranello e dell'accordo relativo alle aree produttive sovracomunali

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

Contributo di sostenibilità assolto con la cessione di un ampia area verde della superficie di 55.307 mq., come definito nell'Accordo art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i sottoscritto il 17/12/2013 e allegato alla Del. di C.C. n 62 del 19/12/2013

Localizzazione ambito e sigla	**18 AMBITO SPECALIZZATO PER ATTIVITA' TERZIARIE** **MARANELLO VILLAGE**	**APC.t**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST totale= 48.796 mq. SF totale = 32.194 mq
Obiettivi del PSC	Nell'ambito soggetto a PUA in corso di attuazione per l'intervento denominato "Maranello Village" in località Pozza è ammesso in sede di POC, oltre al completamento delle previsioni vigenti, un incremento di capacità edificatoria fino ad un massimo di indice Uf= 0,70 mq./mq. calcolato sulla superficie fondiaria netta. Tale incremento, che corrisponde a 2.177 mq. di SC aggiuntivi (nel complesso l'ambito potrà raggiungere una capacità di 15.010 mq. di SC) è da finalizzare all'inserimento di servizi complementari (sala conferenze, piscina, ristorante) e all'ampliamento del residence.

Funzioni ammesse	**Usi ammessi senza limitazioni (art. 37 co. 2 Norme RUE)** U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico U4 Studi professionali e uffici in genere U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese U14 Attività espositive, fieristiche e congressuali U 16 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano U20 Attività di parcheggio U31.a Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica U40 Attività ricettive alberghiere U49 Parcheggi pubblici in sede propria. **Usi ammessi con il limite del 30% della SC (art. 37 co. 3 Norme RUE)** U5 Esercizi commerciali di vicinato U6.1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare U9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

	U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale U21 Attività di interesse comune di tipo civile U26 Artigianato dei servizi agli automezzi U31.c Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto **Usi ammessi con il limite del 30% della SC per ogni tipologia di uso** U11 Pubblici esercizi U24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo **Usi ammessi con il limite del 20% della SC (art. 37 co. 4 Norme RUE)** E' ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20% della SC edificata e comunque non superiore a 300 mq. L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente
Carichi insediativi massimi ammessi	SC complessiva 15.010 (5.502 per usi terziari ad integrazione di SU 9.508 già realizzati)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Completamento, riqualificazione e adeguamento normativo delle aree e opere di urbanizzazione già realizzate in base a precedenti accordi convenzionali.

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

Operatori - mappali	MARANELLO RESIDENCE srl (Soc. proprietarie: ABF LEASING Spa e BANCA ITALEASE Spa Comparto 1 Fg. 6, Mapp. nn. 107, 108, 800, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819 e 825, GRAND PRIX RACE Srl Comparto 2 Fg. 6, Mapp. nn. 102, 820, 821, 822, 584 e 602
Superficie territoriale interessata	ST = 48.796 mq. quale area inserita all'interno del POC ST Comparto 1 = 35.101 ST Comparto 2 = 13.695

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

Caratteristiche dell'intervento	L'area risulta suddivisa come da precedenti piani particolareggiati approvati negli anni 2004 e 2006 (deliberazione CC n. 28 del 27 aprile 2004 e n. 36 del 27 aprile 2006) in due comparti: Comparto 1 (lotto A + Lotto B) e Comparto 2 (Lotto C).). Per il Comparto 1 – Lotto B di ST pari a 4.020 mq si chiede la valenza di PUA

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Il progetto di PUA per il Comparto 1 – Lotto B prevede esclusivamente la realizzazione di superfici ammesse con la limitazione del 30% e del 20% che saranno sottratte al bilancio delle SC previste in sfruttamento per il Comparto 1 – Lotto A. I progetto del PUA relativo al Lotto B dovrà prevedere la disponibilità a cedere gratuita come già fissato negli accordi convenzionali da seguito dell'approvazione dei piani particolareggiati, le superfici necessarie per l'attuazione, da parte della provincia di Modena del progetto esecutivo "Completamento della variante cosiddetta PEDEMONTANA alle SP 467 – SP 569. TRATTO FIORANO SPILAMBERTO – SECONDO STRALCIO – PONTE SUL TIEPIDO" approvato con loro determinazione del 22 febbraio 2006, n. 176. Sempre in conformità agli impegni assunti con gli atti convenzionali sottoscritti a seguito dell'attuazione dei piani particolareggiati precedentemente approvati, l'attuazione del comparto dovrà prevedere la cessione di tutte quelle aree necessarie alla Provincia di Modena a date completa attuazione al progetto esecutivo "Completamento della variante cosiddetta PEDEMONTANA alle SP 467 – SP 569. TRATTO FIORANO SPILAMBERTO – SECONDO STRALCIO – PONTE SUL TIEPIDO" approvato con propria determinazione del 22 febbraio 2006, n. 176 Gli obblighi relativi al contributo di sostenibilità dovranno essere interamente assolti nell'ambito dell'attuazione del primo stralcio dell'intervento.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC complessiva = 15.010 suddivisi in 11.097 sul Comparto 1 (di cui 929 nel Lotto B) e 3.913 sul Comparto 2
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	16.602 mq per viabilità, parcheggi e verde già previsti da precedenti atti convenzionali ancora in essere (40/100mq/SC) mq. 6.282,99 – pa 264 già realizzati (60/100mq/SC) mq. 3.302 già realizzato 3.301,2 da realizzare / monetizzare

Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Opere di urbanizzazione esterne al comparto ma finalizzate ad una maggiore integrazione tra l'area del comparto con la compagine edificata e l'ambito paesaggistico adiacente (abitato di Pozza e Torrente Tiepido)
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	COMPARTO 1 / LOTTO A attraverso Piano Urbanistico Attuativo (art. LR 24 marzo 2000, n. 20 e smi) COMPARTO 1 / LOTTO B Permesso di Costruire (art. 12 LR 25 novembre 2002, n. 31 e smi) / Provvedimento conclusivo del procedimento unico (art. 4 DPR 20 ottobre 1998, n. 447) COMPARTO 2 / LOTTO C attraverso Piano Urbanistico Attuativo

SINTESI DATI

SC TOTALE	15.010 mq
SC COMPARTO 1 LOTTO A	10.168 mq
SC COMPARTO 1 LOTTO B	929 mq
SC COMPARTO 2 LOTTO C	3.913 mq
Q	<= 50"% della SF
H massima	Un piano in più rispetto al numero di piani autorizzati con i precedenti strumenti urbanistici attuativi
Permeabile	20% della SF
P (Pc + Pr)	in relazione agli usi (art. 74 e 75 Norme RUE)
Distanze	- dai confini di proprietà esterni al comparto *5 ml* - da strade esterne al comparto *da codice della strada* - da strade interne al comparto minimo 3 ml - tra pareti finestrate *10 ml*

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

AMBITO APC.t - MARANELLO VILLAGE

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE (calcolata sulla SC assegnata dal POC ad integrazione di quanto già autorizzato dallo strumento attuativo vigente)

Residenza	mq. x	€.
Usi terziari	mq. x	€.
Usi Alberghierie altro terziario	2.177 mq. x 450 €	979.650 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		**979.650€**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (10 %)		**97.965 €**

Cessioni e/o opere

Da definire in sede di PUA

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **€ 97.965**

Localizzazione ambito e sigla	**19 GATTO VERDE**	**APC.t**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 14.399 mq. circa
Obiettivi del PSC	Riqualificazione e riorganizzazione dell'ambito secondo le modalità stabilite dal RUE
Funzioni ammesse	Funzioni ammesse dal RUE per gli ambiti APC.t(s)
Carichi insediativi massimi ammessi previsti dal RUE (art. 38)	le possibilità di incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'inserimento nel POC e all'approvazione di un PUA finalizzato alla riorganizzazione e riqualificazione dell'ambito, secondo i criteri indicati ai commi precedenti.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Riorganizzazione dell'accessibilità e degli spazi dedicati alla sosta dai fruitori dell'area. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere allacciata alla rete fognaria pubblica.

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

Operatori - mappali	La Panoramica Srl Fg. 23 mapp. 58, 59, 60, 298, 299
Superficie fondiaria interessata	SF = 14.399 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Riqualificazione dell'ambito mediante intervento di recupero dell'edificio e/o piccole integrazioni funzionali con l'esercizio dell'attività.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, geotecnica, sismica che dovrà essere predisposta in sede di Piano Attuativo. In fase di presentazione del PUA dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.

Prescrizioni speciali	
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Indice assegnato dal POC per interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica pari a 0,25 mq./mq. di SF SC massima = 3.600 mq. comprensiva delle superfici esistenti per usi terziari
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Definiti dal RUE
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	Intervento diretto per interventi di sanatoria eo integrazioni di impianti tecnologici. PUA di iniziativa privata per l'intervento di riqualificazione o di ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso.

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

AMBITOAPC.t(riq) GATTO VERDE

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Usi terziari	568 mq. x 250	142.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		142.000 **€**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (5%)		**7.100,00 €**

Cessioni e/o opere

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree

e realizzazione di dotazioni territoriali
(contributo di sostenibilità) **7.100,00 €**

Localizzazione ambito e sigla	**20 CASA FERRARI**	**COLL-s**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 16.274 mq. Ambito ES Edificio 04.03
Obiettivi del PSC	L'edificio che fu di Enzo Ferrari (con l'area di pertinenza) rappresenta per Maranello un'occasione significativa per definire quel percorso di valorizzazione delle identità locali che rappresenta uno dei contenuti strategici del PSC. Definizione di un percorso di valorizzazione delle identità locali che rappresenta uno dei contenuti strategici del PSC. L'area ha infatti valenze molteplici: può ospitare un piccolo museo, ed essere allo stesso tempo punto di accoglienza di visitatori con accesso diretto alla pista di Maranello. E' anche il primo approccio al territorio di Maranello per chi vi giunge da nord, lungo la Giardini: come tale quindi si presta ad un accordo con la proprietà per una valorizzazione efficace sia sul versante delle attività aziendali che su quello dell'interesse pubblico. Il PSC perimetra un ambito, oggetto di intervento coordinato da inserire nel POC, i cui obiettivi sono il restauro e riuso della Casa Ferrari e sistemazione del parco. Le modalità di attuazione prevedono il convenzionamento con la proprietà per un utilizzo pubblico (modalità di utilizzo e visita), anche limitato nel tempo e nel numero dei visitatori. Il POC può prevedere la possibilità di realizzazione nel parco (parte sud) di strutture leggere di servizio per accoglienza clienti.
Funzioni ammesse	Usi terziari legati allo sviluppo di attività aziendali e funzioni di interesse pubblico
Carichi insediativi massimi ammessi	I diritti edificatori assegnabili sono definiti da un indice territoriale Ut = 0,05 mq. /mq. per usi terziari, aggiuntivo rispetto al fabbricato esistente da restaurare.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Riordino della viabilità al fine di risolvere le problematiche di sosta derivanti dall'interesse turistico per la pista adiacente all'area in oggetto

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

Operatori - mappali	FERRARI PIERO Fg. 1 mapp. 97, 98 Fg. 4 mapp. 11
Superficie territoriale interessata	ST = 16.274 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Restauro e riuso della casa Ferrari, sistemazione del Parco. Nuove strutture per usi terziari Realizzazione di un parcheggio a raso
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nell'analisi geologica/geotecnica e sismica da predisporre in sede di IUC In fase di presentazione del IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	S.C. max = 814 mq. per usi terziari aggiuntivi alla superficie del fabbricato esistente da restaurare.
Aree di Cessione	Fruibilità per funzioni pubbliche e/o delle aree pertinenziali
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

Modalità di attuazione	Intervento diretto per la realizzazione di un parcheggo a raso Intervento Unitario Convenzionato IUC per la realizzazione degli interventi di recupero dell'edificio e dell'area pertinenziale circostante e le nuove realizzazioni.

Localizzazione ambito e sigla	**21 COMPLESSO EDILIZIO** **BORGO CA' FRULLO (POZZA)** **proprietà Stradi**	**ES**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale AAP (Ambito agricolo perturbano) Ambito ES - Edifici 19.06a, 19.40, 19.08 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 c.4 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

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

Operatori - mappali	STRADI ZITA NCEU Fg. 10 mapp. 145 – 146 – 147 - 149
Classificazione PSC- RUE	AAP – ES – Edifici 19.06a, 19.40, 19.08 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso

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

Oggetto dell'intervento	1) Recupero ad uso abitativo degli immobili di proprietà. Nello specifico: Edificio 19.06a Mediante intervento di Ristrutturazione Edilizia (3.1) - 2 unità abitative; Edificio 19.40 e annesso non classificato Mediante intervento di Ristrutturazione Edilizia (3.1) - 1 unità abitativa e relativi servizi; Edificio 19.08 Revisione della classificazione assegnata (2.4) al fine di poter utilizzare l'immobile quali locali di servizio alla residenza (dep. Attrezzi da giardino, ecc..); 2) Possibilità di accesso al complesso dalla Via Nuova Estense.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di intervento di mitigazione dell'abitato nei confronti della Nuova Estense – Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche
Prescrizioni speciali	L'intervento richiede variane al RUE per la modifica della classificazione dell'edificio 19.08 da 2.4 a 3.1
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**22 COMPLESSO EDILIZIO** **BORGO CA' FRULLO (POZZA)** **proprietà Bondi**	**ES**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2012**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale AAP (Ambito agricolo perturbano) Ambito ES ES – Edifici 19.11. Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 c.4 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Nella progettazione dell'intervento devono essere osservate le prescrizioni contenute all'art. 12a delle Norme di PTCP relative alle aree ricadenti nel settore di ricarica B delle zone di protezione delle acque sotterranee

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

Operatori - mappali	BONDI UGO

	NCEU Fg. 10 mapp. 159

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

Oggetto dell'intervento	Edificio 19.11. Recupero ad uso abitativo per la realizzazione di 1 unità immobiliare e relativi servizi dei seguenti edifici, mediante intervento di Ristrutturazione Edilizia (3.1);
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di intervento di mitigazione dell'abitato nei confronti della Nuova Estense – Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**23 COMPLESSO EDILIZIO** **CASE BERRI (POZZA)** **proprietà Vandelli, Rapi, Nannini**	**ES**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale AAP (Ambito agricolo perturbano) Ambito ES Edifici 19.14, 19.5 (parte), 19.17 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 c.4 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

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

Operatori - mappali	VANDELLI GIULIO – NCEU Fg. 14 mapp. 12, 15, 18 – NCT mapp. 19, 23, 3 RAPI MARIA, NANNINI CATIA, NANNINI ANNALISA, NANNINI ELENA, NANNINI GIOVANNA, NANNINI ESTER – NCEU Fg.14 mapp. 16, 22, 23, 25, 27, 8, 30

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

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo degli immobili di proprietà.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di intervento di mitigazione dell'abitato nei confronti della Nuova Estense – Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni speciali	Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale del recupero in coordinamento con i contenuti della proposta n. 30
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**24 COMPLESSO EDILIZIO** **CASE BERRI (POZZA)** **proprietà Rapi, Nannini**	**ES**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale AAP (Ambito agricolo perturbano) Ambito ES Edifici 19.15 (parte), 19.18, 19.19 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 c.4 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

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

Operatori - mappali	RAPI MARIA, NANNINI CATIA, NANNINI ANNALISA, NANNINI ELENA, NANNINI GIOVANNA, NANNINI ESTER Fg. 14 mapp. 16, 22, 23, 25, 27, 28, 30

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

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo degli immobili di proprietà.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di intervento di mitigazione dell'abitato nei confronti della Nuova Estense – Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni speciali	Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale del recupero in coordinamento con i contenuti della proposta n. 6
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**25 Complesso CA' COLOMBARO Via Fonda**	**ES**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale APA (Ambito ad alta vocazione produttiva agricola) Ambito ES Edifici 02.14, 02.15, 02.16, 02.17, 02.18, 02.21 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 commi 4, 5, 6 PSC)	4 Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero. 5 La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. Negli edifici e complessi edilizi considerati incongrui il RUE definisce la possibilità di demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. A-21 comma 1 lett.c della L.R.20/2000, sulla base di una quota massima di SC non superiore ad un quarto della superficie coperta degli edifici esistenti da demolire. 6 E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del

	Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

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

Operatori - mappali	BERSELLI GIORGIO, BERSELLI ALESSANDRO, BERSELLI GIUSEPPINA, BERSELLI PARIDE, BERSELLI PIER LUIGI, ZANETTI FRANCESCA, TURRINI ALBERTO Fg.2 mapp. 6, 7, 12, 409, 410, 411, 412, 413, 167, 168

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

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo degli edifici nel seguente modo: 1. Edificio 02.14 1 unità abitativa 2. Edificio 02.15 2 unità abitative 3. Edificio 02.16 1 unità abitativa con traslazione dell'edificio; 4. Edificio 02.17 3 unità Abitative; 5. Edificio 02.18 3 unità Abitative; 6. 4.Edificio 02.21 1 unità abitativa;
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Prescrizioni speciali	Intervento soggetto alle prescrizioni dell'art.A-21 della L.R. 20/2000. Si prescrive che il numero di unità abitative da recuperare sia conforme ai limiti definiti all'art. 47 comma 4 del RUE. Da verificare in sede di IUC il disegno dell'assetto territoriale del recupero
Contributo di sostenibilità	Adeguamento e ampliamento delle reti tecnologiche esistenti, da valutare contestualmente alla presentazione di IUC
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato. L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali finiti.

Localizzazione ambito e sigla	**26 COMPLESSO EDILIZIO IL POGGIO**	**ES**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale AVA (Aree di valore naturale ambientale) – ART. 61 PSC Ambito ES Edifici 51.28a, 51.28b Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 commi 4, 5, 6 PSC)	4 Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero. 5 La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. Negli edifici e complessi edilizi considerati incongrui il RUE definisce la possibilità di demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. A-21 comma 1 lett.c della L.R.20/2000, sulla base di una quota massima di SC non superiore ad un quarto della superficie coperta degli edifici esistenti da demolire. 6 E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una

	valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

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

Operatori - mappali	ANDREOLI DINO, GRISENDI MAURIZIA Fg. 30 mapp. 115, 117, 122, 123, 124, 125, 151, 152, 153, 154, 155

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

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo degli immobili di proprietà eliminando eventuali supefetazioni.
Contributo di sostenibilità	Eventuale intervento di mitigazione dell'abitato da valutare in sede di PUA – Adeguamento e ampliamento delle reti tecnologiche- interventi di valorizzazione paesaggistica
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto alle prescrizioni dell'art.A-21 della L.R. 20/2000. Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale del recupero Prescrizioni di cui al comma 5 dell'art.11 delle Norme del presente POC

Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**27 COMPLESSO EDILIZIO VIA FRATTINI**	**ES**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale parte AVA.F (ambito territoriale del torrente tiepido) ed in parte ARP (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) Ambito ES edifici 10.24, 10.26a, 10.26b, 10.27a, 10.27b, 10.32 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 commi 4, 5, 6 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero. La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. Negli edifici e complessi edilizi considerati incongrui il RUE definisce la possibilità di demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. A-21 comma 1 lett.c della L.R.20/2000, sulla base di una quota massima di SC non superiore ad un quarto della superficie coperta degli edifici esistenti da demolire. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art. 48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del

	Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	La tavola 2 del PSC e il vigente PTCP rappresentano riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni all'attuazione degli interventi, poste anche in sede di POC. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere allacciata alla rete fognaria pubblica. Vengano privilegiate la progettazione delle dotazioni ecologiche di comparto, come disposto dall'art. 28 delle Norme di PTCP

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

Operatori - mappali	MANZINI CELSO Fg. 6, Mapp. 24parte

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

Oggetto dell'intervento	Recupero abitativo dell'edificio di cui alla scheda 10.27b del quadro conoscitivo in quanto già da tempo in disuso. I restanti fabbricati sono ancora a servizio dell'azienda agricola tutt'ora in attività e pertanto al momento rimangono esclusi da interventi di recupero. Dovrà essere ottemperato quanto contenuto nel RUE per il recupero abitativo di edifici ex rurali.
Contributo di sostenibilità	Intervento di mitigazione ambientale e di riqualificazione paesaggistica nei confronti della S.S. 12 e del Torrente Tiepido. Adeguamento delle reti tecnologiche
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica" In fase di presentazione del IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto alle prescrizioni dell'art.A-21 della L.R. 20/2000. Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale del recupero. La sistemazione ambientale paesaggistica dovrà essere estesa all'interno complesso edilizio
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**28 VILLA RANGONI MACHIAVELLI**	**ES**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio inserito in ambito COLL-S.c (Spazi e attrezzature collettive di interesse sovracomunale – Verde pubblico attrezzato) Ambito ES edifici 25.16, 25.23, 25.27, 25.36, 25.37, 25.38, 25.50)
Norma di riferimento (art.69 comma 5 PSC)	Il PSC assegna un significato strategico al recupero e alla valorizzazione del ruolo della Villa Rangoni Machiavelli, del parco e dei fabbricati di custodia, che si considerano nel loro insieme polarità significativa del sistema della fruizione paesaggistico-culturale della pedecollina. La villa ed il parco possono assumere un rilievo importante per le politiche museali (con particolare attenzione per il museo delle sculture all'aperto), anche attraverso possibili integrazioni architettoniche da concepire come dotazioni territoriali. Il PSC perimetra l'ambito della villa e del parco sottoponendolo a disciplina unitaria, e ad attuazione convenzionata in sede di POC, sulla base di un disegno complessivo. Le forme di collaborazione pubblico-privato saranno definite negli obiettivi e requisiti generali dalla scheda normativa di PSC, ed in termini operativi dal POC, che avrà il compito di definire le modalità di intervento, le forme di fruizione pubblica dei beni, le modalità di utilizzo da parte della proprietà del patrimonio edilizio esistente. Il PSC ipotizza due scenari di intervento: *a. Conferma dell'ipotesi presente nel PRG previgente* (art.85 c.VI, a cui qui si fa riferimento nel suo complesso anche per le parti non riportate), che destina il comparto allo "sviluppo di un complesso di funzioni finalizzate alla strutturazione e al potenziamento dell'attuale Parco-Museo privato, nel rispetto degli obiettivi contenuti nello Statuto della Fondazione severi, regolarmente istituita con Decreto del presidente della repubblica". "L'attuazione dovrà avvenire previo P.P. di iniziativa privata, esteso a tutto il comparto perimetrato, nel rispetto delle diverse destinazioni di zona previste all'interno del comparto stesso e dei susseguenti Programmi di attuazione della Fondazione. Più precisamente nella zona della Villa e dello spazio di pertinenza gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso sono regolate dalla disciplina dei beni Culturali, mentre nella zona a verde privato del parco ("attrezzature private d'interesse generale", pur prevalendo il vincolo di tutela del patrimonio vegetale esistente, sono ammessi interventi di nuova edificazione nell'ambito delle previsioni di PP."

	"La SU assegnata per il primo Programma di attuazione è pari a 3.500 mq. Le soluzioni adottate per i nuovi volumi dovranno essere risolte preferibilemnte con soluzioni in interrato. In ogni caso l'altezza massima delle volumetrie fuori terra non potrà superare i 6 m., (…). Le superfici di nuova edificazione dovranno essere interrate per una quota non inferiore al 50%; la superficie coperta non dovrà superare il 50% della SU di nuova realizzazione. (…)". *b. Definizione in sede di POC di un Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.* L'intesa può prevedere la cessione del parco al Comune (da destinare a parco pubblico) e il mantenimento della proprietà privata della villa (da gestire per attività non residenziali coerenti con gli usi pubblici del parco), o altre forme di collaborazione pubblico-privato che garantiscano il perseguimento efficace delle finalità pubbliche di cui sopra. Al fine di disporre di risorse commisurate agli eventuali oneri e ad un tempo coerenti con i requisiti di sostenibilità degli interventi, il POC potrà assegnare diritti edificatori privati fino a una SC di 1.750 mq. per usi residenziali, di cui 1.070 mq. circa costituiti dal recupero di tre fabbricati esistenti, e 680 mq. circa dalla realizzazione di un nuovo edificio al margine nord dell'insediamento, a fianco e con dimensioni simili rispetto all'edificio esistente da recuperare. Per funzioni di interesse pubblico, legate alla gestione del parco, il POC potrà prevedere, oltre al recupero degli altri edifici esistenti, l'assegnazione di diritti edificatori per ulteriori 250 mq. di SC, per la realizzazione di dotazioni per i visitatori e di piccole costruzioni di servizio.
Disciplina interventi edilizi ammessi	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art. 48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Per tutti i nuovi insediamenti dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di

	emissione, sulla base delle tabelle A, B, C, D, di cui alla D.G.R. 1053/2003, nonché l'indicazione di sistemi di trattamento supplementare prescritti alla lettera a) dell'allegato 1.4 del PTCP; Gli elaborati dello IUC dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP.

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

Operatori - mappali	IMPRESA GUIDO DEGLI ANTONI SRL Fg. 16, Mapp. 82, 83, 84

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

Oggetto dell'intervento	Recupero abitativo, in conformità alle vigenti disposizioni di RUE, degli edifici esistenti posti a Sud del complesso non facenti parte del nucleo storico della villa e del parco. Realizzazione di piccola costruzione di servizio.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Sub-ambito a) - Recupero abitativo degli edifici esistenti posti a Sud del complesso in conformità alle disposizioni contenute all'art. 19 delle norme del RUE Sub-ambito b) - SC = 250 mq. per usi di servizio non residenziale funzionali alle attività di gestione del complesso storico.
Contributo di sostenibilità	Concessione gratuita dell'uso del parco per finalità di interesse pubblico per 30 giorni annui per 5 anni
Efficacia del POC approvato	Dovrà essere sottoscritto accordo con l'Amministrazione finalizzato a disciplinare le modalità di concessione dell'uso gratuito del parco della villa per finalità di interesse pubblico e per l'attuazione degli interventi previsti dal POC
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica" In fase di presentazione dello IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.

Prescrizioni speciali	Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale coordinato dei due sub-ambiti. Le strutture derivanti dal diritto edificatorio assegnato nel sub-ambito b) dovranno avere caratteristiche edilizie riconducibili alle strutture "leggere" (materiali utilizzati, assemblaggio a secco, sistemi di ancoraggio al suolo privi di fondazione, ecc..) e dovranno essere tali da garantirne una facile rimozione.
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**29 COMPLESSO EDILIZIO IL LIVELLO**	**ES**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2012**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC Classificazione PSC/RUE	Complesso edilizio in territorio rurale APA (Ambito ad alta vocazione produttiva agricla) Ambito ES ES – Edifici 01.25 Edificio ricadente in ambito ES, classificato in 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per il quale, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 PSC)	Il PSC individua cartograficamente, gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.16 c. 13 RUE)	In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Nella progettazione dell'intervento devono essere osservate le prescrizioni contenute all'art. 12a delle Norme di PTCP relative alle aree ricadenti nel settore di ricarica B delle zone di protezione delle acque sotterranee

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

Operatori - mappali	CORRADINI MANUELA, ANNALISA E MAGNANI LICIA NCEU Fg. 1 Mapp. 29, 223

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

Oggetto dell'intervento	Edificio 01.25 Recupero dell'edificio, composto da n. 3 unità abitative con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente;

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**30 COMPLESSO EDILIZIO SAN DONNINO**	**ES**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2012**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale AAP (Ambito agricolo perturbano) Ambito ES ES – Edifici 10.44, 10.47a ed altri non classificati. Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso. Per gli edifici, ricadenti in ambito ES, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 e 65 c.4 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero. Il PSC inoltre individua cartograficamente, gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art. 64 c. 2 e 3 PSC e art.16 c. 13 RUE)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono inoltre essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Nella progettazione dell'intervento devono essere osservate le prescrizioni contenute all'art. 12a delle Norme di PTCP relative alle

	aree ricadenti nel settore di ricarica B delle zone di protezione delle acque sotterranee

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

Operatori - mappali	EREDI FIOCCHI EVARISTO NCEU Fg. 6 Mapp. 955, 956, 958

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

Oggetto dell'intervento	1) Recupero ad uso abitativo degli Edificio 10.44 mediante intervento di Ripristino tipologico (2.3); Edificio 10.47b mediante intervento di Ristutturazione edilizia con vincolo di conservazione (2.2); E' inoltre previsto l'incremento massimo del 10% del volume lordo esistente senza che ciò determini un aumento delle unità abitative massime insediabili; 2) Recupero ad uso abitativo dell'edificio posto all'interno dell'ambito AAP mediante intervento di Ristrutturazione Edilizia.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione dell'abitato nei confronti della Strada Pedemontana
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**31 COMPLESSO EDILIZIO MOLINO CHIERICI**	**ES**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2012**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale AVA (Aree di valore naturale ed ambientale) Ambito ES ES – Edifici 55.06 Edifici ricadenti in ambito ES, classificati in 2.2 (Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 PSC)	Il PSC individua cartograficamente, gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.16 c. 13 RUE)	In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC

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

Operatori - mappali	CAVANI GIOVANNI NCEU Fg. 31 Mapp. 106

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

Oggetto dell'intervento	Edificio 55.06. Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente;
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**32 COMPLESSO EDILIZIO IL CASOTTO**	**ES**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2012**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale ARP (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) Ambito ES ES – Edificio 47.10 Edifici ricadenti in ambito ES, classificati in 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 PSC)	Il PSC individua cartograficamente, gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.16 c. 13 RUE)	In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC

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

Operatori - mappali	GRISENDI MAURIZIO e ROLI ROSA NCEU Fg. 27 Mapp. 254 e 255

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

Oggetto dell'intervento	Edificio 47.10 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente;
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**33 COMPLESSO EDILIZIO GIROTTI**	**ES**
Primo Inserimento	**POC 2015**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale ARP (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) Ambito ES ES – Edificio 22.10 e 22.12 Edifici ricadenti in ambito ES, classificati in 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 PSC)	Il PSC individua cartograficamente, gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.16 c. 13 RUE)	In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC

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

Operatori - mappali	PEZZUOLI ALESSANDRA Fg. 13 Mapp. 75 e 76

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

Oggetto dell'intervento	Edifici 22.10 e 22.12 Recupero degli edifici con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente; Volume esistente 3.010,00 mc, da verificare in fase attuativa
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**34 COMPLESSO EDILIZIO** **LA CHIUSA Prop. Zanelli**	**ES**
Primo Inserimento	**POC 2015**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale APA (Ambito ad alta vocazione agricola) di cui l'intervento di recupero e riuso è subordinato all'inserimento nel POC Ambito ES ES – Edificio 27.35 Edificio ricadente in ambito ES, classificato in 3.1-Ristrutturazione Edilizia (ex 2.2 Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 PSC)	Il PSC individua cartograficamente, gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.16 c. 13 RUE)	In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC

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

Operatori - mappali	ZANELLI DARIO NCEU Fg. 17 Mapp. 219 e 432

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

Oggetto dell'intervento	Edificio 27.35 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente; Volume esistente 530,00 mc, da verificare in fase attuativa
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**35 COMPLESSO EDILIZIO FORNACE ZIRONI**	**IS**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2012**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale IS Edificio 41.04 Edificio ricadente in ambito IS, classificato in 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per il quale, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 PSC)	Il PSC individua cartograficamente, gli insediamenti e le infrastrutture storiche del territorio rurale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.16 c. 13 RUE)	In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Nella progettazione dell'intervento devono essere osservate le prescrizioni contenute all'art. 12a delle Norme di PTCP relative alle aree ricadenti nel settore di ricarica C delle zone di protezione delle acque sotterranee

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

Operatori - mappali	FERRARI FERDINANDO, PIETRO E BONCOMPAGNI LUCIA NCEU Fg. 22 Mapp. 98

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

Oggetto dell'intervento	Edificio 41.04 Recupero dell'edificio ad uso abitativo con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente senza modifiche del numero di unità abitative preesistenti
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**36 Complesso CA' DE' GALASSI GORZANO Via Bombo**	**APA**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale APA (Ambito ad alta vocazione produttiva agricola) Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 commi 4, 5, 6 PSC)	4 Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero. 5 La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. Negli edifici e complessi edilizi considerati incongrui il RUE definisce la possibilità di demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. A-21 comma 1 lett.c della L.R.20/2000, sulla base di una quota massima di SC non superiore ad un quarto della superficie coperta degli edifici esistenti da demolire. 6 E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del

	Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

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

Operatori - mappali	ARATI DOMENICO Fg. 14 mapp. 230

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

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo degli immobili di proprietà mediante demolizione e ricostruzione degli stessi da assoggettare a PUA
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto alle prescrizioni dell'art.A-21 della L.R. 20/2000. Da verificare in sede di PUA il disegno di assetto territoriale del recupero
Contributo di sostenibilità	Eventuale intervento di mitigazione dell'abitato da valutare in sede di PUA – Adeguamento e ampliamento delle reti tecnologiche
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata

Localizzazione ambito e sigla	**37 COMPLESSO EDILIZIO VIA RONDINE**	**ARP**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale ARP (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 commi 4, 5, 6 PSC)	4 Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero. 5 La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. Negli edifici e complessi edilizi considerati incongrui il RUE definisce la possibilità di demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. A-21 comma 1 lett.c della L.R.20/2000, sulla base di una quota massima di SC non superiore ad un quarto della superficie coperta degli edifici esistenti da demolire. 6 E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del

	Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.

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

Operatori - mappali	TOSI ALESSANDRO, ZILIBOTTI MIRCO Fg. 15 mapp. 181

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

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo degli immobili di proprietà mediante demolizione e ricostruzione degli stessi.
Contributo di sostenibilità	Eventuale intervento di mitigazione dell'abitato da valutare in sede di PUA – Adeguamento delle reti tecnologiche
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto alle prescrizioni dell'art.A-21 della L.R. 20/2000. Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale del recupero
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**38 COMPLESSO VIA SANT'ANTONIO**	**ARP**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale ARP (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico) Ambito ES Edificio 44.14 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 c.4 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art.48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Negli elaborati di PUA dovrà essere verificata la rispondenza dei terreni ai limiti per le aree residenziali di cui al Titolo V della Parte IV del D. Lgs. 152/2006. Per tutti i nuovi insediamenti dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di emissione, sulla base delle tabelle A, B, C, D, di cui alla D.G.R. 1053/2003, nonché l'indicazione di sistemi di trattamento supplementare prescritti alla lettera a) dell'allegato 1.4 del PTCP Gli elaborati del PUA dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP.

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

Operatori - mappali	GORRIERI BRUNO E SCARABELLI EMMA Catasto Fabbricati Fg. 25 mapp. 92, 94, 38parte, 341parte

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

Oggetto dell'intervento	Recupero ad uso abitativo delle volumetrie esistenti non più connesse all'azienda agricola
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, geotecnica, sismica che dovrà essere predisposta in sede di Piano Attuativo. In fase di presentazione del IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Da verificare in sede di PUA il disegno dell'assetto territoriale del recupero in conformità alle prescrizioni del PSC ed alla loro interazione con gli edifici facenti ancora parte dell'azienda agricola ponendo in essere tutte le opere necessarie al fine di mitigare eventuali interferenze.
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Eventuale intervento di mitigazione dell'abitato rispetto al circostante contesto agricolo, da valutare contestualmente alla presentazione di PUA
Modalità di attuazione	PUA – Piano Urbanistico Attuativo

Localizzazione ambito e sigla	**39 COMPLESSO EDILIZIO VIA VANDELLI**	**AVA**
Primo Inserimento	**POC 2015**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC **Classificazione PSC/RUE**	Complesso edilizio in territorio rurale AVA (Ambito agricolo di valore naturale e ambientale) ES – Edificio 53.04 Edificio ricadente in ambito ES, classificato in 3.1 (Ristrutturazione Edilizia) per i quali, in relazione agli obiettivi di recupero possono essere autorizzati incrementi di volume.
Norma di riferimento (art.37 PSC)	Il PSC individua cartograficamente, gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.16 c. 13 RUE)	In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC

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

Operatori - mappali	BEVINI DORVAN – LA CICALA Srl NCEU Fg. 29 Mapp. 72

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

Oggetto dell'intervento	Edificio 53.04 Recupero dell'edificio con possibilità di un incremento massimo del 10% del volume lordo esistente; Volume esistente 1.793,00 mc. da verificare in fase attuativa
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Contributo di sostenibilità	Riqualificazione complessiva del Complesso Edilizio Eventuale adeguamento delle reti tecnologiche. Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato comprendente un quadro di insieme di riqualificazione dell'intero complesso edilizio

Localizzazione ambito e sigla	**40 COMPLESSO EDILIZIO CASE BASSE**	**AAP**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale AAP (ambiti agricoli periurbani) Ambito ES edifici 10.44, 10.45, 10.46, 10.47a, 10.47b, 10.47c, 10.48, 10.49, 10.50 Complessi edilizi assoggettati all'inserimento nel POC per intervento di recupero e riuso
Norma di riferimento (art.65 commi 4, 5, 6 PSC)	Il PSC individua cartograficamente gli areali del territorio rurale in cui gli interventi edilizi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente sono soggetti a inserimento nel POC, per garantire il coordinamento degli interventi (eventualmente attraverso PUA), il convenzionamento con l'Amministrazione comunale e il controllo della qualità complessiva del recupero. La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. Negli edifici e complessi edilizi considerati incongrui il RUE definisce la possibilità di demolizione e ricostruzione, in applicazione dell'art. A-21 comma 1 lett.c della L.R.20/2000, sulla base di una quota massima di SC non superiore ad un quarto della superficie coperta degli edifici esistenti da demolire. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici (All.1.1 al Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dell'art. 48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della

	sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	La tavola 2 del PSC e il vigente PTCP rappresentano riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni all'attuazione degli interventi, poste anche in sede di POC. Negli elaborati di IUC dovrà essere verificata la rispondenza dei terreni ai limiti per le aree residenziali di cui al Titolo V della Parte IV del D. Lgs. 152/2006. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere allacciata alla rette fognaria pubblica. In caso di nuove edificazioni, gli elaborati dello IUC dovranno prevedere in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche, come definito all'art. 12a delle norme del PTCP. Vengano privilegiate la progettazione delle dotazioni ecologiche di comparto, come disposto dall'art. 28 delle Norme di PTCP

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

Operatori - mappali	MONTORSI ANNA MARIA, GIORGIO, GIUSEPPE, MARA, MARIA, MARIO ANTONIO, MAURIZIO, MIRIAM, PATRIZIA, PIER LUIGI, STEFANIA, STEFANO, WILLIAM Fg. 6, Mapp. 175, 176, 472, 475, 476

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

Oggetto dell'intervento	Recupero abitativo dei volumi esistenti in proprietà dei richiedenti attraverso una ridistribuzione degli stessi e delle superfici approfondendo lo studio agli aspetti della viabilità e alla cessione degli standard pubblici
Contributo di sostenibilità	Intervento di mitigazione ambientale e di riqualificazione paesaggistica nei confronti della S.S. 12 e del Torrente Tiepido. Adeguamento delle reti tecnologiche

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica" In fase di presentazione del IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto alle prescrizioni dell'art.A-21 della L.R. 20/2000. Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale del recupero.
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**41 COMPLESSO EDILIZIO VIA MARTINELLA**	**AAP**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Complesso edilizio in territorio rurale AAP (Ambito agricolo perturbano)
Norma di riferimento (art.65 commi 4, 5, 6 PSC)	La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di 3 unità abitative.
Disciplina interventi edilizi ammessi (art.64 c.2 e 3 PSC)	Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dalle prescrizioni dell'art. 48 del RUE. Il recupero a fini abitativi di edifici non storici è subordinato ad una valutazione accurata, sulla base del censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo: Censimento insediamenti ed edifici), della sostenibilità ambientale e territoriale della trasformazione, che può essere autorizzata, nel rispetto dei criteri di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000, attraverso l'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Intervento Unitario Convenzionato, i cui contenuti sono definiti in dettaglio dal RUE.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere allacciata alla rette fognaria pubblica.

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

Operatori - mappali	GAGLIARDELLI ERMANNO Fg. 5 mapp. 703, 704, 706

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

Oggetto dell'intervento	Recupero degli edifici nei termini di cui all'art. 47 delle norme del RUE. Oltre agli usi consentiti dall'art, 47 del RUE sono ammessi i seguenti ulteriori usi: U3, U4, U12, U13, U31
Contributo di sostenibilità	Intervento di mitigazione ambientale nei confronti della S.P, 569 ed adeguamento delle reti tecnologiche. Cessione di aree per la realizzazione di pista ciclabile lungo Via Martinella e Via Manfredini
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica" In fase di presentazione del IUC dovrà essere depositata la documentazione redatta in conformità alla DAL RER 112/2007 e riportanti, oltre al perimetro delle aree, le indagini, loro ubicazioni e relativo numero d'ordine, con in allegato le documentazioni delle stesse, sia delle indagini eventuali preesistenti che direttamente eseguite.
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto alle prescrizioni dell'art.A-21 della L.R. 20/2000. Da verificare in sede di IUC il disegno di assetto territoriale del recupero
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	42 POZZA - VIA NICCHIO	ECO–U
Primo Inserimento	POC 2009	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC	ECO-U Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano
Norma di riferimento (art.75 PSC)	Ai sensi dell'art.A-25 della L.R. 24.3.2000 n.20, le dotazioni ecologiche e ambientali 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 al risanamento dell'aria e dell'acqua e 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. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilita in sede di PSC (schede normative di ambito), di POC (schede di assetto urbanistico) e di RUE (criteri di recupero e riuso dei fabbricati). Al fine di favorire il recupero dei fabbricati inclusi negli ambiti ECO o la loro demolizione e sostituzione, con l'obiettivo della qualificazione ambientale di tali aree, il POC può assegnare diritti edificatori residenziali commisurati alla dimensione dei fabbricati esistenti e degli ambiti di pertinenza, finalizzati all'attuazione di progetti di recupero edilizio e sistemazione paesaggistico-ambientale.

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

Operatori - mappali	CABRI ALDEGONDA, MIGLIOLI GIORGIO NCT Fg. 10 mapp. 305, 304

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

Oggetto dell'intervento	Attuazione di interventi finalizzati alla sistemazione degli insediamenti esistenti e al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano

Prescrizioni speciali	Da verificare in sede di IUC il disegno di sistemazione paesaggistica ambientale ed il recupero ad uso servizi dei fabbricati esistenti nel limite di quanto definito dall'art. 41 comma 5 del RUE
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di intervento di mitigazione dell'abitato nei confronti della Nuova Estense mediante sistemazione paesaggistica ambientale di porzione dell'area
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**43 TORRE MAINA Via Vandelli**	**ECO-U**
Primo Inserimento	**VARIANTE POC 2010**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano.
Norme di riferimento **Art. 75 PSC**	Ai sensi dell'art.A-25 della L.R. 24.3.2000 n.20, le dotazioni ecologiche e ambientali 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 al risanamento dell'aria e dell'acqua e 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. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilita in sede di PSC (schede normative di ambito), di POC (schede di assetto urbanistico) e di RUE (criteri di recupero e riuso dei fabbricati). Al fine di favorire il recupero dei fabbricati inclusi negli ambiti ECO o la loro demolizione e sostituzione, con l'obiettivo della qualificazione ambientale di tali aree, il POC può assegnare diritti edificatori residenziali commisurati alla dimensione dei fabbricati esistenti e degli ambiti di pertinenza, finalizzati all'attuazione di progetti di recupero edilizio e sistemazione paesaggistico-ambientale.
art. 68 RUE	Realizzazione di attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.

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

Operatori - mappali	PARROCCHIA SS. PIETRO E PAOLO Fg. 25 mapp. 336parte

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

Oggetto dell'intervento	Realizzazione di dotazioni pertinenziale al complesso parrocchiale.
Prescrizioni speciali	Da verificare in sede di IUC il disegno di sistemazione paesaggistico-ambientale ed il posizionamento di eventuali vani tecnologici.
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di intervento di mitigazione dell'impianto nei confronti dell'abitato circostante e degli edifici oggetto di tutela storico architettonica
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**44 FOGLIANO Via Fogliano**	**AC.c**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Ambito consolidato collinare AC.c Tav. 1C PSC Immobile classificato nella disciplina degli insediamenti storici nella scheda 34 n.18 (tav.2 RUE)
Norma di riferimento (art. 20 c. 11 RUE)	11. Norme specifiche con applicazione in sede di POC Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo di Uf = Ufe, alle seguenti condizioni: • applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti • intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.) • previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

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

Operatori - mappali	RAIMONDI MARIA MADDALENA Fg. 22 mapp.8

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

Oggetto dell'intervento	Richiesta di cambio d'uso a residenza dei volumi edificati. Demolizione dei fabbricati incongrui e recupero del volume demolito

	per l'ampliamento del fabbricato residenziale esistente e per una nuova costruzione (volumi da demolire V = 834,9 mc.) Applicazione delle norme sul risparmio energetico.
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto a parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio Contrariamente a quanto richiesto (totale recupero della volumetria esistente da demolire e ricostruire) l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà superare, ai sensi dell'art.20 c.11 del RUE, quello esistente.
Contributo di sostenibilità	Disponibilità a definirlo con il Comune
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**45 SAN VENANZIO Via Abetone Superiore**	**AC.c**
Primo Inserimento	**POC 2009**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Ambito consolidato collinare AC.c
Norma di riferimento (art. 20 c. 11 RUE)	11. Norme specifiche con applicazione in sede di POC Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo di Uf = Ufe, alle seguenti condizioni: • applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti • intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.) • previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

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

Operatori - mappali	LORENZI ADAMO Fg. 18 mapp.103

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

Oggetto dell'intervento	Intervento di recupero del fabbricato residenziale/artigianale, finalizzato al mglioramento dell'assetto insediativo e alla messa in sicurezza del fabbricato

Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica, ed alle "condizioni e limiti di fattibilità geologica e sismica" contenute nelle Schede di sintesi per gli Ambiti oggetto di POC dell' "Analisi di risposta sismica locale - Integrazione alla Relazione Geologica"
Prescrizioni speciali	Intervento soggetto a parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio Contrariamente a quanto richiesto (totale recupero della volumetria esistente da demolire e ricostruire) l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà superare, ai sensi dell'art.20 c.11 del RUE, quello esistente.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di parcheggio pubblico e marciapiede pedonale.
Modalità di attuazione	IUC – Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**46 SAN VENANZIO Benefizio**	**AC.c**
Primo Inserimento	**POC 2015**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Ambito consolidato collinare AC.c
Norma di riferimento (art. 20 c. 11 RUE)	Norme specifiche con applicazione in sede di POC Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo di Uf = Ufe, alle seguenti condizioni: • applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti • intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.) • previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE. Accordo art. 18 L.R. 20/00 e smi, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 162 del 30/12/2011

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

Operatori - mappali	AZIENDA AGRICOLA DELLA GOVANA Sas Fg. 23 Mapp. 101, 103, 105, 106, 107parte, 108parte, 416, 445

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

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dell'ambito mediante la costruzione di edifici ad uso residenziale per complessive 7 unità abitative. Recupero degli edifici esistente ad uso residenziale

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica ed alle eventuali prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto dalla relazione geologica, geotecnica e sismica che dovrà essere predisposta in sede di PUA.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 1.384 mq. uso U1 (residenza) per complessive 7 unità abitative
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Definiti dal RUE
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	**47 TORRE MAINA Via Don Minzoni**	**AC.c**
Primo Inserimento	**POC 2015**	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Ambito PSC – Classificazione PSC e RUE	Ambito consolidato collinare AC.c
Norma di riferimento (art. 20 c. 11 RUE)	Norme specifiche con applicazione in sede di POC Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo di Uf = Ufe, alle seguenti condizioni: • applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti • intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.) • previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

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

Operatori - mappali	PARROCCHIA DEI SANTI PIETRO E PAOLO APOSTOLI Fg. 25 Mapp. 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203

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

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dell'ambito mediante la costruzione di edifici ad uso residenziale

Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica ed alle eventuali prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto dalla relazione geologica, geotecnica e sismica che dovrà essere predisposta in sede di IUC.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SF = 5.170 mq. di cui 3.370 mq. (2/3) con obbligo di cessione al Comune SC = 540 mq. uso U1 (residenza)
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	Definiti dal RUE
Efficacia del POC approvato	In base all'art .7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Modalità di attuazione	Intervento Unitario Convenzionato

Localizzazione ambito e sigla	48 PIEMME	AR.2i
Primo Inserimento	VARIANTE POC 2018	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST Comparto intercomunale = 29.575 mq – Sup. coperta degli edifici esistenti: 19.411 mq ST nel Comune di Maranello = 17.643 mq. (60%) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 14.644 mq. (75%) ST nel Comune di Fiorano Modenese = 11.932 mq. (40%) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 4.767 mq. (25%)
Obiettivi del PSC	Riqualificazione dell'area previo trasferimento dell'azienda. Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Sostituzione delle funzioni dismesse con usi urbani residenziali, a impatto volumetrico contenuto, con ampi spazi verdi. Forte recupero di suolo permeabile (minimo 50% dell'intera area). Il Comparto è interessato da un accordo art. 18 sottoscritto con i privati ("Accordo, in forma congiunta con il Comune di Fiorano Modenese, per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area industriale Ceramica Piemme S.p.A. in località Torre Oche", approvato con Del. di G.C. n. 90 del 05/06/2018 e sottoscritto il 05/07/2018.
Funzioni ammesse	Residenza, commercio al dettaglio, direzionalità, pubblici esercizi e ricettività
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria da assegnare all'intero comparto sovracomunale, calcolata attraverso un doppio indice (incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta degli edifici da dismettere): SC = 0,10 ST + 0,29 SC. Diritti edificatori: SC max = 8.205 mq. di cui max 6.715 mq per funzioni residenziali e min 1.490 mq per funzioni terziari. Stima parametrica della capacità edificatoria nella parte del comparto del Comune di Maranello, ai fini del dimensionamento del PSC (60% della potenzialità edificatoria totale): SC = 5.981 mq di cui 4.923 mq per funzioni residenziali e 894 mq per funzioni terziarie.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Ripristino condizioni di equilibrio ambientale. Obbligatorietà di bonifica e/o pulizia del suolo, in base ad esiti di caratterizzazione. Adeguamento reti tecnologiche a servizio del nuovo comparto con interventi da realizzarsi nel territorio dei due Comuni.

	Adozione di climatizzazione a minimo impatto ambientale

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

Operatori - mappali	Industrie Ceramiche Piemme S.p.A NCEU Fg. 17 – particella n 13 (Comune di Maranello)
Superficie territoriale interessata	ST = 29.575 mq, di cui 17.643 mq (60%) nel territorio comunale di Maranello e 11.932 mq (40%) nel territorio comunale di Fiorano Modenese.

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

Caratteristiche dell'intervento	Sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi: 1. massimo contenimento della superficie impermeabile; 2. realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzante le energie alternative a basso consumo di acqua potabile; Sviluppare una progettazione edilizia del comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di Edifici ad energia quasi 0 (NZEB) per il 60% degli edifici previsti e classe ad alta prestazione energetica per i restanti, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015, come modificata dalla Delibera di Giunta Regionale 1715/2016, fatto salvo l'esistenza di normative più restrittive vigenti al momento della presentazione del POC avente valore di PUA; Sviluppare una progettazione urbanistica ed edilizia di qualità architettonica e paesaggistica, con caratteri stilistici capaci di tutelare e valorizzare gli aspetti ambientali funzionali alla politica di riqualificazione del comparto;
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del POC	L'intervento dovrà ottemperare alle Norme generali di PSC in materia geologica, alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica allegate agli elaborati di PUA.

Prescrizioni speciali	Dare seguito a tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente (D. Lgs. 152/2006 e smi), in seguito alle risultanze del Piano di Caratterizzazione Ambientale, secondo le seguenti tempistiche, fatto salvo eventuali interventi immediati di messa in sicurezza o bonifica derivanti dal Piano di Caratterizzazione stesso: a. Fine lavori di bonifica amianto e contestuale inizio dei lavori di demolizione dei fabbricati, salvo le fondazioni, entro il 31.03.2019 b. Demolizione completa dei fabbricati industriali, salvo le fondazioni e gli immobili da recuperare, entro il 31.06.2020 c. Inizio demolizioni fondazioni con eventuali bonifiche dei suoli entro il 31.06.2020. d. Ultimazione delle eventuali bonifiche del terreno entro il 31.06.2121.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC massima edificatoria (su la totalità del comparto inerente i due Comuni) 8.205 mq di SC, di cui fino ad un massimo di 500 mq. per funzioni terziarie, fino ad un massimo di 200 mq. per servizi collettivi e la restante parte ad uso residenziale. Sc max Maranello 5.817 mq. con funzioni residenziali
Efficacia del POC approvato	In base all'art. 7 comma 2 delle Norme, le trasformazioni previste dal POC si intendono autorizzate e i relativi diritti edificatori assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di validità del presente POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.
Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzio-nata	30% dei diritti edificatori residenziali assegnati: SC = 5.817 x 0,30 = 1.745,10 mq.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) ***parcheggi pubblici*** ***verde pubblico***	 P1 581,27 mq; P2 581,27 mq V 2.326,80 mq
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Dotazione aggiuntive di verde pubblico Superficie minima Permeabile 50 % del ST del comparto. Per una quota massima del 10% è possibile procedere alla monetizzazione, quale area verde, mediante realizzazione di interventi su spazi verdi di proprietà comunale da concordare con le Amministrazioni Comunali

Modalità di attuazione	Demolizione edifici: intervento Diretto Sviluppo delle Previsioni attraverso Piano Urbanistico Attuativo, anche per stralci funzionali completi. il POC assume il valore e gli effetti del PUA, ai sensi art. 30 comma 4 L.R. 20/00 e smi

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

AMBITO AR.2i - PIEMME

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	5817 mq. x 400	2.326.800 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		2.326.800 **€**
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20 %)		**465.360 €**

Cessioni e/o opere

Da definire

TOTALE quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) **465.360 €**