

PROVINCIA DI PARMA

comune di **TRAVERSETOLO**

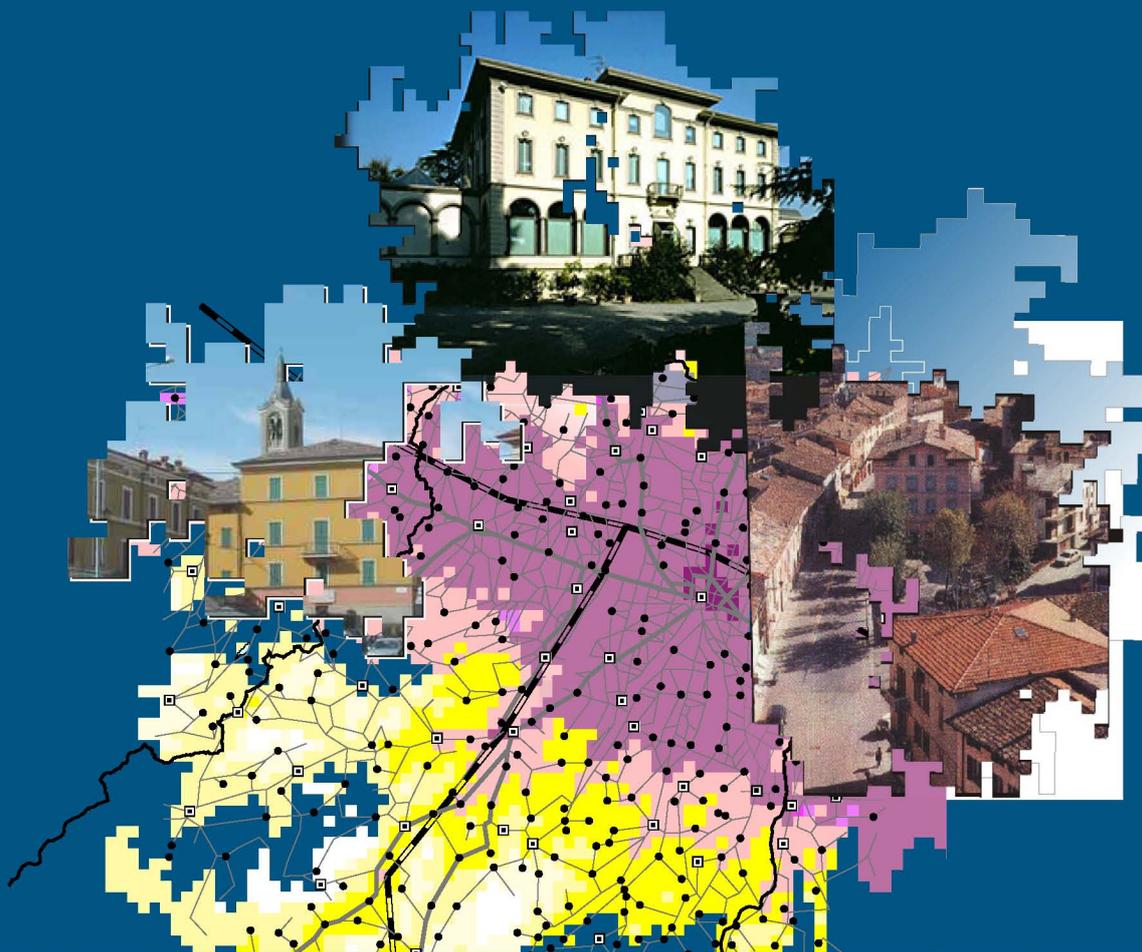


POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ai sensi della L.R. 20/2000

ADOTTATO con D.C.C. n.5 del 28/01/2015



NORME TECNICHE - ALLEGATO
SCHEDE NORMATIVE e di assetto urbanistico
degli ambiti inclusi nel 1° POC

Tecnici incaricati
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Sindaco
Ginetto Mari

Segretario Generale
Caterina Amorini

Assessore all'urbanistica
Laura Monica

Progettista
Fabio Garlassi



COMUNE DI **TRAVERSETOLO**
(PROVINCIA DI PARMA)

1° POC
PIANO OPERATIVO COMUNALE

(Art. 30-34 L.R. 20/2000 e s.m.i.)

NORME TECNICHE - ALLEGATO
SCHEDE NORMATIVE e di assetto urbanistico degli
ambiti inclusi nel 1° POC

Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile Area Tecnica del Comune di Traversetolo

Gruppo di lavoro

Geom. Marco Valentini

Dott.ssa Paola Gallani

Istr.Amm. Angela Ubaldi

I progettisti

ing.Fabio Garlassi

ing.Fabio Garlassi

Dicembre 2014

ELENCO AMBITI INSERITI NEL POC

SCHEDA POC 1	ART* "A" - MONZATO	Traversetolo
SCHEDA POC 2	AN.9 - VIALE VERDI	Traversetolo
SCHEDA POC 3	ART* "H" - FOR LADY	Traversetolo
SCHEDA POC 4	ANC.7 - CASTIONE DE' BARATTI SUD	Castione de' Baratti
SCHEDA POC 5	ANC.4 - MONZATO NORD	Traversetolo
SCHEDA POC 6	ART* "B" - TRAVERSETOLO SUD	Traversetolo
SCHEDA POC 7	ART* "F" - PIATTONAIO EST	Mamiano
SCHEDA POC 8	ANC 8 - TORRAZZO SUD	Traversetolo
SCHEDA POC 9	ART* "E" - CASEIFICIO	Vignale
SCHEDA POC 10	ART* "C" - FORNOVO GAS	Traversetolo

SCHEDE DI ASSETTO URBANISTICO DEL POC

LEGENDA

PSC

-  Ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal P.R.G. previgente confermati - ANC
-  Ambiti per nuovi insediamenti - AN
-  Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale - ART*

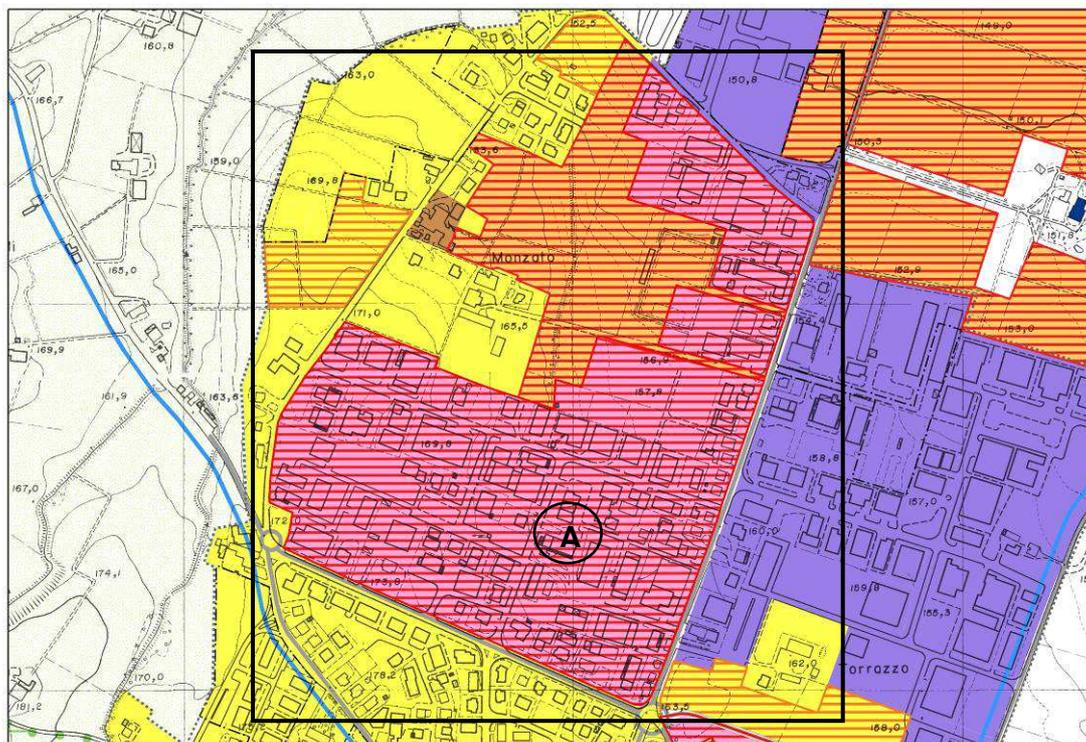
POC

-  Ambito inserito in POC
-  Ambito ART*
-  Ambito AN
-  Ambito ANC
-  Edifici esistenti
-  Particelle catastali (numero)
-  Stralci funzionali (I - II)
-  Ambito urbano saturo - AC1
-  Ambito urbano per funzioni residenziali a verde privato - AC3
-  Ambito urbano per funzioni residenziali e miste - AC2
-  Area per parcheggi pubblici
-  Area per attrezzature per l'istruzione
-  Accessibilità carrabile all'area
-  Area a verde con funzione ecologica e/o di arredo
-  Aree per la viabilità pubblica
-  Aree a verde pubblico attrezzato
-  Area per la viabilità privata

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	1
------------------------	--------------------------------------	----------

ART* "A" – MONZATO

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 scala 1:10.000



<i>Scheda d'ambito 1 - ART*"A" MONZATO</i>		
Localizzazione ambito e sigla	Traversetolo	ART* A - MONZATO
Caratteristiche ambito	Ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale	

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST complessiva= 23,85 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R), commerciali (C1, C2, C4, C5,C7, C8), terziarie (D), servizi (S), ricettive, turistiche, ludiche (T) ad eccezione degli usi T4 e T5; usi Z3 e Z4, usi N2 (da intendersi salumifici, prosciuttifici e caseifici), C6 quando usi in atto, relativi cioè ad attività già insediate alla data di adozione del PSC.
Carichi insediativi massimi ammessi	La potenzialità edificatoria è differenziata in tre modalità attuative, che saranno specificate nel Piano Guida per la Qualità Urbana.

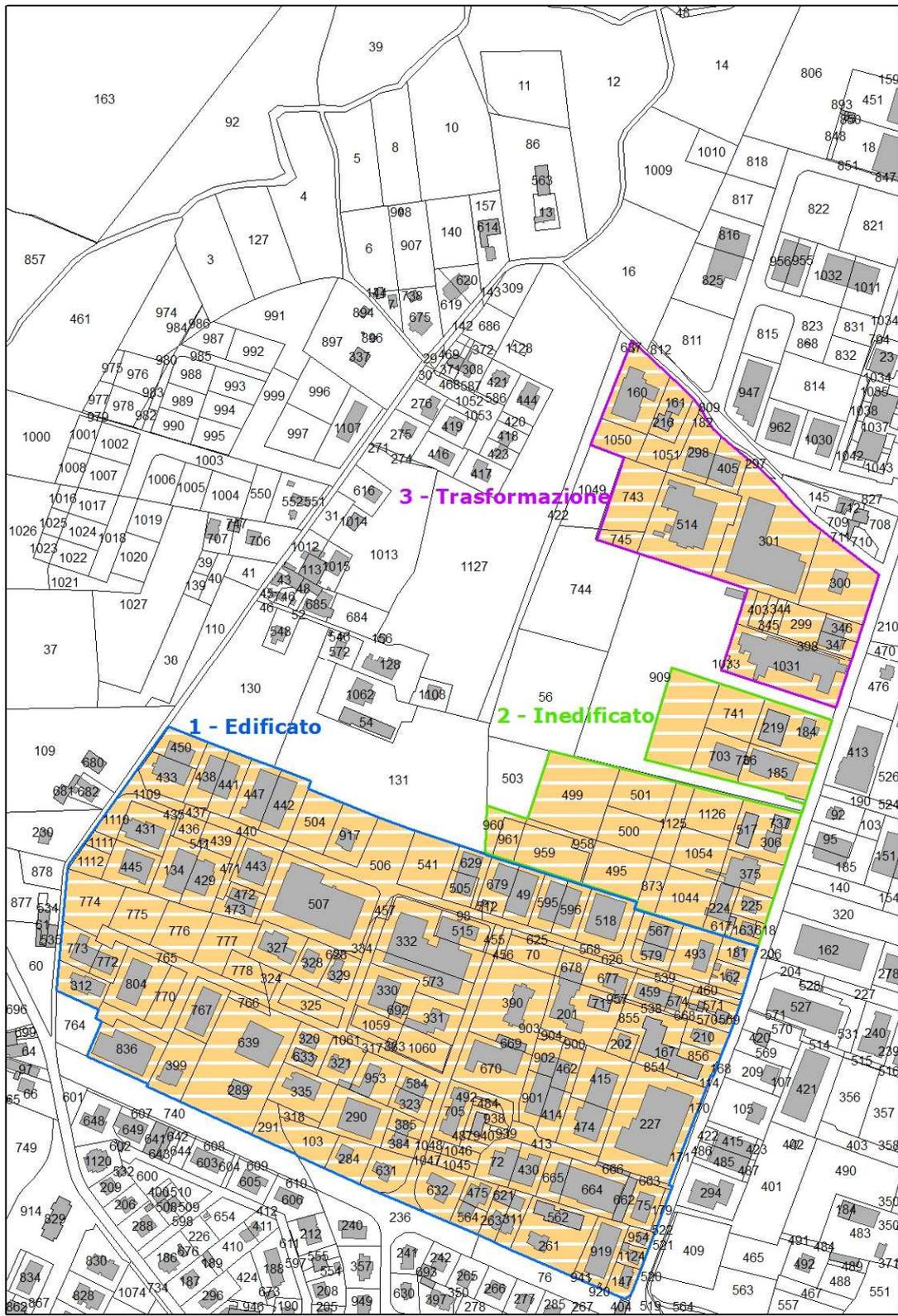
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico: in caso di interventi di nuova edificazione e/o di cambio d'uso: 1 mq/mq di SU
	Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche: eventuali cessioni gratuite al Comune di aree destinate a dotazioni territoriali possono essere prescritte dal Piano Guida per la Qualità Urbana
	Opere di urbanizzazione prescritte: - Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente - Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna
Prestazioni ambientali	Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal Piano Guida per la Qualità Urbana

2 - DISPOSIZIONI del POC – PIANO GUIDA per la QUALITA' URBANA.

PIANO GUIDA per la QUALITA' URBANA

Analisi conoscitiva.	<p>L'ambito ART*A risulta molto esteso e con al suo interno situazioni diverse. Si possono distinguere n.3 differenti situazioni urbanistiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>tessuto edificato:</u> corrispondente alla parte sud dell'ambito indicativamente dalla via F.lli Cervi alla Via Picelli. Tale parte del territorio risulta già insediata e discretamente ordinata; le attività insediate ed il tessuto viabilistico delle infrastrutture pubbliche sono ormai attestate; questa parte del territorio non necessita di ingenti e significative operazioni di riqualificazione, gli obiettivi da perseguire sono quelli di un riordino generale. 2. <u>aree inedificate:</u> corrispondenti alle aree limitrofe sul lato est all'ambito di espansione residenziale AN2 – Monzato. Tale parte dell'ambito risulta quasi interamente inedificata in forza di una precedente lottizzazione mai portata a compimento ed in parte occupata dall'attuale campo sportivo comunale. In tale partizione gli obiettivi da perseguire sono quelli di recupero, aggiornamento ed ultimazione della vecchia lottizzazione non realizzata e di un ampliamento organico delle attività produttive già insediate nelle zone limitrofe. 3. <u>aree di trasformazione:</u> corrispondenti alla parte nord dell'ambito e limitrofe alla Via Monzato e alla Via per Parma. Tale parte risulta interessata anche da insediamenti impattanti. Gli obiettivi da perseguire sono quelli della riqualificazione urbanistica attraverso uno studio del riuso e della riorganizzazione delle aree.
-----------------------------	--

Delimitazione dell'ambito su base catastale



 Ambito ART*

Indirizzi di riqualificazione.	<p>Con riferimento alle n.3 differenti situazioni urbanistiche individuate, per l'ambito ART.A si stabiliscono i seguenti indirizzi di progettazione:</p> <p>1. <u>tessuto edificato:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- via 7 F.lli Cervi: non si individuano interventi prioritari di miglioramento e riqualificazione,- via Curie: occorre realizzare marciapiedi adeguati e verificare l'efficienza della III.Pubblica,- via Fleming: occorre realizzare marciapiedi adeguati, rifare il tappeto di usura della sede stradale e verificare l'efficienza della III.Pubblica,- via Picelli: occorre verificare l'adeguatezza dei marciapiedi e verificare l'efficienza della III.Pubblica,- Via Nardi: occorre rifare il tappeto di usura della sede stradale e verificare l'efficienza della III.Pubblica,- Via Boni: occorre realizzare marciapiedi adeguati e verificare l'efficienza della III.Pubblica,- Via Corradi: occorre realizzare marciapiedi adeguati e verificare l'efficienza della III.Pubblica,- Via Unicef: eseguire tappeto di usura della sede stradale esistente,- Le Saldine-Via Boni: tale zona deriva da una precedente lottizzazione mai ultimata nelle opere di urbanizzazione; i lotti privati sono in minima parte insediati ed utilizzati e in massima parte ineditati o edificati con scheletri edilizi da demolire. Occorre procedere alla realizzazione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione secondo le normative vigenti in materia. <p>2. <u>aree inedificate:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- completa sistemazione delle n.2 penetrazioni viabilistiche dalla via per Parma verso le aree interne al comparto, con tutte le opere di urbanizzazione necessarie,- realizzazione, coordinamento ed ultimazione delle opere di urbanizzazione della precedente lottizzazione in prosecuzione della Via Unicef, <p>3. <u>aree di trasformazione:</u></p> <p>Gli interventi devono essere improntati alla riqualificazione urbanistica ed analizzare e risolvere le situazioni esistenti di maggiore impatto e incongruenza con gli usi previsti da PSC. Sulla Via Monzato si segnala comunque la necessità di provvedere alla realizzazione di un marciapiede/pista ciclo-pedonale, rifare il tappeto di usura della sede stradale e verificare l'efficienza della III.Pubblica.</p> <p>Indirizzi comuni:</p> <ul style="list-style-type: none">- Via per Parma: occorre realizzare il proseguimento della pista ciclo-pedonale fino all'incrocio con Via 7 F.lli Cervi,
---------------------------------------	--

	<p>verificare l'efficienza della III.Pubblica ed i tappeti di usura della sede stradale e della pista ciclo-pedonale,</p> <ul style="list-style-type: none">- Sono sempre da valutare le opportunità di realizzare cortine verdi di mitigazione e/o schermatura nelle aree private a protezione dei fronti degli edifici, con particolare riferimento agli angoli di visuale dalle principali vie di comunicazione Via F.Illi Cervi e Via per Parma.
--	--

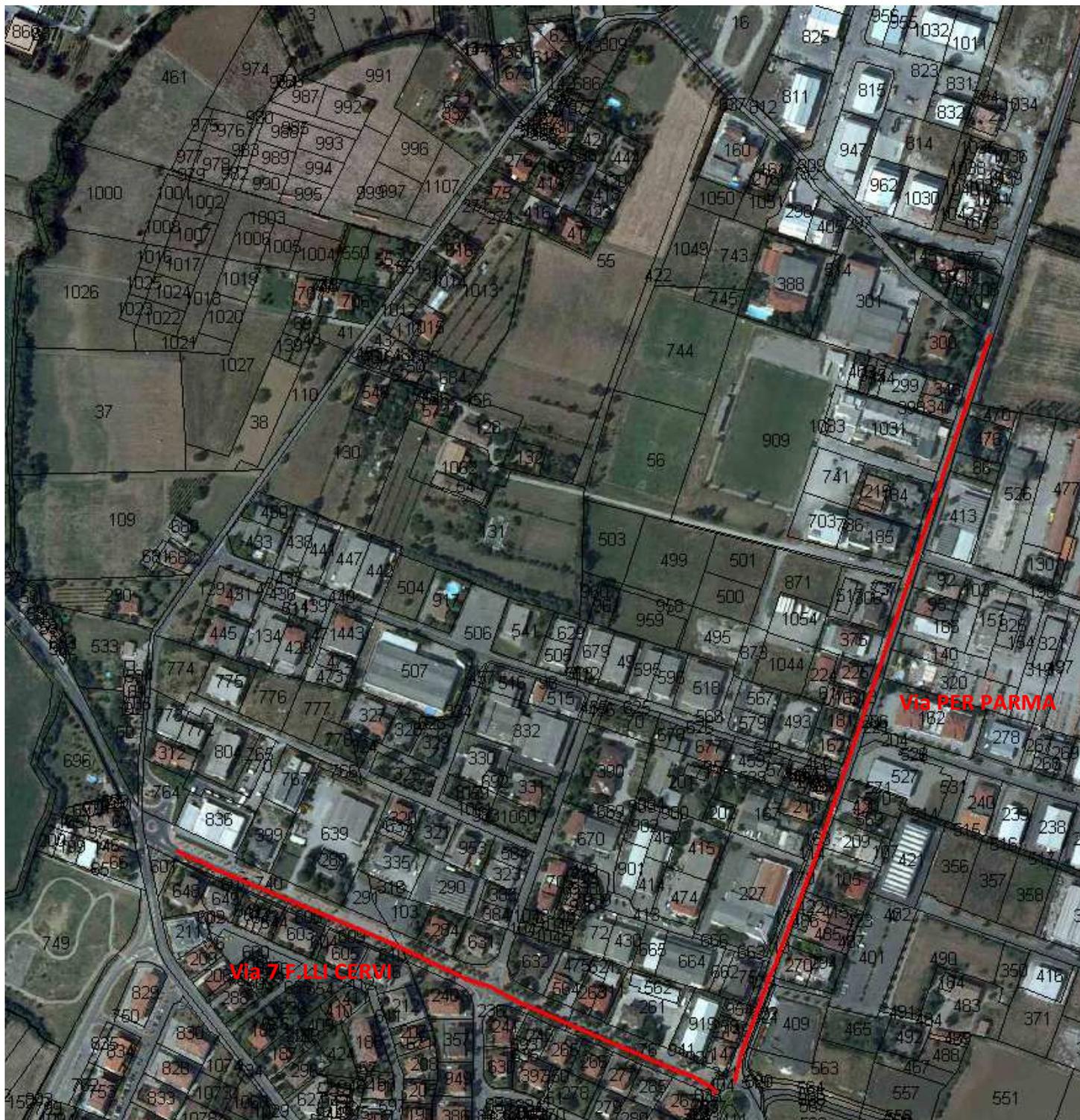
1. Tessuto edificato



2. Tessuto non edificato



Indirizzi comuni



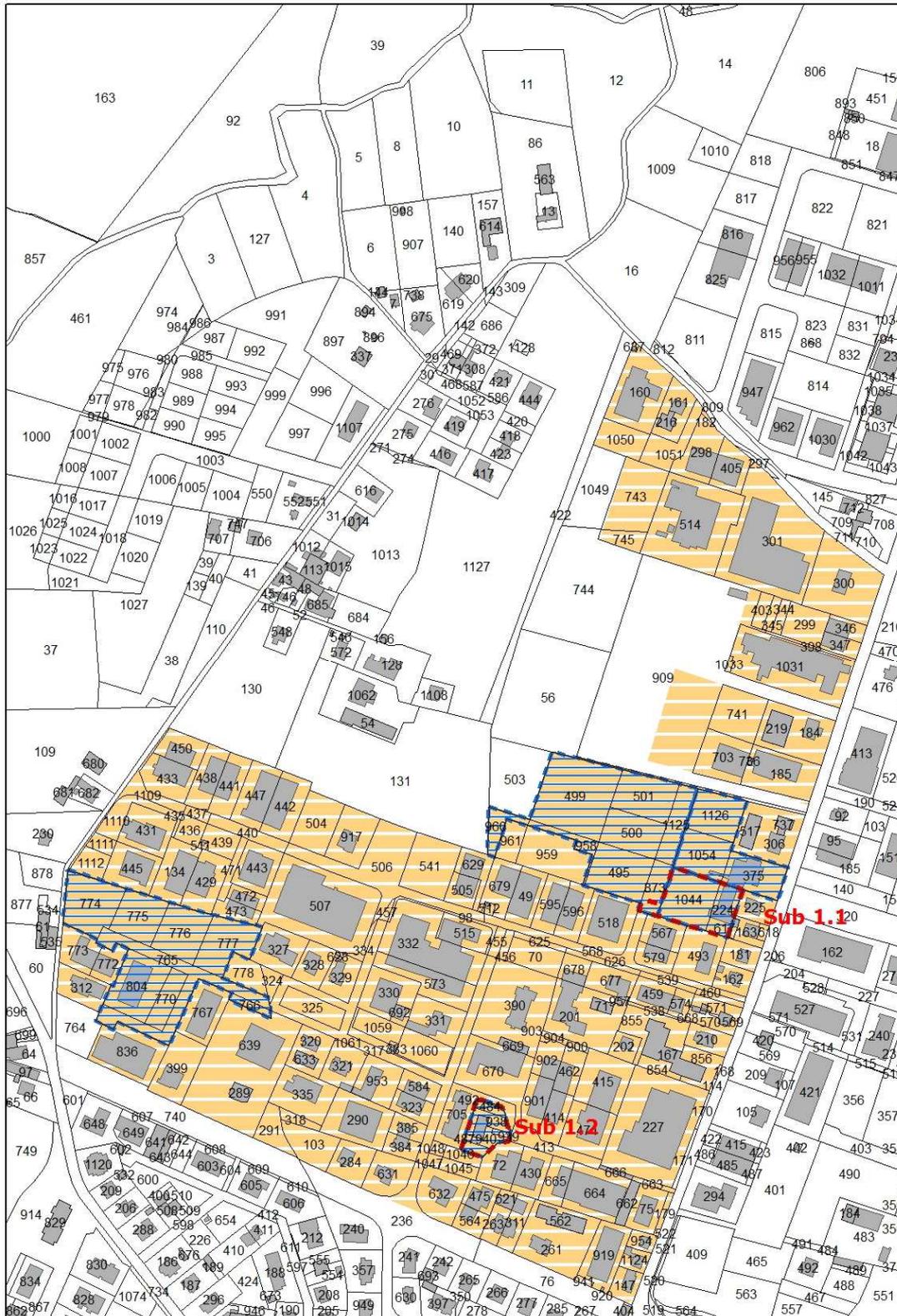
MODALITA' ATTUATIVE – INTERVENTI INSERITI IN POC

Per l'analisi delle candidature pervenute, il confronto con l'Amministrazione e le decisioni assunte in merito si rimanda ai contenuti espressi nella Relazione Illustrativa.

Modalità attuative.	<p>Si richiamano le seguenti norme specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- PSC –Norme di Attuazione art.6.3- PSC – Allegato A – Schede normative d'ambito,- RUE – Norme di Attuazione art.8.6 <p>di cui le disposizioni del presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana, costituiscono dettaglio ed approfondimento.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione edilizia da attuarsi all'interno del presente ambito si stabiliscono le seguenti modalità attuative:</p> <p>A – Vengono attuati mediante intervento edilizio diretto gli interventi nei limiti di cui all'art.8.6 del RUE. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono possibili previa attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d'ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana.</p> <p>B – Gli interventi eccedenti l'art.8.6 del RUE e nei limiti di quanto stabilito dalla specifica scheda d'ambito ossia:</p> <ul style="list-style-type: none">- interventi adeguativi e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio d'uso e con aumento della SU preesistente in misura non superiore al 30% da attuarsi all'interno del volume esistente senza interventi di ampliamento fisico dei fabbricati, <p>vengono attuati mediante IEU previa attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d'ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana.</p> <p>C – gli interventi non rientranti nei limiti delle lett. A) e B) che precedono devono essere attuati mediante specifico inserimento in POC e pianificazione di dettaglio.</p>
----------------------------	---

Prescrizioni con finalità perequativa	<p>In merito alle tematiche di ESR, con riferimento a quanto stabilito dal PSC (art.5.4 norme di Attuazione e Politiche pubbliche per la casa – Allegato A, Schede normative d’ambito), si stabilisce per gli interventi di cui alle lett. A) e B) che precedono, il concorso alle tematiche di ERS nella misura corrispondente al 20% della superficie fondiaria dell’intervento.</p> <p>E’ ammessa la facoltà di monetizzare detto impegno mediante analogo e corrispondente contributo economico.</p> <p>Per gli interventi di cui alle lett. A) e B) che precedono, l’attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d’ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana viene determinato mediante convenzionamento, convenzione o Atto Unilaterale d’Obbligo..</p>
--	--

Delimitazione dell'ambito su base catastale



-  Richieste di inserimento in POC
-  Perimetro ambito POC
-  Edifici esistenti
-  Particelle catastali (numero)

3 - DISPOSIZIONI del POC

Sub ambito 1.1	
Dati catastali	Foglio 18 - mappali 1044,224, 873 parte
Superficie territoriale	ST = 2.879 mq (m.1044= 1849 mq da visura, m.224= 860 mq da visura, m.873 parte= 170 mq da disegno)
Superficie fondiaria	SF = 1.625 mq corrispondente al mapp.le 1044 (1.625 mq) ove è prevista, in linea generale, la realizzazione della SU
Superficie utile	SU = 568,63 mq (in applicazione dell'indice UF=0,35 mq/mq), di cui per Uso R1 max 125 mq da realizzarsi, in linea generale sul mapp.le 1044
N° Alloggi	max n.2 ad uso R1
Usi ammessi	C5 – Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta R1 – Residenza ed accessori
Tipologie edilizie <i>ulteriori prescrizioni</i>	Per uso C5 magazzini/capannoni per ampliamento attività esistente sul limitrofo mapp.le 224, - altezza massima : 11 ml - numero massimo di piani fuori terra: 3 - indice visuale libera: 0,5 ml/ml per uso R1 villetta monofamiliare / bifamiliare - altezza massima : 9 ml - numero massimo di piani fuori terra: 3 - indice visuale libera: 0,5 ml/ml
Parcheggi pubblici <i>parcheggi totali in cessione</i>	221,50 mq per uso C5 (= 0,5 mq SU) in funzione dello standard di RUE come introdotto dalla "variante attività produttive esistenti" al RUE, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 01/12/2014; la vigenza della presente norma rimane subordinata al positivo perfezionamento della citata variante. 18,75 mq per uso R1 (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard di RUE 25 mq (= 2 U.I. * 12,50 mq) in funzione delle unità immobiliari
Verde pubblico	568,63 mq in funzione dello standard previsto di 1 mq/mq di SU, Se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati.
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i> <i>viabilità di accesso</i>	454 mq 245 – 270 mq 0 mq 170 mq (mapp.le 873 parte)
Modalità di intervento	Intervento ricompreso alla lett. C) di cui al precedente Piano per la Qualità Urbana – Modalità attuative; attuazione mediante I.E.U. - Intervento Edilizio Unitario.

Obblighi a carico dell'attuatore	Cessione gratuita al Comune delle aree previste in cessione.
Monetizzazioni	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) per usi residenziali, corrispondente al 20% della SU (125x2=25 mq) e della SF da definirsi con precisione in sede di attuazione dell'ambito (IEU) e che, al solo fine fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, viene valutata in modo proporzionale in 71,4 mq (1.624,66*25/568,63). Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito (IEU), secondo le norme tecniche del POC e dal Piano per la Qualità Urbana. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 525,6 mq - valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq - deduzione per macrozona C= - 15% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF= - 30 % <p>Per cui il valore che ne deriva è: 71,4 mq x 180 €/mq x 0,85 x 0,7 = 7.646,94 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico non realizzata e mantenuta ad uso privato è pari a 568,63 mq.</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito (IEU), secondo le norme tecniche del POC e dal Piano per la Qualità Urbana. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: 568,63 mq x 28,07 €/mq = 15.961,44 euro</p> <p>Totale monetizzazioni ERS + verde privato = 7.646,94 + 15.961,44 = 23.608,38 euro</p>

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (Via Unicef e Via Picelli).</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti siti in via Unicef e via Picelli, con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo, che nel caso non risultassero sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate; - le acque meteoriche dovranno confluire nel collettore della rete locale passante in via Unicef e via Picelli, previa verifica della necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di IEU. - Dovrà essere verificata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area; - le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.
	<p><u>Biodiversità e paesaggio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo insediamento si inserisce in zona urbanizzata; il progetto di IEU dovrà curare la messa a dimora di alberature e spazi di verde nelle aree pubbliche di cessione con particolare riferimento alla prospiciente Via Unicef. <p><u>Energia:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la progettazione urbanistica dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; per le aree pubbliche dovranno prevedersi: lampade a basso consumo (LED) e per quanto possibile, l'abbinamento del fotovoltaico. - al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si

	<p>evidenza che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc.. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta. in fase di IEU dovrà essere verificata la necessità di aree da adibire alla raccolta stradale (potature, vetro, ecc.). <p><u>Mobilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di IEU dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. <p><u>Aria:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti. <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di IEU dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe III). in seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
<p>Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000</p>	<p>Non ci sono accordi sottoscritti.</p>

Schema d'assetto scala 1:1.000



-  Perimetro ambito POC
-  Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale - APC1
-  Particelle catastali (numero)
-  Area per parcheggi pubblici
-  Aree per la viabilità pubblica
-  Accessibilità carrabile all'area

Sub ambito 1.2	
Dati catastali	Foglio 18 - mappali 937, 938, 939, 940, 487, 484, 492
Superficie territoriale	ST = 1.290 (da dati catastali)
Superficie fondiaria	SF = 1.290 mq
Superficie utile	SU = 454 mq (SU esistente da definire con precisione in sede di attuazione), di cui per Uso P1 200 mq, da definire con precisione in sede di attuazione
N° Alloggi	max n.3 aggiuntivi per l'uso R1
Usi ammessi	Usi esistenti R1 – Residenza ed accessori mediante cambio d'uso da uso P1 esistente
Tipologie edilizie <i>ulteriori prescrizioni</i>	Trattasi di intervento di cambio d'uso all'interno del volume esistente che non viene modificato. -
Parcheggi pubblici <i>parcheggi totali in cessione</i>	0 mq, nessun incremento di standard per cambio d'uso da P1 a R1
Verde pubblico	200 mq in funzione dello standard previsto di 1 mq/mq di SU, da definire con precisione in sede di attuazione Se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati.
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	0 mq 0 mq 0 mq
Modalità di intervento	Intervento ricompreso alla lett. C) di cui al precedente Piano per la Qualità Urbana – Modalità attuative; attuazione mediante I.E.U. - Intervento Edilizio Unitario.
Obblighi a carico dell'attuatore	

Monetizzazioni	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u></p> <p>Quota edilizia residenziale sociale (ERS) per usi residenziali, corrispondente al 20% della SU (200x0,2=40 mq) e della SF entrambe da definirsi con precisione in sede di attuazione dell'ambito (IEU) e che, al solo fine fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, viene valutata in modo proporzionale in 113,66 mq (1.290*40/454).</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito (IEU), secondo le norme tecniche del POC e dal Piano per la Qualità Urbana. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 113,66 mq - valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq - deduzione per macrozona C= - 15% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF= - 30 % <p>Per cui il valore che ne deriva è: 113,66 mq x 180 €/mq x 0,85 x 0,7 = 12.172,99 euro</p>
	<p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u></p> <p>La quota di verde pubblico non realizzata e mantenuta ad uso privato è pari a 200,00 mq. da definirsi con precisione in sede di attuazione dell'ambito (IEU).</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito (IEU), secondo le norme tecniche del POC e dal Piano per la Qualità Urbana. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: 200 mq x 28,07 €/mq = 5.614 euro</p> <p>ERS + verde privato = 12.172,99 + 5.614 = 17.786,99 euro</p>
Totale monetizzazioni	

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> Trattandosi di intervento di cambio d'uso da effettuarsi all'interno di volumi esistenti, le reti infrastrutturali risultano già eseguite, pertanto non sono richieste opere e/o adeguamenti particolari. <u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u> E' richiesta la verifica della correttezza degli allacci fognari esistenti. <u>Geologia e Sismica:</u> dovranno essere rispettate e verificate le normative in materia per l'intervento di cambio d'uso previsto.</p>
	<p><u>Biodiversità e paesaggio</u> In sede progettuale dovrà essere verificata la possibilità di migliorare l'area cortiliva di pertinenza del fabbricato. <u>Energia:</u> - non sono previste nuove opere pubbliche. - Per l'edificio privato saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc.. <u>Consumi e rifiuti</u> - Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta, non sono previsti adempimenti particolari. <u>Mobilità:</u> - in fase di IEU dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi esistenti e la necessità di eventuali migliorie. <u>Aria:</u> - per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti. <u>Rumore</u> - in fase di IEU dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe III). in seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.</p>
<p>Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000</p>	<p>Non ci sono accordi sottoscritti.</p>

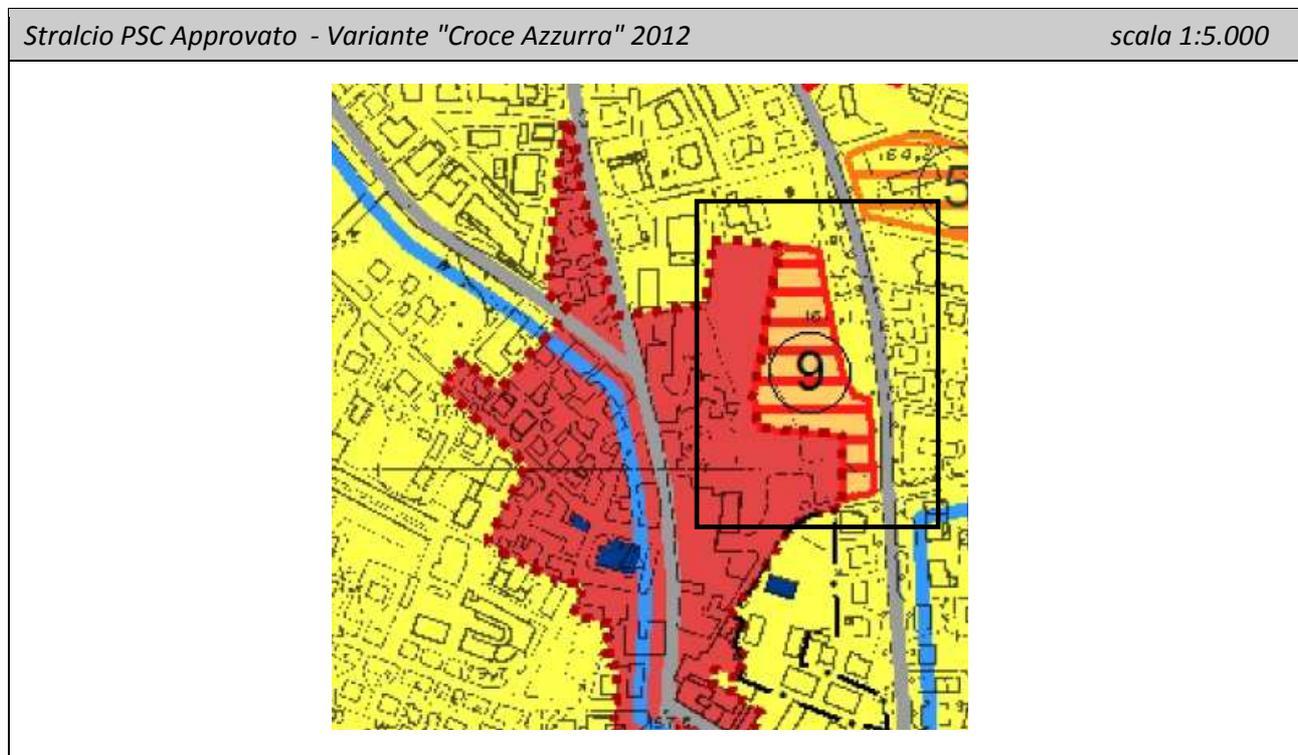
Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.18, mapp.li 936, 937, 938, 939, 940, 487, 484, 492
scala 1:1.000



 Perimetro ambito POC
 Ambito ART*

 Particelle catastali (numero)

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	2
AN. 9 – VIALE VERDI		



<i>Scheda d'ambito 2 - AN.9 VIALE VERDI</i>		
Localizzazione ambito e sigla	<i>Traversetolo</i>	<i>AN.9 VIALE VERDI</i>
Caratteristiche ambito	Ambito urbano per nuovi insediamenti	

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST = 0,84 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R)
Carichi insediativi massimi ammessi	SU = 640 mq nel rispetto della limitazione del numero massimo di otto unità abitative da realizzarsi al massimo in tre edifici Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC o nel successivo PUA, si indica un valore massimo di <u>due piani fuori terra</u>
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico: minimo 1 mq/mq di SU

Dotazioni territoriali	Ulteriori dotazioni di aree pubbliche:
	<ul style="list-style-type: none"> - Area a verde scuola d'infanzia e nido "Il Paoletti": 1.000 mq - Parcheggio pubblico: 1.600 mq
	Opere di urbanizzazione prescritte:
	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente - Completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche

2 - DISPOSIZIONI del POC

Dati catastali	Foglio 24 mappale 632
Superficie territoriale	ST = 9.145 mq
Superficie fondiaria	SF = 2.700 mq
Superficie utile	<p>SU = 640 mq</p> <p>lotto I = 610 mq U.I. = 2 SU = 135 mq</p> <p>lotto II = 578 mq U.I. = 2 SU = 135 mq</p> <p>lotto III = 396 mq U.I. = 1 SU = 120 mq</p> <p>lotto IV = 418 mq U.I. = 1 SU = 120 mq</p> <p>lotto V = 204 mq U.I. = 1 SU = 65 mq</p> <p>lotto VI = 228 mq U.I. = 1 SU = 65 mq</p> <p>come da PUA allegato</p>
N° Alloggi	max n.8 alloggi suddivisi in massimo 3 edifici
Usi ammessi	R1 -residenza ed accessori
Tipologie edilizie	<p>Prevalentemente villette monofamiliari / bifamiliari</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: 8 ml - numero massimo di piani fuori terra: 2 - indice di visuale libera: 0,5 ml/ml
<i>ulteriori prescrizioni</i>	numero massimo di accessi all'area: 2
Parcheggi pubblici	96 mq (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard da RUE 100 mq (= 8 U.I. *12,50mq) in funzione delle unità immobiliari
Parcheggi totali in cessione	1.600 mq complessivi, come da PSC (scheda d'ambito) di cui attinenti alla capacità insediativa di 640 mq: 8 stalli per circa 200 mq, comprensivi di spazi di manovra.
Verde pubblico	640 mq, se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sottoriportati

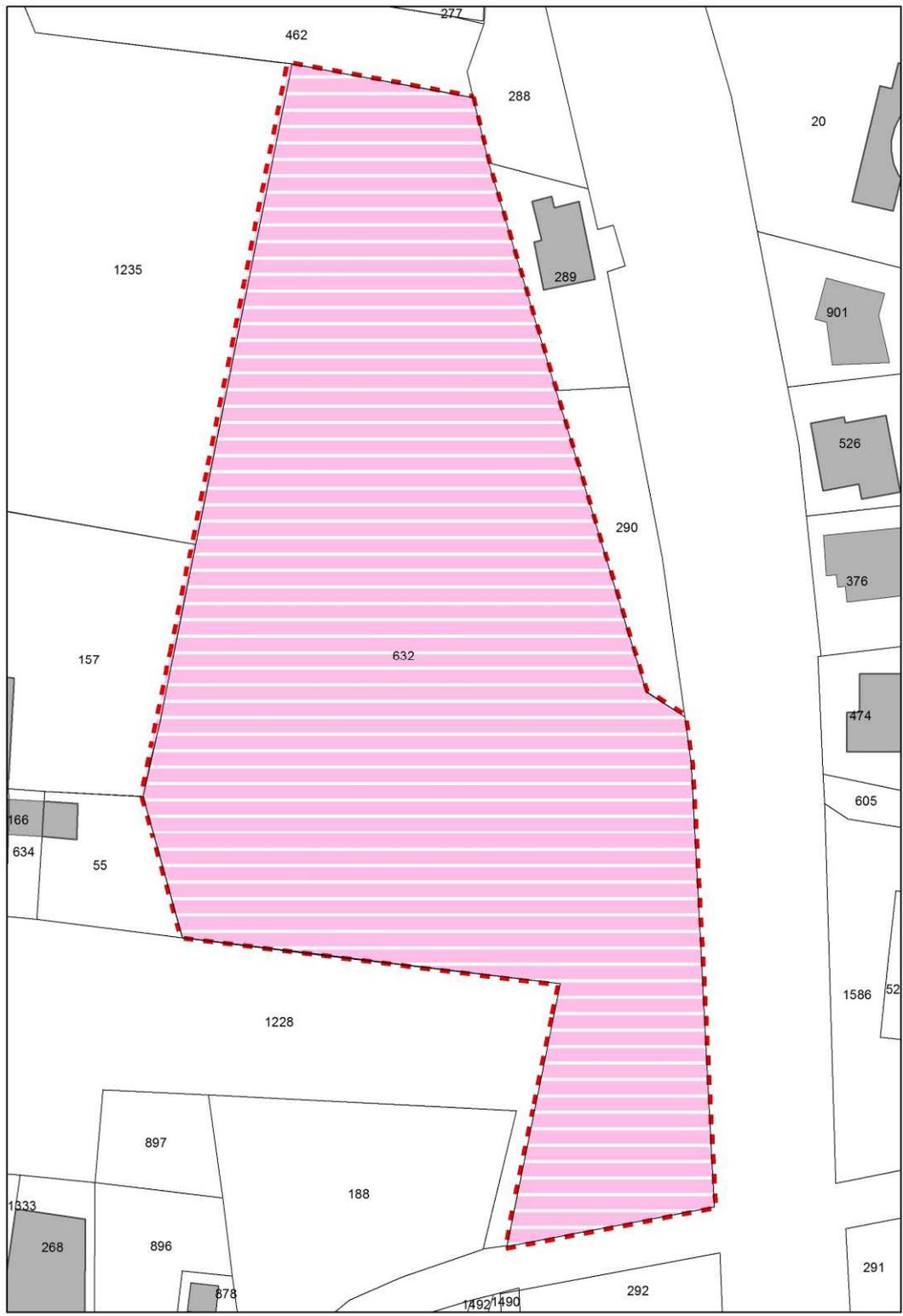
<p>Aree di cessione</p> <p style="text-align: center;">Parcheggi pubblici</p> <p style="text-align: center;">Verde pubblico</p>	<p>2.600 mq</p> <p>Parcheggio pubblico: 1.600 mq</p> <p>Area a verde per scuola d'infanzia e nido "Il Paoletti": 1.000 mq</p>
<p>Modalità di intervento</p>	<p>P.U.A.</p>
<p>Obblighi a carico dell'attuatore</p>	<p>Cessione gratuita al Comune delle aree previste in cessione Ulteriori obblighi derivanti dall'accordo allegato alle presenti norme.</p>
<p>Monetizzazioni</p>	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) = 540 mq di SF, stabilita nella misura del 20% della SF (2.700 x 0,2 = 540 mq) ai sensi delle norme di PSC (art.5.4 e Schede normative d'ambito, 2) politiche pubbliche per la casa, lett.d) ..). Il corrispettivo di monetizzazione, le tempistiche e le modalità di pagamento sono definite nell'atto di accordo allegato e si sintetizzano nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS : 540,0 mq - valore ICI base aree edificabili : 180,0 euro/mq SF - incremento per macrozona J : +8% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF : - 30% <p>Per cui il valore che ne deriva è: 540 mq x 180 €/mq x 1,08 x 0,7 = 73.483,20 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico non realizzata e mantenuta ad uso privato è pari a 640 mq. Il corrispettivo di monetizzazione, le tempistiche e le modalità di pagamento sono definite nell'atto di accordo allegato e si sintetizzano nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 27,90 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: 640 mq x 27,90 €/mq = 17.856,00euro</p> <p>ERS + verde pubblico : 73.483,20 + 17.856,00= 91.339,20 euro</p> <p>La corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione, come definito nell'atto di accordo allegato, avverrà mediante la completa realizzazione delle opere di attinenti il parcheggio pubblico di superficie pari 1.600 mq in prossimità dell'incrocio fra Viale Verdi e Via della Libertà.</p>

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (Viale Verdi).</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti siti in viale Verdi, con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo, che nel caso non risultassero sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate; - le acque meteoriche dovranno confluire nel collettore della rete locale passante in via Verdi, previa verifica della necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di PUA, oppure verificare la possibilità di recapito nel reticolo di acque bianche. - Dovrà essere verificata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area; - le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007. <p><u>Biodiversità e paesaggio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo insediamento si inserisce in zona urbanizzata; il progetto di PUA dovrà curare la messa a dimora di alberature e spazi di verde nelle aree pubbliche di cessione con particolare riferimento alla parte del parcheggio prospiciente Viale Verdi
---	--

	<p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la progettazione urbanistica dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; per le aree pubbliche dovranno prevedersi: lampade a basso consumo (LED) e per quanto possibile, l'abbinamento del fotovoltaico. - al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici". - Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc., anche alla scala di comparto.
	<p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta. in fase di PUA dovrà essere verificata la necessità di aree da adibire alla raccolta stradale (potature, vetro, ecc.). <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di PUA dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera, con particolare riferimento a Via Libertà.
	<p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e di contabilizzazione del calore preferibilmente centralizzate. In alternativa è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscono una maggiore efficienza di combustione. <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di PUA dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei

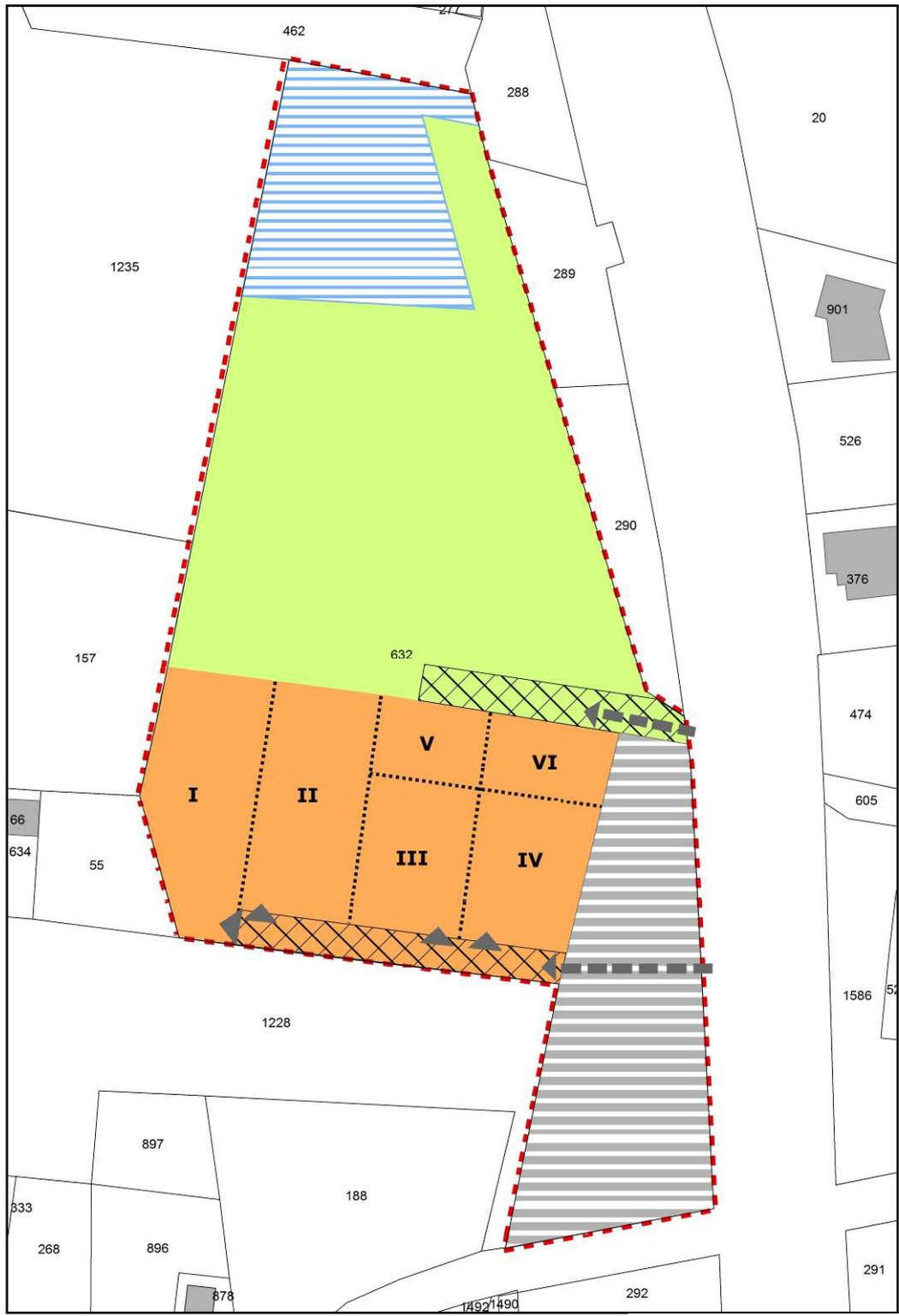
	limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe II). In seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Si fa espresso riferimento all'accordo approvato per le disposizioni specifiche di dettaglio della presente scheda normativa.

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.24, mapp.le 632 scala 1:1.000



-  Perimetro ambito POC
-  Ambito AN
-  Particelle catastali (numero)

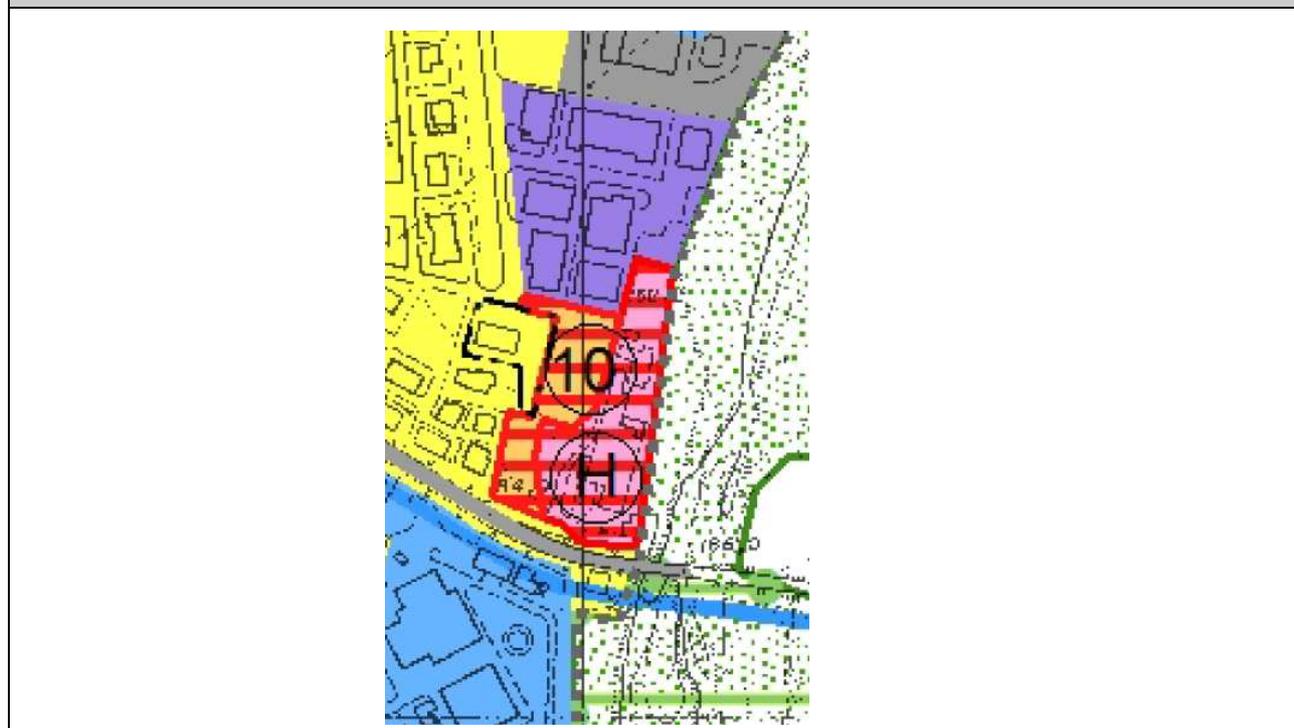
Schema d'assetto allegato all'accordo sottoscritto con art.18 L.R. 20/2000 scala 1:1.000



- | | |
|---|---|
|  Perimetro ambito POC |  Area per parcheggi pubblici |
|  Ambito urbano saturo - AC1 |  Accessibilità carrabile all'area |
|  Ambito urbano per funzioni residenziali a verde privato - AC3 |  Area per la viabilità privata |
|  Area per attrezzature per l'istruzione |  Particelle catastali (numero) |
| |  Stralci funzionali (I - II) |

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	3
ART* "H" – FOR LADY		

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 scala 1:5.000



Scheda d'ambito 3 - ART* "H" FOR LADY

Localizzazione ambito e sigla	Traversetolo	ART* H - FOR LADY
Caratteristiche ambito	Ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale	

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST= 0,82 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R)
Carichi insediativi massimi ammessi	SU= 1.600 mq Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC, si indica un valore massimo di <u>due piani fuori terra</u> .
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico: minimo 1 mq/mq di SU
	Prestazioni ambientali: opere di consolidamento e migliorie relative all'argine esistente sul T.Termina

2 - DISPOSIZIONI del POC

Dati catastali	Foglio 24 mappali 1410, 1414, 1415, 1416, 1417, 1326 parte* <i>*mappale interessato da opere di urbanizzazione primaria (prosecuzione marciapiede e congiungimento con marciapiede e piazzale del comparto a fianco). In virtù di quanto stabilito dalle norme di PSC art. 1.6 e dalla specifica scheda normativa d'ambito, il perimetro dell'ambito oggetto di POC è stato modificato includendo parte del mappale 1326, al fine di attestarsi allo stato di fatto delle opere di urbanizzazione in acquisizione dal comparto diretto di cui al previgente PRG denominato "Volpi Natalino - For Lady" al fine di dare continuità alle due urbanizzazioni.</i>																		
Superficie territoriale	ST= 8.350 mq (c'è una piccola differenza tra visura con catasto fabbricati e visura con catasto terreni per il m.1415, che va dai 8.346 mq con catasto terreni ai 8.385 mq del catasto fabbricati)																		
Superficie fondiaria	SF = 5.902 mq																		
Superficie utile	SU = 1.600 mq																		
N° Alloggi	max n.22																		
Usi ammessi	R1 -residenza ed accessori																		
Tipologie edilizie	<table> <tr> <td>lotto I = 938 mq</td> <td>U.I. = 3</td> <td>SU = 245 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto II = 805 mq</td> <td>U.I. = 4</td> <td>SU = 242 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto III = 1.498 mq</td> <td>U.I. = 5</td> <td>SU = 432 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto IV = 835 mq</td> <td>U.I. = 3</td> <td>SU = 221 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto V = 911 mq</td> <td>U.I. = 3</td> <td>SU = 214 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto VI = 915 mq</td> <td>U.I. = 4</td> <td>SU = 246 mq</td> </tr> </table>	lotto I = 938 mq	U.I. = 3	SU = 245 mq	lotto II = 805 mq	U.I. = 4	SU = 242 mq	lotto III = 1.498 mq	U.I. = 5	SU = 432 mq	lotto IV = 835 mq	U.I. = 3	SU = 221 mq	lotto V = 911 mq	U.I. = 3	SU = 214 mq	lotto VI = 915 mq	U.I. = 4	SU = 246 mq
lotto I = 938 mq	U.I. = 3	SU = 245 mq																	
lotto II = 805 mq	U.I. = 4	SU = 242 mq																	
lotto III = 1.498 mq	U.I. = 5	SU = 432 mq																	
lotto IV = 835 mq	U.I. = 3	SU = 221 mq																	
lotto V = 911 mq	U.I. = 3	SU = 214 mq																	
lotto VI = 915 mq	U.I. = 4	SU = 246 mq																	
<i>ulteriori prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - tipologie edilizie prevalentemente villette singole/abbinata/schiera/ maisonettes - tipologie edilizie condominiali sono ammesse nel rispetto del n.ro max di 10 U.I. per edificio - altezza massima : 9 ml - numero massimo di piani fuori terra: 3 																		
Parcheggi pubblici	240 mq (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard da RUE 275 mq (=22 U.I. *12,50mq) in funzione delle unità immobiliari																		
<i>dotazione minima</i>	Dotazione minima = 275 mq																		
<i>parcheggi totali in cessione</i>	Ulteriori parcheggi pubblici realizzati = 137,5 mq 412,5 mq = 33 stalli																		
Verde pubblico	Verde pubblico realizzato = 73 mq																		
Modalità di intervento	P.U.A. con possibilità di accorpamento delle fasi urbanistiche di approvazione di P.O.C. e P.U.A.																		

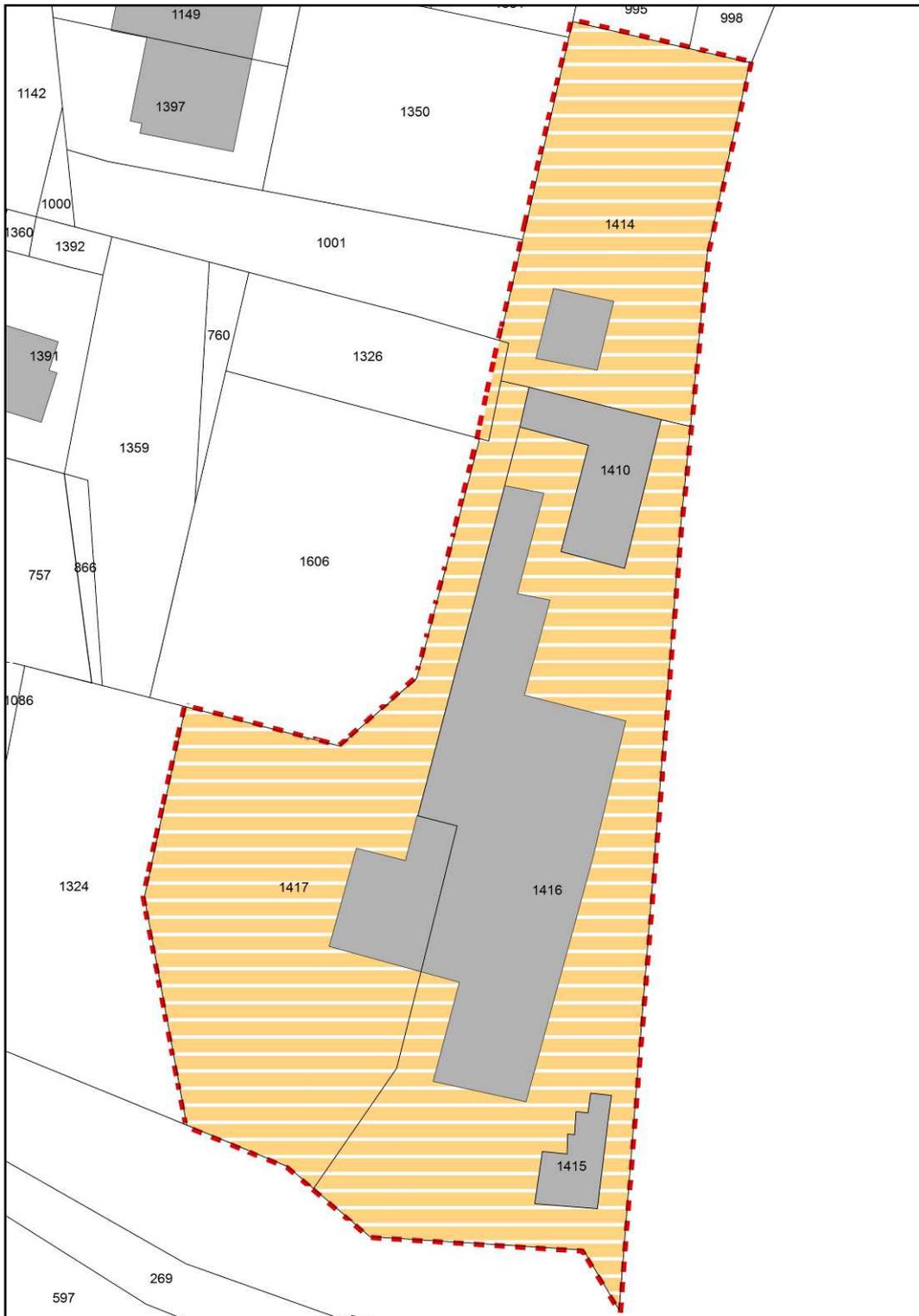
Obblighi a carico dell'attuatore	
Monetizzazioni	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) = 590,2 mq di SF (stabilita nella percentuale del 10% SF in forza della norma prevista da PSC - <i>Allegato A: Schede Normative d'Ambito, pag.VII</i> - "per gli ambiti ART*, in presenza di particolari e motivate circostanze che rendono estremamente gravosa l'attuazione delle previsioni urbanistiche, è ammesso commisurare il contributo in forma ridotta, ossia pari al valore corrispondente al 10% della superficie fondiaria del comparto"). Il corrispettivo di monetizzazione, le tempistiche e le modalità di pagamento sono definite nell'atto di accordo con art. 18 L.R.20/2000 e si concretizzano nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS : 590,2 mq - valore ICI base aree edificabili : 180,0 euro/mq SF - deduzione per macrozona G : - 20% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF : - 30% <p>Per cui il valore che ne deriva è: 590,2 mq x 180 €/mq x 0,8 x 0,7 = 59.492,16 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> Dotazione minima = 1.600 mq (1 mq/mq SU) ----> Verde pubblico realizzato = 73 mq ----> Ulteriori parcheggi pubblici realizzati (U2) = 137,5 mq Dotazioni non realizzate = 1.389,5 mq per le quali è prevista la monetizzazione. Il corrispettivo di monetizzazione, le tempistiche e le modalità di pagamento sono definite nell'atto di accordo con art.18 L.R. 20/2000 e si concretizzano nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: 1.389,5 mq x 28,07 €/mq = 39.003,265 euro</p> <p>ERS + verde pubblico : 59.492,16 + 39.003,265 = 98.495,425 euro</p>

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (Via Falcone).</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti siti in via Falcone e parallelamente al torrente Termina, con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo, che nel caso non risultassero sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate; - le acque meteoriche dovranno confluire nel collettore della rete locale passante in via Falcone o direttamente nel torrente Termina, previa verifica della necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di PUA. - Dovrà essere verificata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area; - le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007. <p><u>Biodiversità e paesaggio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo insediamento si inserisce in zona urbanizzata; il progetto di PUA dovrà curare la messa a dimora di alberature e spazi di verde nelle aree pubbliche di cessione con particolare riferimento alla vista dalla SP 513. Le specie da utilizzare nella piantumazione dovranno essere di tipo autoctono. - Dovrà inoltre essere messo in atto un intervento di mitigazione della vista parallela al torrente Termina.
---	--

Prescrizioni specifiche derivanti dalla VAS	<p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none">- la progettazione urbanistica dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; per le aree pubbliche dovranno prevedersi: lampade a basso consumo (LED) e per quanto possibile, l'abbinamento del fotovoltaico.- al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".- Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc., anche alla scala di comparto. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta. In fase di PUA dovrà essere verificata la necessità di aree da adibire alla raccolta stradale (potature, vetro, ecc.). <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di PUA dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera, con particolare riferimento alla via Falcone e alla soprastante SP 513.
--	---

	<p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e di contabilizzazione del calore preferibilmente centralizzate. In alternativa è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscono una maggiore efficienza di combustione. <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di PUA dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe II). <p>In seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.</p>
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Si fa espresso riferimento all'accordo sottoscritto per le disposizioni specifiche di dettaglio della presente scheda normativa.

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.24, mapp.li 1410, 1414, 1415, 1416, 1417 scala 1:1.000



 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito ART*

Schema d'assetto allegato all'accordo sottoscritto con art.18 L.R. 20/2000 scala 1:1.000

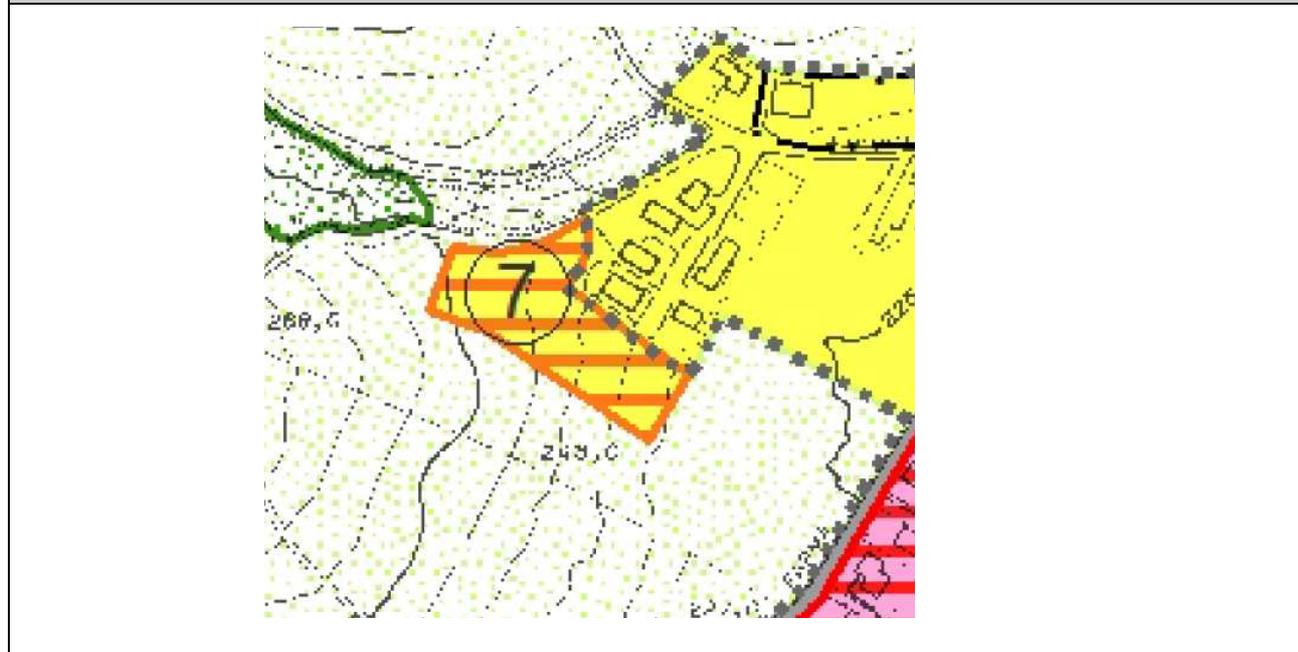


- | | |
|---|---|
|  Perimetro ambito POC |  Aree per la viabilità pubblica |
|  Ambito urbano saturo - AC1 |  Accessibilità carrabile all'area |
|  Area a verde con funzione ecologica e/o di arredo |  Stralci funzionali (I - II) |
|  Area per parcheggi pubblici |  Particelle catastali (numero) |

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	4
------------------------	--------------------------------------	----------

ANC. 7 – CASTIONE DE' BARATTI SUD

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 *scala 1:5.000*



Scheda d'ambito 4 - ANC.7 CASTIONE DE' BARATTI SUD

Localizzazione ambito e sigla	<i>Castione de' Baratti</i> <i>ANC.7 CASTIONE DE' BARATTI SUD</i>
Caratteristiche ambito	Ambito per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST = 0,7367 Ha Sub a = 1.530 mq (Fg.54 particelle 386, 387) Sub b = 5.837 mq (Fg.54 particelle 420, 424, 215 parte, 486 parte)
Funzioni ammesse	Residenziali (R1, R4), commerciali (C1, C4, C5), direzionali (D2)
Carichi insediativi massimi ammessi	SU = 1.577 mq Sub a = 328 mq (unico ambito ad essere inserito in POC) Sub b = 1.249 mq
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico attrezzato: 2.958 mq Sub a= 615 mq (con possibilità di monetizzazione) Sub b= 2.343 mq (con possibilità di monetizzazione)

2 - DISPOSIZIONI del POC

Dati catastali	Foglio 54 - mappali 386, 387, 420, 424, 215 parte, 486 parte
Dati metrici	ST = 7.367 mq

Sub ambito a	
Dati catastali	Foglio 54 - mappali 386, 387
Superficie territoriale	ST = 1.470 mq
Superficie fondiaria	SF = 1.410 mq
Superficie utile	SU = 278,80 mq
N° Alloggi	max. n.2
Usi ammessi	R1 - Residenza ed accessori
Tipologie edilizie	- tipologie edilizie prevalentemente villette monofamiliari / bifamiliari
<i>ulteriori prescrizioni</i>	- altezza massima : 9 ml - numero massimo di piani fuori terra: 3 - indice visuale libera: 0,5 ml/ml
Parcheggi pubblici	42 mq (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard di RUE 25 mq (= 2 U.I. * 12,50 mq) in funzione delle unità immobiliari
<i>parcheggi totali in cessione</i>	4 stalli - 50 mq e 10 mq svaso manovra area totale di cessione = 60 mq
Verde pubblico	615 mq, se ne prevede la monetizzazione
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici verde pubblico</i>	
Modalità di intervento	I.E.U. – Intervento Edilizio Unitario
Obblighi a carico dell'attuatore	Cessione gratuita al Comune delle aree previste in cessione.

<p>Monetizzazioni</p>	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) = 141 mq di SF (tale ambito concorre alle politiche di ERS in forma ridotta (PSC, <i>Schede normative d'ambito, 2) politiche pubbliche per la casa, lett.d</i>) ... <i>Per gli ambiti ANC che verranno attuati mediante inserimento in POC, si conferma l'obbligo di concorrere alle politiche di ERS in forma ridotta, ossia mediante la cessione del 10% della superficie fondiaria del comparto o mediante contributo pari al 10% della superficie fondiaria del comparto.</i>”). Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 141 mq - valore ICI base aree edificabili : 180,0 euro/mq SF - deduzione per macrozona L : - 50 % - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF : - 30 % - deduzione per andamento planimetrico in forte pendenza del terreno : - 2 % <p>Per cui il valore che ne deriva è: $141 \text{ mq} \times 180 \text{ €/mq} \times 0,5 \times 0,7 \times 0,98 = \mathbf{8.705,34 \text{ euro}}$</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico che viene realizzato ad uso privato e monetizzato è pari a 615mq.</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: $615 \text{ mq} \times 28,07 \text{ €/mq} = \mathbf{17.263,05 \text{ euro}}$</p>
<p>Totale monetizzazioni</p>	<p>ERS + verde privato : $8.705,34 + 17.263,05 = \mathbf{25.968,39 \text{ euro}}$</p> <p>All'atto dell'attuazione dell'ambito parte dei corrispettivi di monetizzazione potranno essere sostenuti mediante esecuzione di opere di urbanizzazione al servizio della strada della Costa di Castione.</p>

Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. In particolare gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate lungo la via della Ripa dall'incrocio con la Via Quasimodo.</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere);- dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti siti all'incrocio con la via Quasimodo, con recapito finale al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo, che nel caso non risultassero sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate;- le acque meteoriche dovranno confluire nel reticolo superficiale (cunetta di via della Ripa), previa verifica della necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di IEU.- Dovrà essere verificata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area;- le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.
--	---

	<p><u>Biodiversità e paesaggio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo insediamento si inserisce in zona urbanizzata; il progetto di IEU dovrà curare la messa a dimora di alberature e spazi di verde nelle aree limitrofe alle aree pubbliche di cessione. <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici". Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc.. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <p>Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta, non sono previsti adempimenti particolari..</p> <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di IUE dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza. <p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno a preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti. <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di IUE dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe III). in seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Non ci sono accordi sottoscritti

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.54, mapp.li 386, 387 scala 1:1.000

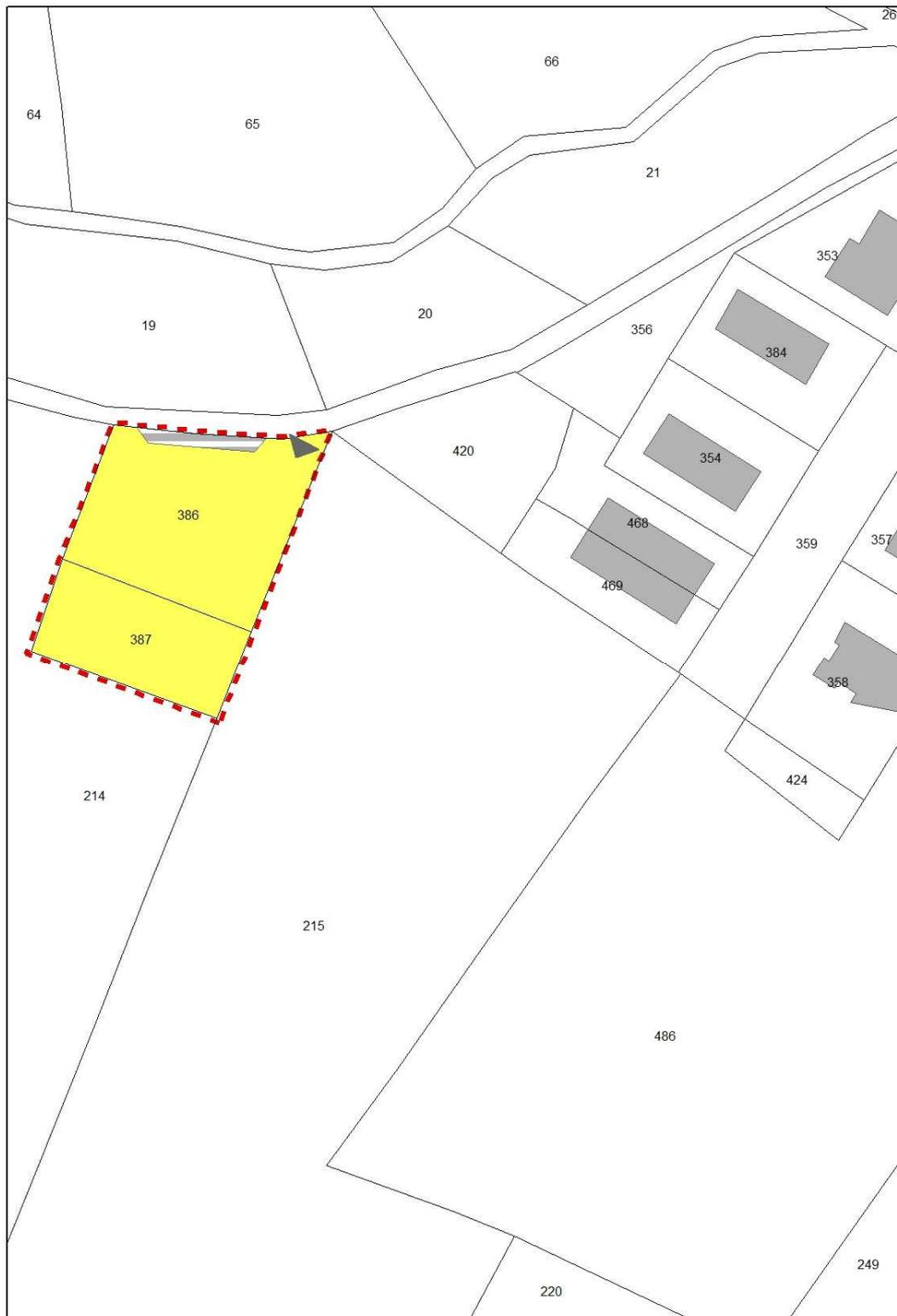


 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito ANC

Schema d'assetto scala 1:1.000

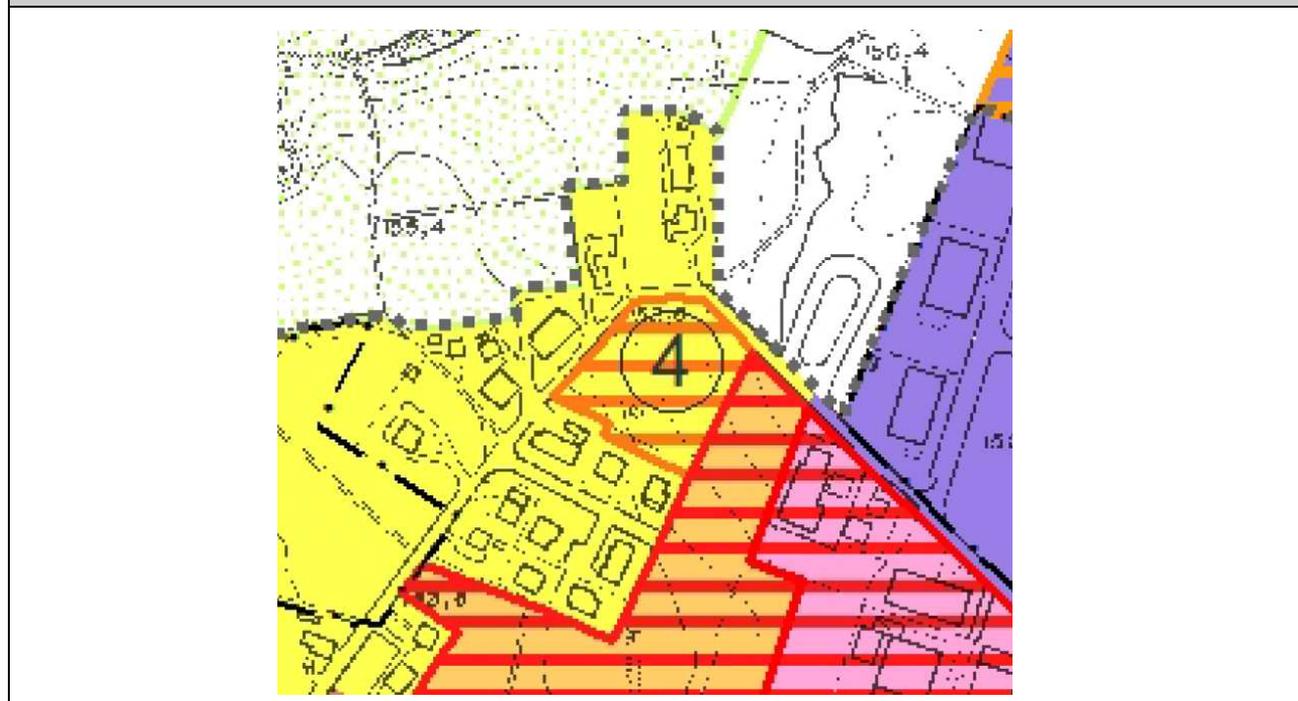


-  Perimetro ambito POC
-  Area per parcheggi pubblici
-  Ambito urbano per funzioni residenziali e miste - AC2
-  Particelle catastali (numero)
-  Accessibilità carrabile all'area

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	5
------------------------	--------------------------------------	----------

ANC. 4 – MONZATO NORD

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 *scala 1:5.000*



Scheda d'ambito 5 - ANC.4 MONZATO NORD

Localizzazione ambito e sigla	<i>Traversetolo</i>	<i>ANC.4 MONZATO NORD</i>
Caratteristiche ambito	Ambito per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati	

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST = 0,730 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R1, R4), commerciali (C1, C4, C5), direzionali (D2). Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.
Carichi insediativi massimi ammessi	SU = 425 mq (Applicata riduzione del 15% ai sensi art.7.1 comma 8 del PSC). Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70%
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico: 960 mq

2 - DISPOSIZIONI del POC

Dati catastali	Foglio 18 - mappali 309, 686, 143, 142 parte, 1128, 1127 parte
Superficie territoriale	ST = 7.590 mq (m.309=1125 mq da visura, m.686=970 mq da visura, m.143= 80 mq da visura, m.1128= 112 mq, m.142 parte= 230 mq da calcolo grafico, m.1127 parte= 5.074 mq da calcolo grafico)
Superficie fondiaria	SF = 6.290 mq
Superficie utile	SU = 200 mq (corrispondenti a 235,3 mq con riferimento alla definizione di SU di PRG, vedasi art.7.1.8 PSC-norme di attuazione)
N° Alloggi	max n.2
Usi ammessi	R1 – Residenza ed accessori
Tipologie edilizie <i>ulteriori prescrizioni</i>	prevalentemente villette monofamiliari / bifamiliari - altezza massima : 9 ml - numero massimo di piani fuori terra: 3 - indice visuale libera: 0,5 ml/ml
Parcheggi pubblici <i>parcheggi totali in cessione</i>	30 mq (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard di RUE 25 mq (= 2 U.I. * 12,50 mq) in funzione delle unità immobiliari 30 mq: se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati.
Verde pubblico	452 mq corrispondenti alla dotazione di 960 mq prevista in PSC (scheda d'ambito) parametrata alla SU inserita in POC (960x200/425) di cui: - <u>390 mq</u> destinati alla Via Monzato e banchine (ampliamento già realizzato, come evidenziato nello schema di assetto); ne viene prevista la cessione gratuita; - <u>62 mq</u> : se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati.
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	390 mq 0 mq 390 mq, già destinati alla Via Monzato
Modalità di intervento	I.E.U. - Intervento Edilizio Unitario
Obblighi a carico dell'attuatore	Cessione gratuita al Comune delle aree previste in cessione.

<p>Monetizzazioni</p>	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) = 101,2 mq di SF (tale ambito concorre alle politiche di ERS in forma ridotta (PSC, <i>Schede normative d'ambito, 2) politiche pubbliche per la casa, lett.d</i>) ... <i>Per gli ambiti ANC che verranno attuati mediante inserimento in POC, si conferma l'obbligo di concorrere alle politiche di ERS in forma ridotta, ossia mediante la cessione del 10% della superficie fondiaria del comparto o mediante contributo pari al 10% della superficie fondiaria del comparto.</i>"); la SF viene stabilita sulla base del parametro di 5,06 mq di SF per mq di SU prevista e pertanto pari a 101,2 mq (200x0,1x5,06). Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 101,2 mq - valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq - deduzione per macrozona C= - 15% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF= - 30 % <p>Per cui il valore che ne deriva è: 101,2 mq x 180 €/mq x 0,85 x 0,7 = 10.838,52 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico non realizzata e mantenuta ad uso privato è pari a 62 mq.</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: 62 mq x 28,07 €/mq = 1.740,34 euro</p>
------------------------------	---

	urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.
	<p><u>Biodiversità e paesaggio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo insediamento si inserisce in zona urbanizzata; non vengono richiesti particolari adempimenti. <p><u>Energia:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici". Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc.. <p><u>Mobilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di IEU dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. <p><u>Aria:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti. <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di IEU dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe III). in seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Non ci sono accordi sottoscritti.

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.18, mapp.li 142, 143, 309, 686, 1127, 1128 scala 1:1.000



 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito ANC

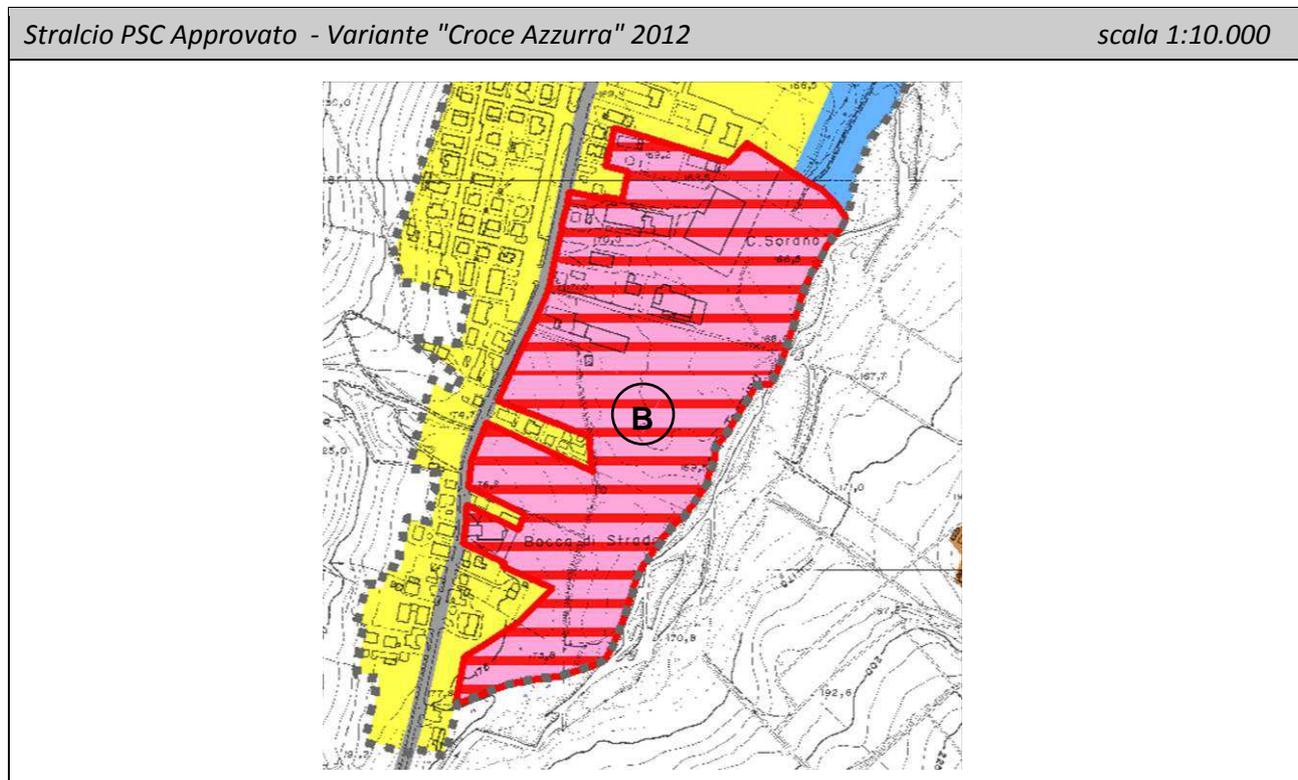
 Rilievo di Via Monzato

Schema d'assetto scala 1:1.000



- Perimetro ambito POC
- Ambito urbano per funzioni residenziali a verde privato - AC3
- N Particelle catastali (numero)
- Ambito urbano per funzioni residenziali e miste - AC2
- Aree per la viabilità pubblica
- Area per parcheggi pubblici
- Accessibilità carrabile all'area
- Rilievo di Via Monzato

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	6
ART* "B" – TRAVERSETOLO SUD		



<i>Scheda d'ambito 6 - ART*"B" - TRAVERSETOLO SUD</i>	
Localizzazione ambito e sigla	<i>Traversetolo</i> <i>ART*"B" - TRAVERSETOLO SUD</i>
Caratteristiche ambito	Ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale

1 - DISPOSIZIONI del PSC

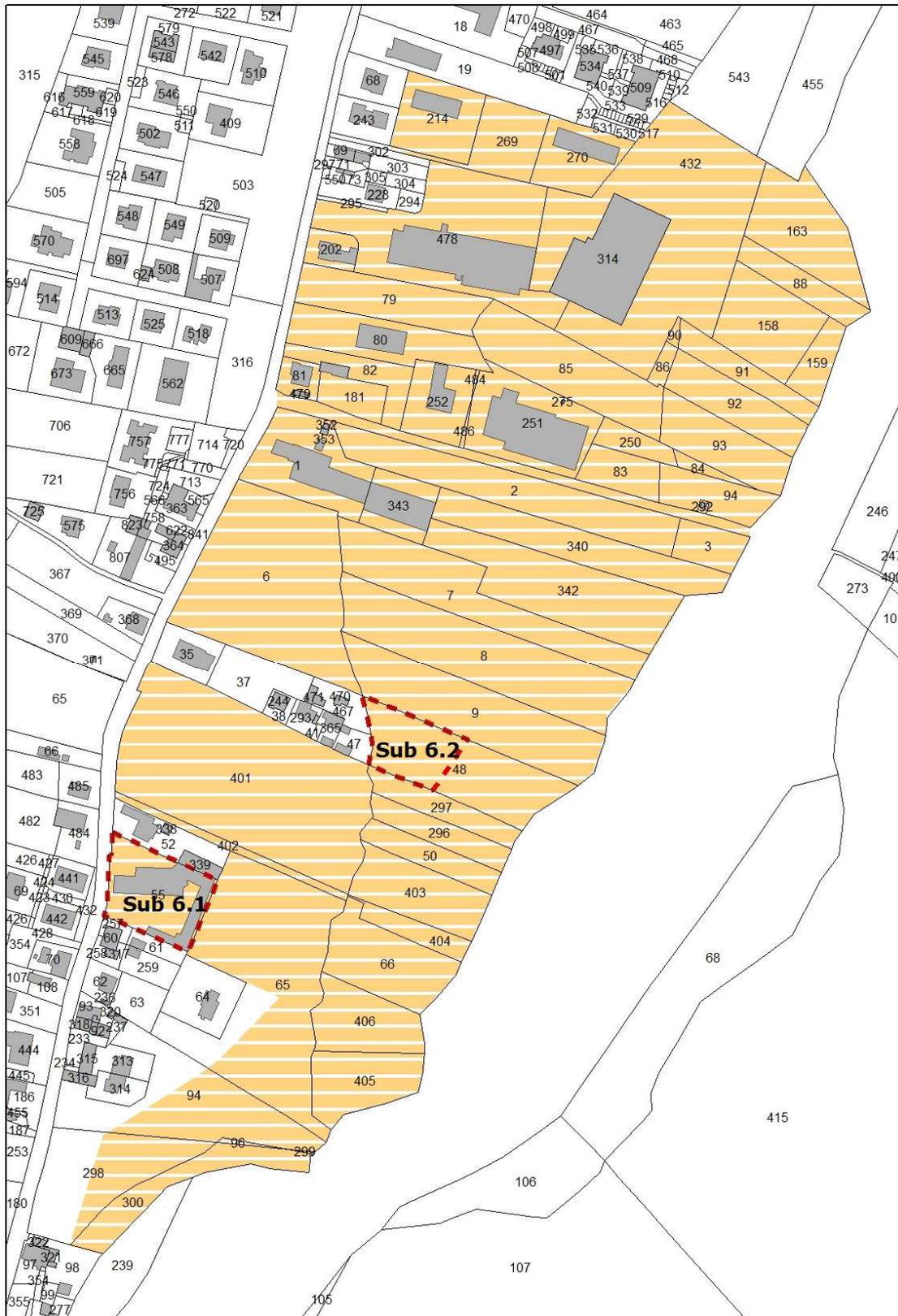
Dati metrici	ST complessiva= 17,87 Ha, di cui: - ST= 5,30 Ha aree attualmente insediate (sub B1) - ST= 12,57 Ha aree potenzialmente insediabili (sub B2)
Funzioni ammesse	Residenziali (R), commerciali (C1, C2, C4, C5, C7, C8), terziarie (D), servizi (S), ricettive, turistiche, ludiche (T) ad eccezione degli usi T4 e T5; usi Z3, Z4, N2 (da intendersi salumifici, prosciuttifici e caseifici), C6 quando usi in atto, relativi cioè ad attività già insediate alla data di adozione del PSC.

Carichi insediativi massimi ammessi	La potenzialità edificatoria è differenziata in due modalità attuative che saranno specificate nel Piano Guida per la Qualità Urbana. In particolare per il sub ambito B1 insediato o parzialmente insediato, eventuali incrementi di SU sono subordinati all'inserimento degli interventi nel POC a seguito di specifico accordo con i privati e comunque in misura non superiore al 30% della SU preesistente e in ogni caso in misura non superiore all'UF= 0,45 mq/mq
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico: nel caso di interventi trasformativi e cambio d'uso: minimo 1mq/mq di SU

2 - DISPOSIZIONI del POC – PIANO GUIDA per la QUALITA' URBANA.**PIANO GUIDA per la QUALITA' URBANA**

Analisi conoscitiva.	<p>L'ambito ART*.B risulta molto esteso e con una suddivisione al suo interno già ben evidenziata dalla specifica scheda d'ambito di PSC, tra zone insediate (sub-ambito B1) e zone non insediate (sub-ambito B2) per la cui definizione si rimanda direttamente alla specifica scheda d'ambito di PSC.</p> <p>Per le finalità di cui al presente Piano per la Qualità Urbana ci si riferisce soltanto alle aree di cui al sub-ambito B1, in quanto le tematiche ed i contenuti di pianificazione delle aree non insediate possono essere definiti, senza alcuna difficoltà, direttamente dal PSC e dal POC, all'atto della sua attuazione.</p> <p>Praticamente l'intero sub-ambito B1 si trova nella parte nord limitrofa al centro capoluogo, ad eccezione di un piccolo insediamento ubicato a sud senza soluzione di continuità con la restante parte del sub-ambito B1.</p> <p>Nella parte nord le situazioni risultano abbastanza frammentate, sia dal punto di vista degli usi (produttivi, commerciali, residenziali), sia dal punto di vista urbanistico-edilizio con strutture utilizzate e mantenute ed altre in stato di inutilizzo.</p> <p>Ai fini del presente Piano per la Qualità Urbana non si individuano però particolari e specifiche problematiche o finalità da perseguire in modo coordinato, in quanto le situazioni di difficoltà e disagio sono legate a situazioni singole e specifiche dei fabbricati e delle attività insediate.</p> <p>Gli usi residenziali sono correttamente inseriti e presentano ampie porzioni di verde pertinenziale di filtro senza problematiche particolari.</p> <p>Le funzioni produttive, commerciali e direzionali (salumifici, sede Az.USL e struttura di vendita alimentare) risultano inserite da tempo e sufficientemente integrate. I servizi offerti alla cittadinanza risultano apprezzati ed utilizzati e non si segnalano particolari problematiche. Il salumificio "Corzago srl" ha in atto un ingente intervento di razionalizzazione ed ampliamento che risolverà aspetti legati alla viabilità, parcheggi, logistica delle aree e porterà in disponibilità della Amministrazione alcune aree limitrofe al torrente Termina. Unica situazione da rimarcare risulta essere un fabbricato di significative dimensioni, denominato "Il Duca" che versa in condizioni di inutilizzo e pertanto induce condizioni precarietà anche sulle aree pertinentziali.</p> <p>L'insediamento staccato a sud (sub. 6.1) rappresenta un insediamento ex-agricolo ora non più utilizzato; l'intervento di demolizione e riconversione dell'area a residenziale viene affrontato e proposto con il presente POC.</p>
-----------------------------	--

Delimitazione dell'ambito su base catastale



 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito ART*

Indirizzi di riqualificazione.	<p>In relazione a quanto in precedenza constatato, per l'ambito ART.B si riportano le seguenti considerazioni quali indirizzi di progettazione:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <u>conferme</u>. Si conferma che ci si riferisce soltanto al sub-ambito B1 e che non si individuano particolari e specifiche problematiche o finalità da perseguire in modo coordinato, ad eccezione dei punti che seguono, in quanto le situazioni di difficoltà e disagio sono legate a situazioni singole e specifiche dei fabbricati e delle attività insediate.2. <u>Parco del Termina</u>. Una tematica da analizzare e confermare per gli indirizzi di riqualificazione, è rappresentata dal Parco del Termina, ossia dalla creazione di una fascia a verde pubblico in sponda idraulica sx del Torrente Termina. Tale progetto risulta da programmare soprattutto in sede di programma dei lavori pubblici, in quanto occorre realizzare e concretizzare aree e percorsi con continuità ed accessibilità adeguate. Si prescrive che le singole situazioni di interventi privati vengano analizzate anche in funzione dell'apporto che questi possano dare alla creazione del Parco del Termina, valutando caso per caso gli impegni possibili, dalla semplice cessione di aree, alla esecuzione di opere, ecc.3. <u>Viabilità</u>. L'arteria viabilistica principale su cui si attesta l'ambito risulta essere la Via IV Novembre, SP per Neviano. Si prescrive dunque che in occasione dei singoli interventi privati vengano analizzate le possibilità di migliorare tale asse viabilistico, marciapiedi, illuminazione pubblica, attraversamenti pedonali, ecc.
---------------------------------------	---



MODALITA' ATTUATIVE – INTERVENTI INSERITI IN POC

Per l'analisi delle candidature pervenute, il confronto con l'Amministrazione e le decisioni assunte in merito si rimanda ai contenuti espressi nella Relazione Illustrativa.

Modalità attuative.	<p>Si richiamano le seguenti norme specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PSC –Norme di Attuazione art.6.3 - PSC – Allegato A – Schede normative d'ambito, - RUE – Norme di Attuazione art.8.6 <p>di cui le disposizioni del presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana, costituiscono dettaglio ed approfondimento.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione edilizia da attuarsi all'interno del presente sub-ambito B1 si stabiliscono le seguenti modalità attuative:</p> <p>A – Vengono attuati mediante intervento edilizio diretto gli interventi nei limiti di cui all'art.8.6 del RUE. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono possibili previa attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d'ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana.</p> <p>B – Gli interventi eccedenti l'art.8.6 del RUE e nei limiti di quanto stabilito dalla specifica scheda d'ambito ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi adeguativi e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio d'uso e con aumento della SU preesistente in misura non superiore al 30% da attuarsi all'interno del volume esistente senza interventi di ampliamento fisico dei fabbricati, <p>vengono attuati mediante IEU previa attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d'ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana.</p> <p>C – gli interventi non rientranti nei limiti delle lett. A) e B) che precedono devono essere attuati mediante specifico inserimento in POC e pianificazione di dettaglio.</p>
----------------------------	--

Prescrizioni con finalità perequativa	<p>In merito alle tematiche di ESR, con riferimento a quanto stabilito dal PSC (art.5.4 norme di Attuazione e Politiche pubbliche per la casa – Allegato A, Schede normative d’ambito), si stabilisce per gli interventi di cui alle lett. A) e B) che precedono, il concorso alle tematiche di ESR nella misura corrispondente al 20% della superficie fondiaria dell’intervento.</p> <p>E’ ammessa la facoltà di monetizzare detto impegno mediante analogo e corrispondente contributo economico.</p> <p>Per gli interventi di cui alle lett. A) e B) che precedono, l’attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d’ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana viene determinato mediante convenzionamento, convenzione o Atto Unilaterale d’Obbligo..</p>
--	--

3 - DISPOSIZIONI del POC

Sub ambito 6.1	
Dati catastali	Foglio 39 mappale 55
Superficie territoriale	ST= 3.320 mq
Superficie fondiaria	La SF verrà definita con precisione in sede di attuazione; al fine di fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, viene valutata in 2.980 mq
Superficie utile	La SU verrà definita con precisione in sede di attuazione; al fine di fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, viene valutata in 1.252 mq , in applicazione dell'incremento del +30% della SU esistente previsto da PSC, sulla base dei seguenti dati: <ul style="list-style-type: none"> - SU esistente = 963 mq x 1,30 = 1.252 mq - SU 442 mq = per ristrutturazione edificio residenziale soggetto a ristrutturazione edilizia, - SU 810 mq = per interventi di Nuova Costruzione.
N° Alloggi	Max n. 11 complessivi
Usi ammessi	R1 - Residenza ed accessori
Tipologie edilizie	prevalentemente tipologie edilizie condominiali nel rispetto del n.ro max di 8 U.I. per edificio
<i>ulteriori prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - altezza massima : 12 ml - numero massimo di piani fuori terra: 4
Parcheggi pubblici	Per interventi di Nuova Costruzione: 122 mq (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard da RUE 112,5 mq (=9 U.I. *12,50mq) in funzione delle unità immobiliari previste in NC si ipotizza la realizzazione di 340 mq per min.11 posti auto, da realizzarsi in n.2 aree a parcheggio come da schema e come verrà meglio definito in sede di attuazione
Verde pubblico	810 mq, per interventi di Nuova Costruzione, se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati.
Aree di cessione <i>Parcheggi pubblici</i> <i>Verde pubblico</i>	340 mq 340 mq 0 mq
Modalità di intervento	Intervento ricompreso alla lett.C) di cui al precedente Piano per la Qualità Urbana – Modalità attuative; attuazione mediante I.E.U. – Intervento Edilizio Unitario

Obblighi a carico dell'attuatore	Cessione gratuita al Comune delle aree previste in cessione.
Monetizzazioni	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) per usi residenziali corrispondente al 10% della SF, da definirsi con precisione in sede di attuazione e che al solo fine di fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, viene valutata in 192,8 mq (1.928 x 0,10).</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 192,8 mq - valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq - deduzione per macrozona G= - 20% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale da 0,40 a 0,50 mq/mq di ST/SF= - 17 % - deduzione per posizionamento del lotto di completamento in vicinanza alla viabilità pubblica di carattere provinciale e statale = - 1%. <p>Per cui il valore che ne deriva è: 192,8 mq x 180 €/mq x 0,80 x 0,83 x 0,99 = 22.813,02 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico non realizzata e mantenuta ad uso privato è pari a 810mq.</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondari (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: 810 mq x 28,07 €/mq = 22.736,7 euro</p> <p>Totale monetizzazioni ERS + verde privato = 22.813,02 + 22.736,7 = 45.549,72 euro</p>

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (SP per Neviano).</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere);- dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento al collettore delle acque nere; al riguardo si segnala la presenza di una rete fognaria sul confine est dell'insediamento, tale condotta andrà verificata ed eventualmente adeguata in funzione del nuovo carico urbanistico, in alternativa i reflui potranno venire recapitati direttamente nella condotta fognaria principale Neviano-Traversetolo ubicata a margine del torrente Termina. Il conferimento dovrà avvenire, previa verifica della capacità del depuratore medesimo, che nel caso non risultasse sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguato;- le acque meteoriche dovranno confluire nel reticolo superficiale con recapito finale nel torrente Termina, previa necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di IEU;- per limitare lo sfruttamento idrico, dovranno essere adottate forme di reimpiego delle acque piovane, che andranno raccolte e stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggio aree esterne) - da definire in sede di IUE. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area;- le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.
---	--

	<p><u>Biodiversità e paesaggio:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- per tutelare il paesaggio del nuovo insediamento, il progetto di IEU dovrà prevedere la messa a dimora di alberature e fasce di mitigazione con particolare riferimento alle aree pubbliche, alla SP per Neviano, ed al confine est del comparto. <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none">- la progettazione urbanistica dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; per le aree pubbliche dovranno prevedersi: lampade a basso consumo (LED) e per quanto possibile, l'abbinamento del fotovoltaico.- al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".- Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc., anche alla scala di comparto. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta. In fase di IEU dovrà essere verificata la necessità di aree da adibire alla raccolta stradale (potature, vetro, ecc.). <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di IEU dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare i livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano e di mobilità leggera; <p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none">- per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e di contabilizzazione del calore preferibilmente centralizzate. In alternativa è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscono una maggior efficienza di combustione;
--	--

	<p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di IEU dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe II). In seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Non ci sono accordi sottoscritti

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.39, mappale 55 scala 1:5.000



-  Perimetro ambito POC
-  Ambito ART*

 Particelle catastali (numero)

Schema d'assetto scala 1:1.000



-  Area per parcheggi pubblici
-  Ambito urbano per funzioni residenziali e miste - AC2
-  Accessibilità carrabile all'area
-  Particelle catastali (numero)

Sub ambito 6.2	
Dati catastali	Foglio 39 mappale 48 (parte)
Superficie territoriale	La ST e conseguentemente la SF e la SU verranno definite con precisione in sede di attuazione. Al fine di fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, la ST viene valutata in 2.400 mq
Superficie fondiaria	Nei limiti della nota sopra riportata la SF valutata in 2.400 mq
Superficie utile	Nei limiti della nota sopra riportata la SU viene valutata in 240 mq in applicazione dell'indice UT = 0,10 mq/mq
N° Alloggi	Max n. 3
Usi ammessi	R1 - Residenza ed accessori
Tipologie edilizie <i>ulteriori prescrizioni</i>	villette singole/monofamiliari/bifamiliari/maisonettes - altezza massima : 9 ml - numero massimo di piani fuori terra: 3 - indice di visuale libera: 0,5 ml/ml
Parcheggi pubblici <i>parcheggi totali in cessione</i>	36 mq (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard da RUE 37,5 mq (= 3 U.I. *12,50mq) in funzione delle unità immobiliari 37,5 mq: se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati
Verde pubblico	240 mq, se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati
Aree di cessione <i>Parcheggi pubblici</i> <i>Verde pubblico</i>	0 mq 0 mq 0 mq

Modalità di intervento	Intervento ricompreso alla lett.C) di cui al precedente Piano per la Qualità Urbana – Modalità attuative; attuazione mediante I.E.U. – Intervento Edilizio Unitario
Obblighi a carico dell'attuatore	Sottoscrizione e trascrizione di impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree attinenti alla realizzazione del Parco del Termina a semplice richiesta del Comune di Traversetolo.
Monetizzazioni	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) per usi residenziali, corrispondente al 20% della SU (240x0,2=48 mq) e della SF entrambe da definirsi con precisione in sede di attuazione dell'ambito (IEU) e che, al solo fine fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, la SF viene stabilita sulla base del parametro di 5,06 mq di SF per mq di SU prevista e pertanto viene valutata in 242,90 mq. (48x5,06)</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito (IEU), secondo le norme tecniche del POC e dal Piano per la Qualità Urbana. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 242,90 mq - valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq - deduzione per macrozona G= - 20% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF= - 30 % <p>Per cui il valore che ne deriva è: 242,90 mq x 180 €/mq x 0,80 x 0,70 = 24.484,32 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico che viene realizzato ad uso privato e monetizzato è pari a 240 mq. Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondari (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: 240 mq x 28,07 €/mq = 6.736,8 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di parcheggio pubblico non realizzata e mantenuta ad uso privato è pari a 37,5 mq.</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della</p>

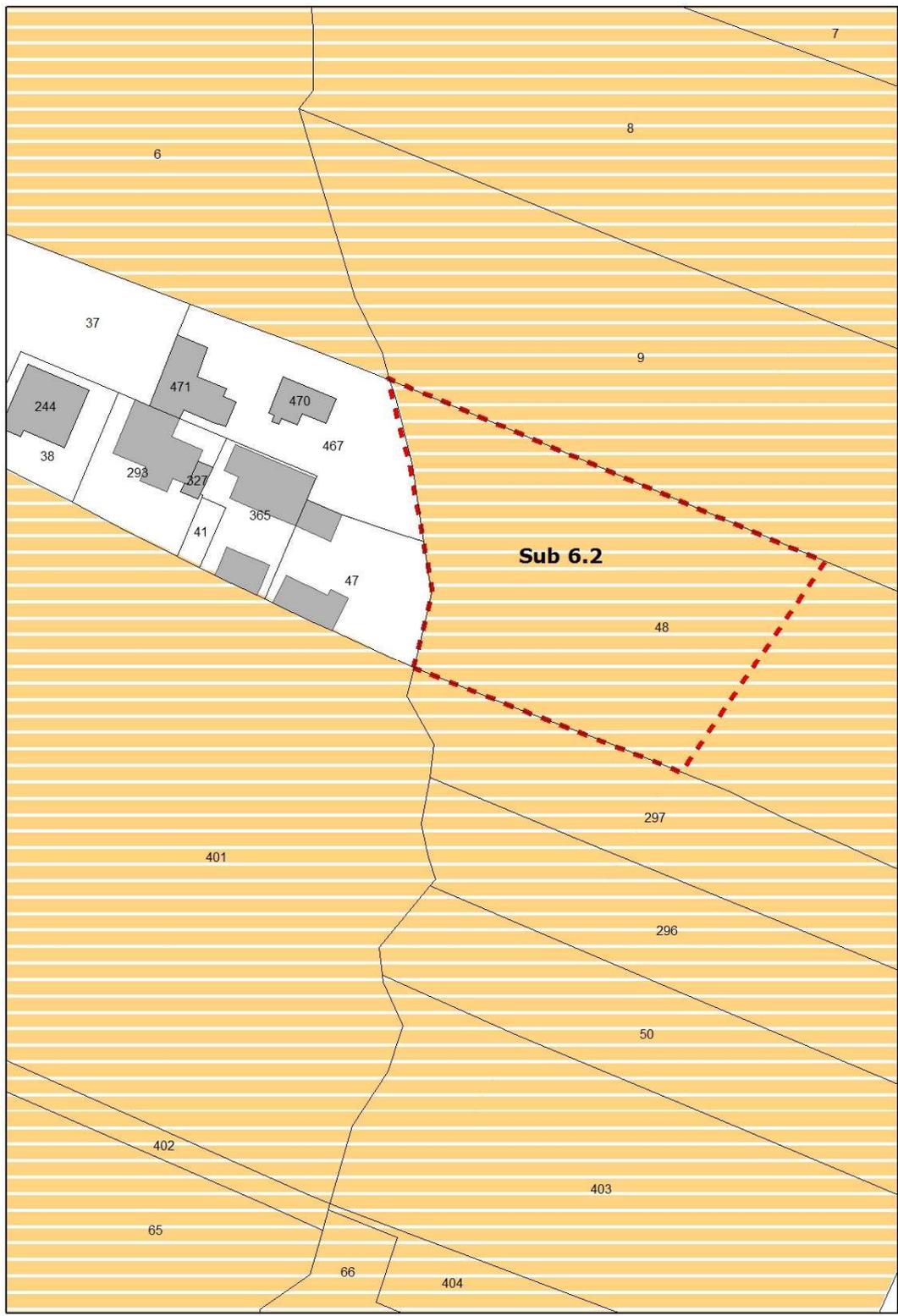
<i>Totale monetizzazioni</i>	<p>presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none">- valore monetizzazione parcheggi pubblici: 157,20 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: $37,5 \text{ mq} \times 157,20 \text{ €/mq} = \mathbf{5.895,00 \text{ euro}}$</p> <p><u>Contributo per la redazione del POC:</u> L'attuatore assume a proprio carico un contributo forfetario per la redazione del POC pari a 500 euro.</p> <p>ERS + verde privato + parcheggi + depuratore + contributo POC = $24.484,32 + 6.736,8 + 5.895,0 + 500 = \mathbf{37.616,12 \text{ euro}}$</p>
------------------------------	--

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica dovranno essere derivate dalle zone limitrofe.</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento al collettore delle acque nere limitrofo che andrà opportunamente verificato ed eventualmente adeguato in funzione del nuovo carico urbanistico, in alternativa i reflui potranno venire recapitati direttamente nella condotta fognaria principale Neviano-Traversetolo ubicata a margine del torrente Termina. Il conferimento dovrà avvenire, previa verifica della capacità del depuratore medesimo, che nel caso non risultasse sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguato; - le acque meteoriche dovranno confluire nel reticolo superficiale con recapito finale nel torrente Termina, previa necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di IEU; - per limitare lo sfruttamento idrico, dovranno essere adottate forme di reimpiego delle acque piovane, che andranno raccolte e stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggio aree esterne) - da definire in sede di IEU. - dovrà essere garantita la partecipazione, pro quota, agli oneri relativi alla realizzazione del depuratore ed alla dorsale di fognatura intercomunale. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno eseguire le indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area; - le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica - in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.
---	--

	<p><u>Biodiversità e paesaggio:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- per tutelare il paesaggio del nuovo insediamento, il progetto di IEu dovrà prevedere la messa a dimora di fasce di mitigazione relative sui confini dell'insediamento. Le specie di alberature e siepi da utilizzare dovranno essere di tipo autoctono. <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none">- al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".- Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc., <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta, non sono richiesti particolari adempimenti. <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di PUA dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare i livelli di efficienza e sicurezza <p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none">- per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e di contabilizzazione del calore preferibilmente centralizzate. In alternativa è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscono una maggior efficienza di combustione;
--	---

	<p><u>Rumore</u></p> <p>- in fase di IEU dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe II). In seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.</p>
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Non ci sono accordi sottoscritti

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.39, mappale 48 scala 1:5.000



 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito ART*

Schema d'assetto scala 1:1.000



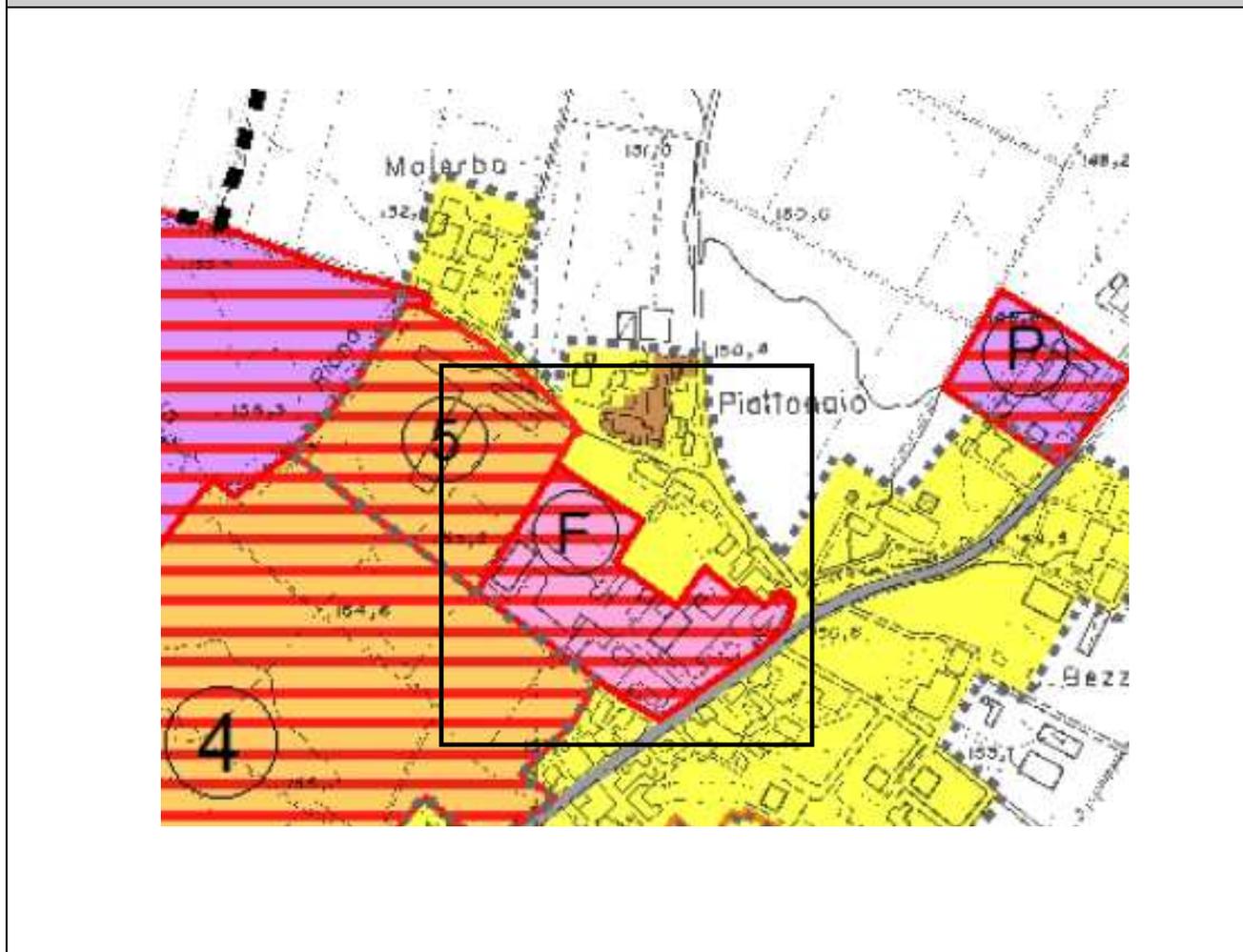
▲ Accessibilità carrabile all'area

■ Ambito urbano per funzioni residenziali e miste - AC2

N Particelle catastali (numero)

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	7
ART* "F" – PIATTONAIO EST		

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 *scala 1:5.000*



<i>Scheda d'ambito 7 - ART* "F" PIATTONAIO EST</i>	
Localizzazione ambito e sigla	Mamiano <i>ART* "F" - PIATTONAIO EST</i>
Caratteristiche ambito	Ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale

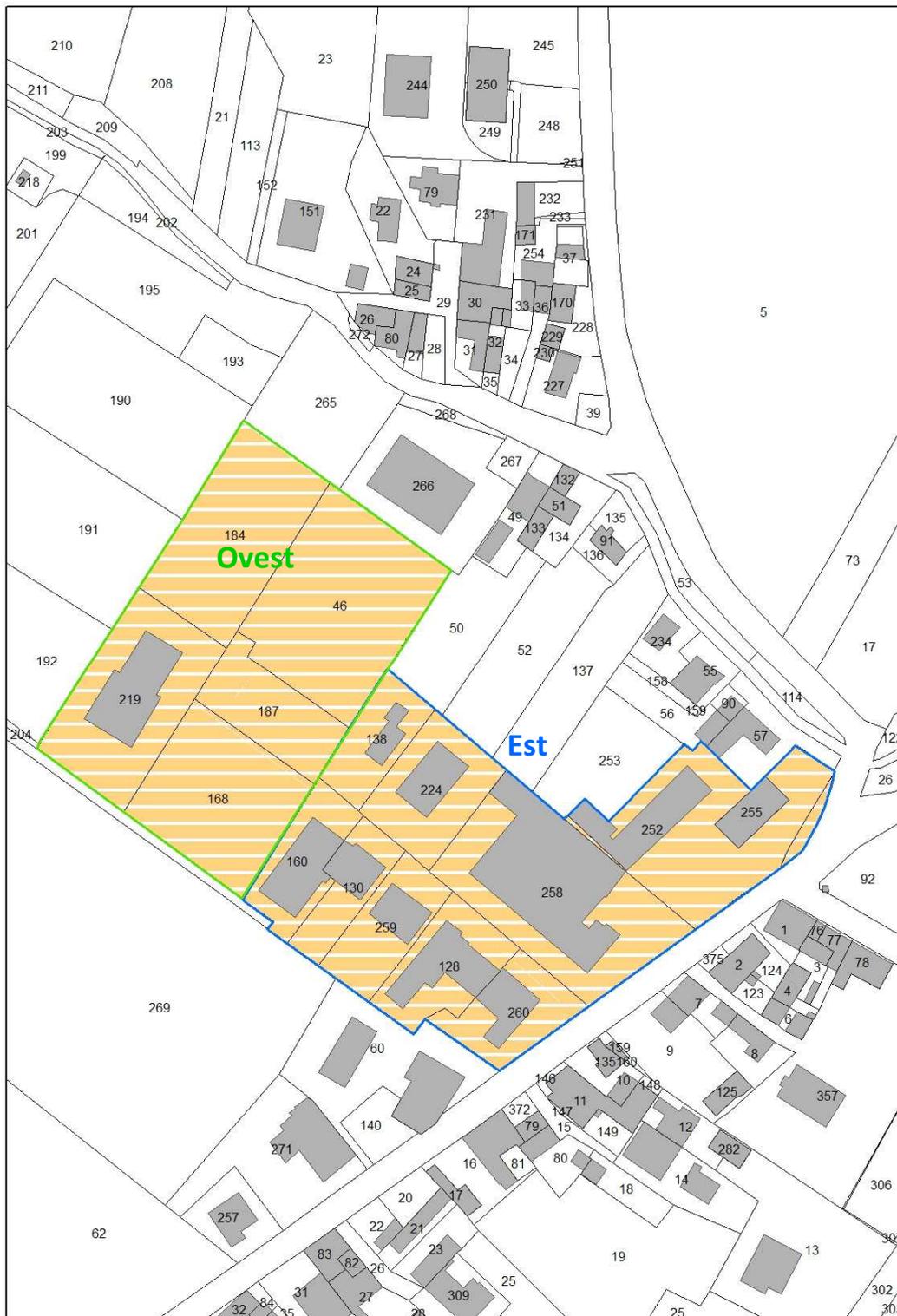
1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST = 1,69 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R), commerciali (C1, C2, C4, C5, C7, C8), terziarie (D), servizi (S), ricettive, turistiche, ludiche (T) ad eccezione degli usi T4 e T5; usi Z3, Z4, N2 (da intendersi salumifici, prosciuttifici e caseifici), C6 quando usi in atto, relativi cioè ad attività già insediate alla data di adozione del PSC.
Carichi insediativi massimi ammessi	La potenzialità edificatoria è differenziata in tre modalità attuative che saranno specificate nel Piano Guida per la Qualità Urbana.
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico: nel caso di interventi trasformativi e cambio d'uso: minimo 1mq/mq di SU

2 - DISPOSIZIONI del POC – PIANO GUIDA per la QUALITA' URBANA.**PIANO GUIDA per la QUALITA' URBANA**

Analisi conoscitiva	<p>L'ambito ART*.F è un ambito di ridotte dimensioni e con problematiche semplici e ben definite. Risulta sommariamente suddiviso in due parti:</p> <ol style="list-style-type: none"> la <u>parte est</u> verso la Via degli Argini e fino al mapp.le 187, che deriva da vecchi insediamenti attuati con il solo accordo di realizzazione della strada di lottizzazione (Via Palach) a gravare per metà sulle proprietà nord e sud. Le problematiche di questa parte di ambito sono legate alla viabilità, che è stretta, senza marciapiede e senza un agevole accesso dalla strada Provinciale. Nella parte iniziale, con allungamento verso nord vi sono attività produttive (caseificio) o in parte dismesse (mapp.li 258 e 252). Catastalmente la strada risulta ancora in proprietà privata, a gravare per metà sulle proprietà a nord e sud. la <u>parte ovest</u> a partire dal mapp.le 187, che deriva da una precedente lottizzazione artigianale degli anni '80 poi rimasta in buona parte inattuata. In tale parte non si evidenziano particolari e significative problematiche, se non la necessità di procedere ad una riorganizzazione e riqualificazione dei parcheggi pubblici già realizzati sul mapp.le 187.
----------------------------	---

Delimitazione dell'ambito su base catastale



Indirizzi di riqualificazione	<p>In relazione a quanto in precedenza constatato, per l'ambito ART*F si riportano le seguenti considerazioni quali indirizzi di progettazione:</p> <p><u>Parte est.</u> Si individua quale finalità di riqualificazione la necessità di adeguare la Via Palach mediante:</p> <ul style="list-style-type: none">- allargamento e svasso delle aree di accesso dalla strada Provinciale.- Creazione di un marciapiede pedonale fino al mapp.le 187, indicativamente sul lato nord ove pare più agevole la sua realizzazione,- Verifica, riqualificazione e rifacimento tappeto di usura, ill.pubblica, ecc. secondo necessità, <p><u>Parte ovest.</u> Si individua la necessità di procedere ad una riqualificazione e rifacimento della zona pubblica a parcheggio esistente sul mapp.le 187 di proprietà del Comune, privilegiando:</p> <ul style="list-style-type: none">- La razionalizzazione della viabilità in modo da poter entrare, invertire la marcia e uscire; si suggerisce l'istituzione di un senso unico di marcia- La razionalizzazione degli spazi di parcheggio,- La verifica, riqualificazione e rifacimento del tappeto di usura, della Ill.Pubbl., ecc. secondo necessità.
--------------------------------------	---



MODALITA' ATTUATIVE – INTERVENTI INSERITI IN POC

Per l'analisi delle candidature pervenute, il confronto con l'Amministrazione e le decisioni assunte in merito si rimanda ai contenuti espressi nella Relazione Illustrativa.

Modalità attuative.	<p>Si richiamano le seguenti norme specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PSC –Norme di Attuazione art.6.3 - PSC – Allegato A – Schede normative d'ambito, - RUE – Norme di Attuazione art.8.6 <p>di cui le disposizioni del presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana, costituiscono dettaglio ed approfondimento.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione edilizia da attuarsi all'interno del presente ambito si stabiliscono le seguenti modalità attuative:</p> <p>A – Vengono attuati mediante intervento edilizio diretto gli interventi nei limiti di cui all'art.8.6 del RUE. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono possibili previa attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d'ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana.</p> <p>B – Gli interventi eccedenti l'art.8.6 del RUE e nei limiti di quanto stabilito dalla specifica scheda d'ambito ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi adeguativi e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio d'uso e con aumento della SU preesistente in misura non superiore al 30% da attuarsi all'interno del volume esistente senza interventi di ampliamento fisico dei fabbricati, <p>vengono attuati mediante IEU previa attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d'ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana.</p> <p>C – gli interventi non rientranti nei limiti delle lett. A) e B) che precedono devono essere attuati mediante specifico inserimento in POC e pianificazione di dettaglio.</p>
----------------------------	---

Prescrizioni con finalità perequativa	<p>In merito alle tematiche di ESR, con riferimento a quanto stabilito dal PSC (art.5.4 norme di Attuazione e Politiche pubbliche per la casa – Allegato A, Schede normative d'ambito), si stabilisce per gli interventi di cui alle lett. A) e B) che precedono, il concorso alle tematiche di ERS nella misura corrispondente al 10% della superficie fondiaria dell'intervento per gli interventi localizzati nella parte est dell'ambito e al 20% della superficie fondiaria dell'intervento per gli interventi localizzati nella parte ovest dell'ambito.</p> <p>E' ammessa la facoltà di monetizzare detto impegno mediante analogo e corrispondente contributo economico.</p> <p>Per gli interventi di cui alle lett. A) e B) che precedono, l'attuazione, per quanto possibile e di competenza, delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica scheda d'ambito (Cfr. Dotazioni Territoriali, Prescrizioni urbanistiche edilizie e prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa) e degli indirizzi di riqualificazione di cui al presente POC e Piano Guida per la Qualità Urbana viene determinato mediante convenzionamento, convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo..</p>
--	--

3 - DISPOSIZIONI del POC

<i>Sub ambito ovest</i>																	
Dati catastali	Foglio 2 mappali 46, 168, 184, 187, 219																
Superficie territoriale	ST= 7.590 mq																
Superficie fondiaria	SF = 6.800 mq																
Superficie utile	<p>La max SU potenzialmente realizzabile è pari SU = 2.380 mq (SF x UF con $U_f=0,35$) così suddivisa:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">lotto I (mapp.le 46)= 2.170 mq</td> <td style="width: 40%;">SU = 759,50 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto II (mapp.le 168)= 1.550 mq</td> <td>SU = 542,50 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto III (mapp.le 219)= 1.510 mq</td> <td>SU = 528,50 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto IV (mapp.le 184)= 1.570 mq</td> <td>SU = 549,50 mq</td> </tr> </table> <p>Nel presente POC il mapp.le 46 (lotto I) e il mapp.le 168 (lotto II) trovano attuazione per la realizzazione del 30 % della SU max potenziale, mentre il mapp.le 219 (lotto III) e il mapp.le 184 (lotto IV) non hanno nessuna previsione edificatoria.</p> <p>In sintesi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">lotto I (mapp.le 46):</td> <td style="width: 40%;">SU = 759,50x 30% = 227,85 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto II (mapp.le 168):</td> <td>SU = 542,50x 30% = 162,75 mq</td> </tr> <tr> <td>lotto III (mapp.le 219):</td> <td>SU = 528,50x 0% = 0 mq</td> </tr> <tr> <td>Lotto IV (mapp.le 184):</td> <td>SU = 549,50x 0% = 0 mq</td> </tr> </table> <p>Le opere di urbanizzazione per l'intero sub-ambito, costituente la parte ovest dell'ambito ART.F, vengono invece realizzate per intero da tutti i proprietari dei lotti, il cui impegno viene specificato nell'accordo sottoscritto ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000.</p>	lotto I (mapp.le 46)= 2.170 mq	SU = 759,50 mq	lotto II (mapp.le 168)= 1.550 mq	SU = 542,50 mq	lotto III (mapp.le 219)= 1.510 mq	SU = 528,50 mq	lotto IV (mapp.le 184)= 1.570 mq	SU = 549,50 mq	lotto I (mapp.le 46):	SU = 759,50x 30% = 227,85 mq	lotto II (mapp.le 168):	SU = 542,50x 30% = 162,75 mq	lotto III (mapp.le 219):	SU = 528,50x 0% = 0 mq	Lotto IV (mapp.le 184):	SU = 549,50x 0% = 0 mq
lotto I (mapp.le 46)= 2.170 mq	SU = 759,50 mq																
lotto II (mapp.le 168)= 1.550 mq	SU = 542,50 mq																
lotto III (mapp.le 219)= 1.510 mq	SU = 528,50 mq																
lotto IV (mapp.le 184)= 1.570 mq	SU = 549,50 mq																
lotto I (mapp.le 46):	SU = 759,50x 30% = 227,85 mq																
lotto II (mapp.le 168):	SU = 542,50x 30% = 162,75 mq																
lotto III (mapp.le 219):	SU = 528,50x 0% = 0 mq																
Lotto IV (mapp.le 184):	SU = 549,50x 0% = 0 mq																
N° Alloggi	Max. n. 14																
Usi ammessi	R1 - Residenza ed accessori Z1 – usi in atto																
Tipologie edilizie	<ul style="list-style-type: none"> - tipologie edilizie prevalentemente villette singole/abbinata/schiera/ maisonettes - tipologie edilizie condominiali sono ammesse nel rispetto del n.ro max di 10 U.I. per edificio - altezza massima : 9 ml 																
<i>ulteriori prescrizioni</i>	numero massimo di piani fuori terra: 3																

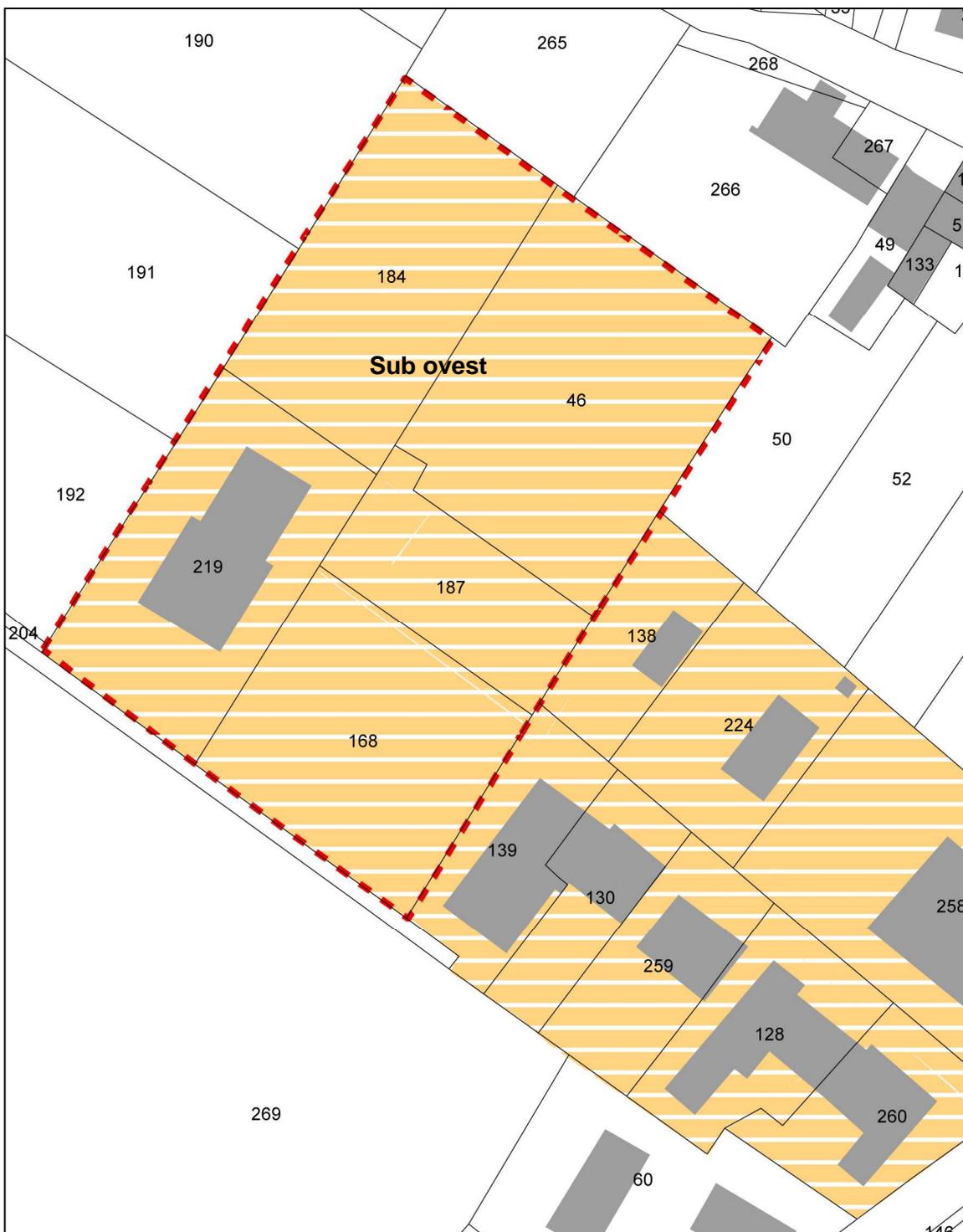
<p>Parcheggi pubblici</p> <p><i>parcheggi totali in cessione</i></p>	<p>Con riferimento alla SU max potenziale: 357 mq (= 0,15 mq SU) in funzione dello standard da RUE 175 mq (=14 U.I. *12,50mq) in funzione delle unità immobiliari</p> <p>Dotazione minima = 175 mq Ulteriori parcheggi pubblici realizzati = 615,0 mq</p> <p>790,0 mq con n. 14 stalli. Vengono realizzati sul mapp.le 187, già di proprietà del Comune in forza della precedente lottizzazione.</p>
<p>Verde pubblico</p>	<p>Con riferimento alla SU max potenziale: 2.380 mq Poiché con la precedente lottizzazione l'impegno era già stato assolto per 885 mq, la dotazione di competenza risulta pari a 1.495 mq (2.380-885), se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri di seguito riportati.</p>
<p>Aree di cessione</p>	<p>Non sono previste aree in cessione in quanto la dotazione di parcheggio e parte della prevista dotazione di verde è già stata ceduta al Comune in forza della precedente lottizzazione; la restante parte della dotazione di verde viene prevista in monetizzazione.</p>
<p>Modalità di intervento</p>	<p>Intervento ricompreso alla lett.C) di cui al precedente Piano per la Qualità Urbana – Modalità attuative; attuazione mediante P.U.A – Piano Urbanistico Attuativo.</p>
<p>Obblighi a carico dell'attuatore</p>	<p>Gli obblighi tutti derivanti dall'accordo allegato alle presenti norme.</p>
<p>Monetizzazioni</p>	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS) per usi residenziali, corrispondente al 20% della SF e della SU (30%) autorizzata con il presente POC e pertanto limitatamente ai lotti I e II, pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lotto I: 2.170x0,20x0,30 = 130,20 mq - lotto II: 1.550x0,20x0,30 = 93,00 mq <p>Il corrispettivo di monetizzazione, le tempistiche e le modalità di pagamento sono definite nell'atto di accordo allegato e si sintetizzano nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS : lotto I= 130,20 mq ; lotto II= 93,00 mq - valore ICI base aree edificabili : 180,0 euro/mq SF - deduzione per macrozona A : - 27% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF : - 30% <p>Per cui il valore che ne deriva è: lotto I: 130,20 mq x 180 €/mq x 0,73 x 0,7 = 11.975,80 euro lotto II: 93,00 mq x 180 €/mq x 0,73 x 0,7 = 8.554,14 euro per complessivi 20.529,94 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico non realizzata e mantenuta ad uso</p>

<p><i>Totale monetizzazioni</i></p>	<p>privato per tutti i lotti previsti nell'ambito, è pari a 1.495 mq. Il corrispettivo di monetizzazione, le tempistiche e le modalità di pagamento sono definite nell'atto di accordo allegato e si sintetizzano nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lotto I: 1495x759,50/2380x28,07 €/mq = 13.391,66 euro - lotto II: 1495x542,50/2380x28,07 €/mq = 9.565,47 euro - lotto III: 1495x528,50/2380x28,07 €/mq = 9.318,62 euro - lotto IV: 1495x549,50/2380x28,07 €/mq = 9.688,90 euro <p style="text-align: right;">per complessivi 41.964,65 euro</p> <p>ERS + verde privato = 20.529,94+ 41.964,65 = 62.494,59 euro</p>
<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (Via Palach).</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti siti in via Palach, con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo, che nel caso non risultassero sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate; - le acque meteoriche dovranno confluire nel collettore della rete locale passante in via Palach, previa verifica della necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di PUA, oppure verificare la possibilità di recapito nel reticolo di acque bianche. - Dovrà essere verificata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area; - le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.

	<p><u>Biodiversità e paesaggio:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- il nuovo insediamento si inserisce in zona urbanizzata; il progetto di PUA dovrà curare la messa a dimora di alberature e spazi di verde nelle aree pubbliche di cessione. <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none">- la progettazione urbanistica dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; per le aree pubbliche dovranno prevedersi: lampade a basso consumo (LED) e per quanto possibile, l'abbinamento del fotovoltaico.- al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".- Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc., anche alla scala di comparto. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta. In fase di PUA dovrà essere verificata la necessità di aree da adibire alla raccolta stradale (potature, vetro, ecc.). <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di PUA dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile. <p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none">- per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico).
--	--

	<p>Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e di contabilizzazione del calore preferibilmente centralizzate. In alternativa è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscono una maggior efficienza di combustione;</p> <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di PUA dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe II). In seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Si fa espresso riferimento all'accordo approvato per le disposizioni specifiche di dettaglio della presente scheda normativa.

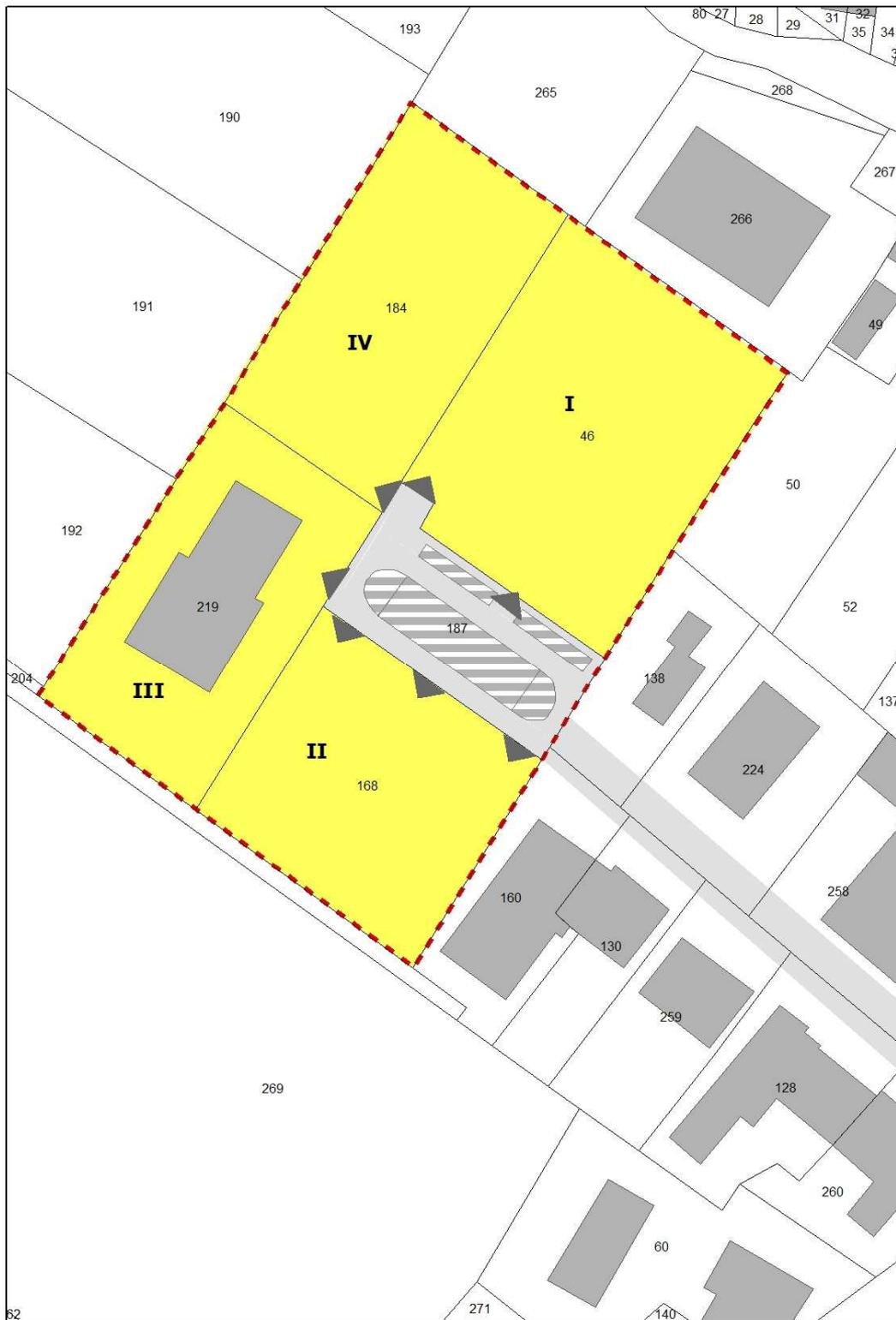
Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.2, mapp.li 46, 168, 187, scala 1:1.000



 Perimetro ambito POC
 Ambito ART*

 Particelle catastali (numero)

Schema d'assetto scala 1:1.000



 Perimetro ambito POC

 Aree per la viabilità pubblica

 Accessibilità carrabile all'area

POC 2014 - 2019	SCHEDE NORMATIVA E DI ASSETTO	8
------------------------	--------------------------------------	----------

ANC.8 – TORRAZZO SUD

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 *scala 1:5.000*



Scheda d'ambito 9 - ANC.8 TORRAZZO SUD

Localizzazione ambito e sigla	<i>Traversetolo</i> <i>ANC.8 - TORRAZZO SUD</i>
Caratteristiche ambito	Ambito per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST = 2,338 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R1, R4), commerciali (C1, C2, C4, C5), terziarie (D), ricettive, turistiche, ludiche (T), produttive di tipo artigianale e industriale (P1, P3).
Carichi insediativi massimi ammessi	Gli usi attinenti alle funzioni commerciali non possono eccedere il 20% della SU complessiva. Gli usi residenziali non possono eccedere il 30% della SU complessiva
Dotazioni territoriali	

2 - DISPOSIZIONI del POC

Dati catastali	Foglio 19 mappali 370, 371, 409 parte, 465 parte, 467, 521, 621, 622, 623, 627, 628, 615, 616, 617, 602, 603, 604, 609, 610, 611 parte
Superficie territoriale	ST= 28.827 mq di cui 4.684 attinenti ai mapp.li 371, 370 extra comparto ANC.8. Per tali aree, in conseguenza del presente POC, dovrà essere promossa una variante di aggiornamento al RUE tale da recepire l'avvenuta pianificazione delle potenzialità edificatorie nel presente POC.
Superficie fondiaria	La SF verrà definita con precisione in sede di attuazione. Al fine di fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, al SF viene valutata in 22.858 mq ed ottenuta detraendo: parcheggi (2.520 mq), viabilità ingresso (700 mq) aree via Croce Azzurra (2.749 mq)
Superficie utile	La SU massima potenziale risulta pari a 6.894,4 mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> - 2.270,4 mq relativa a parte dei mapp.li 370 e 371 classificati APC1 nel vigente RUE, - 4.684 mq relativa a ANC.8 in applicazione della riduzione prevista dall'art.7.1.8 della Norme di attuazione del PSC, Nel presente POC all'interno del comparto edificatorio viene pianificata ed autorizzata una SU pari a 4.745,20 mq . La SU residua viene prevista in traslazione secondo le modalità e le disposizioni di cui all'accordo art.18 LR 20/2000 sottoscritto tra le parti.
N° Alloggi	Relativamente alla SU ad uso residenziale max n.4 alloggi
Usi ammessi	Sono ammessi gli usi di cui alla scheda d'ambito ANC.8 di PSC, ad eccezione per gli usi attinenti la funzione commerciale per la quale si ammette esclusivamente l'uso C.2.2 come definito di seguito (come emendato nella seduta di Consiglio Comunale del 28/01/2015) , con le seguenti limitazioni di SU: <ul style="list-style-type: none"> - per max 250 mq: uso R1 – residenza ed accessori - per max 600 mq: usi relativi alle funzioni D – direzionali e alle funzioni T – turistico, ricettive e ricreative - per max 700 mq: uso P1 – artigianato produttivo - per max 0 mq: uso C8 – Distribuzione di carburanti, è prevista la realizzazione di pensiline per max 200 mq di Superficie Coperta - per max 3.195,20 mq: uso C2.2 medio-grande struttura di vendita; uso ammesso solo ed esclusivamente per trasferimento ed ampliamento di medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari esistente da almeno 3 anni. La vigenza di questa previsione rimane subordinata al positivo perfezionamento della "Variante attività produttive esistenti" al vigente PSC, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.57 del 01/12/2014. Per complessivi 4.745,20 mq di SU prevista.
Tipologie edilizie	- Per usi residenziali: villette singole / abbinata / schiera /

<i>ulteriori prescrizioni</i>	<p>maisonnettes,</p> <ul style="list-style-type: none">- Per gli altri usi: non si specificano tipologie o volumi particolari, si prescrive comunque il rispetto di tecniche ed accorgimenti architettonici tali da minimizzare l'impatto dei fabbricati e privilegiarne l'integrazione con l'ambiente circostante. <p>Per gli usi residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none">- altezza massima : 9 ml- numero massimo di piani fuori terra: 3- visuale libera: 0,5 ml/ml <p>per gli altri usi:</p> <ul style="list-style-type: none">- altezza massima : 11 ml
-------------------------------	--

Parcheggi pubblici	<p>Per usi R1 – residenza: 37,5 mq (=0,15 mq SU) in funzione dello standard da RUE 50 mq (=4 U.I. * 12,50 mq) in funzione delle unità immobiliari</p> <p>Per usi D-T: 300 mq (=0,50 mq SU) in funzione dello standard da RUE, come da “Variante attività produttive esistenti” al vigente RUE, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 01/12/2014. La vigenza di questa norma rimane subordinata al positivo perfezionamento della variante RUE citata.</p> <p>Per usi P1: 105 mq (=0,15 mq SU) in funzione dello standard da RUE</p> <p>Per uso C2.2: 1.597,6 mq (=0,50 mq SU) in funzione dello standard da RUE, come da “Variante attività produttive esistenti” al vigente RUE, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 01/12/2014. La vigenza di questa norma rimane subordinata al positivo perfezionamento della variante RUE citata.</p> <p>Per complessivi 2.052,60 mq.</p>
Verde pubblico	<p>6.190 mq da specifica scheda d’ambito di PSC di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.749 mq, già destinati alla realizzazione della infrastruttura viaria Via Croce Azzurra (sede stradale e controviali); ne viene prevista la cessione gratuita. - 3.441 mq, se ne prevede la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati e contenuti nello schema di accordo art.18 LR 20/2000 sottoscritto tra le parti. <p>Le aree verranno definite con precisione in sede di attuazione.</p>
Aree di cessione <i>Parcheggi pubblici</i> <i>Verde pubblico</i>	<p>5.269 mq 2.520 mq 2.749 mq</p> <p>Le aree verranno definite con precisione in sede di attuazione.</p>
Modalità di intervento	<p>P.U.A.</p>
Obblighi a carico dell'attuatore	<p>Cessione gratuita al comune delle aree previste in cessione; realizzazione del controviale pedonale sul lato nord della via Croce Azzurra, da viale Verdi a Via Bora, costituito da viale alberato e pista ciclo-pedonale.</p> <p>Ulteriori obblighi derivanti dall’accordo allegato alle presenti norme.</p>

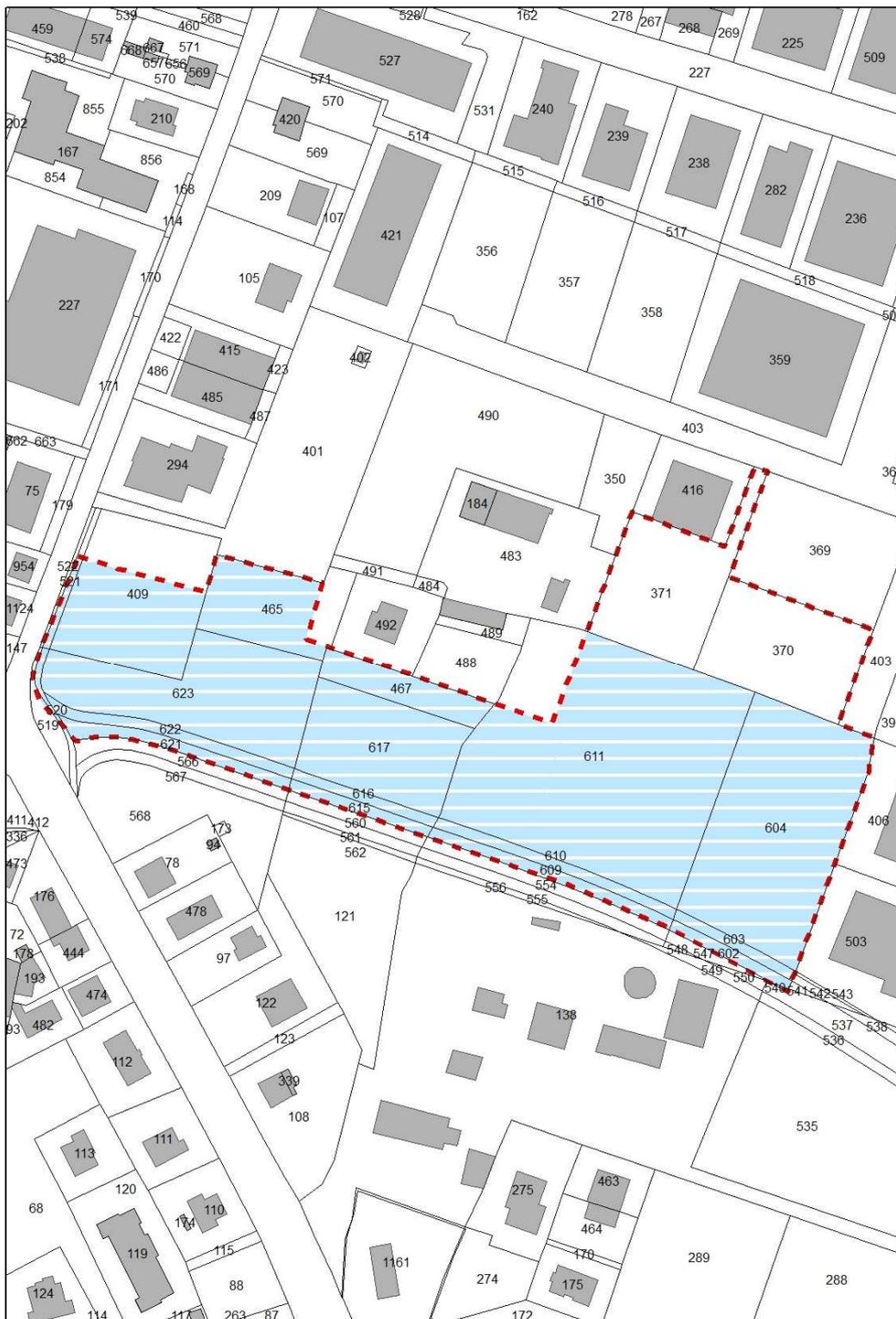
<p>Monetizzazioni</p>	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Quota edilizia residenziale sociale (ERS), tale ambito concorre alle politiche di ERS in forma ridotta (PSC, <i>Schede normative d'ambito, 2) politiche pubbliche per la casa, lett.d) ... Per gli ambiti ANC che verranno attuati mediante inserimento in POC, si conferma l'obbligo di concorrere alle politiche di ERS in forma ridotta, ossia mediante la cessione del 10% della superficie fondiaria del comparto o mediante contributo pari al 10% della superficie fondiaria del comparto.</i>"); al SF, come dettagliatamente illustrato nell'accordo art.18 LR 20/2000 sottoscritto tra le parti e per le finalità del presente POC, risulta stabilita in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 176,6 mq da valorizzare ad usi R1 residenziali - 1.571,6 mq da valorizzare ad altri usi <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito a seguito della approvazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), a titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF = 176,6 mq da valorizzare ad usi R1 - SF = 1.571,6 mq da valorizzare ad altri usi - valore ICI base aree edificabili uso R1: 180,0 euro/mq SF - valore ICI base aree edificabili altri usi: 60,0 euro/mq SF - deduzione per macrozona D usi R1: - 0,0 % - deduzione per macrozona D altri usi: + 8 % - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF : - 30 % <p>Per cui il valore che ne deriva è: $176,6 \text{ mq} \times 180 \text{ €/mq} \times 0,7 + 1.571,6 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} \times 1,08 = 22.251,61 + 101.839,67 = \mathbf{124.091,28 \text{ euro}}$</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> La quota di verde pubblico non realizzata e mantenuta ad uso privato per tutti i lotti previsti nell'ambito, è pari a 3.441 mq. Il corrispettivo di monetizzazione, le tempistiche e le modalità di pagamento sono definite nell'atto di accordo allegato e si sintetizzano nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: $3.441 \text{ mq} \times 28,07 \text{ €/mq} = \mathbf{96.588,87 \text{ euro}}$</p> <p><u>Contributo per la redazione del POC:</u> L'attuatore assume a proprio carico un contributo forfetario per la redazione del POC pari a 20.000 euro.</p> <p>ERS + verde privato = $124.091,28 + 96.588,87 + 20.000 = \mathbf{240.680,15 \text{ euro}}$</p>
------------------------------	---

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (lottizzazione Torrazzo, via 7 F.Ili Cervi, ecc.).</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti nella lottizzazione Torrazzo, con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo, che nel caso non risultassero sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate; - le acque meteoriche dovranno confluire nel collettore della rete locale nella lottizzazione Torrazzo, previa verifica della necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di PUA, oppure verificare la possibilità di recapito nello scolmatore di piena sito in via 7 F.Ili Cervi. - Dovrà essere verificata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area; le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.
<p>Prescrizioni specifiche derivanti dalla VAS</p>	<p><u>Biodiversità e paesaggio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo insediamento si inserisce in zona pressoché urbanizzata; il progetto di PUA dovrà curare la messa a dimora di alberature e spazi di verde nelle aree pubbliche di cessione con particolare riferimento al controviale lungo la Via Croce Azzurra. Le specie da utilizzare per le alberature e le siepi dovranno essere di tipo autoctono. <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la progettazione urbanistica dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; per le aree pubbliche dovranno prevedersi: lampade a basso consumo (LED) e per quanto possibile,

	<p>l'abbinamento del fotovoltaico.</p> <ul style="list-style-type: none">- al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".- Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc., anche alla scala di comparto.- Per il nuovo edificio con funzione commerciale è richiesto un alto livello di ricorso alle energie rinnovabili. In particolare dovrà essere redatto uno studio specifico finalizzato a far fronte ai consumi energetici previsti, attraverso fonti di energia rinnovabile, nel massimo grado possibile. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta. in fase di PUA dovrà essere verificata la necessità di aree da adibire alla raccolta stradale (potature, vetro, ecc.). <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di PUA dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. <p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e di contabilizzazione del calore preferibilmente centralizzate. In alternativa è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscono una maggiore efficienza di combustione. <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none">- in fase di PUA dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe III). In seguito all'attuazione
--	---

	di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Si fa espresso riferimento all'accordo approvato per le disposizioni specifiche di dettaglio della presente scheda normativa.

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg. 19 mapp.li 370, 371, 409 parte, 465 parte, 467, 521, 621, 622, 623, 627, 628, 615, 616, 617, 602, 603, 604, 609, 610, 611 parte



 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito ANC

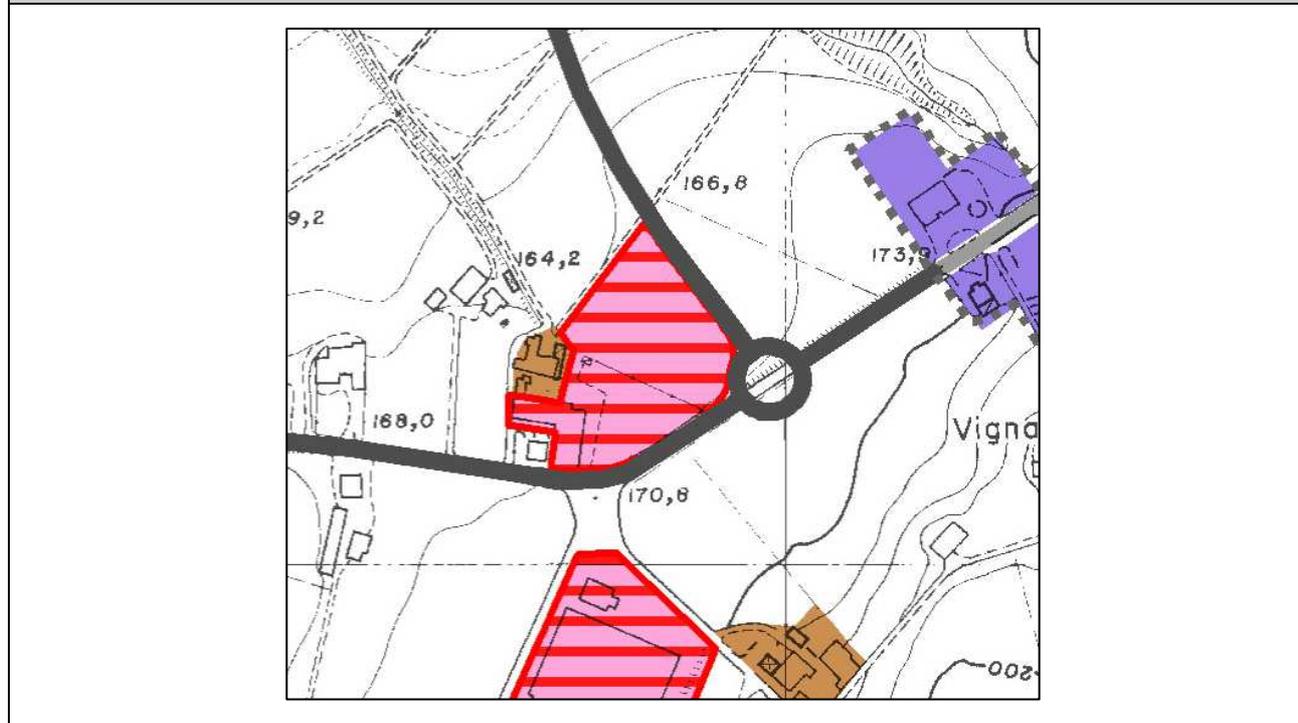
<i>Schema d'assetto</i>	<i>scala 1:1.000</i>
-------------------------	----------------------

Si rimanda allo schema di assetto allegato all'accordo sottoscritto con art.18 L.R. 20/2000

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	9
------------------------	--------------------------------------	----------

ART*"E" – CASEIFICIO

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 *scala 1:5.000*



Scheda d'ambito 10 - ART"E" CASEIFICIO*

Localizzazione ambito e sigla	<i>Vignale</i>	<i>ART*"E" - CASEIFICIO</i>
Caratteristiche ambito	Ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale	

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST = 1,07 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R), commerciali (C), terziarie (D), ricettive, turistiche, ludiche (T), di servizio (S).

Carichi insediativi massimi ammessi	<p>La potenzialità edificatoria è differenziata in due modalità attuative:</p> <ul style="list-style-type: none"> - operazioni di trasformazione attraverso interventi di nuova costruzione in aree non edificate (SU max= 1200 mq); - operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzata alla delocalizzazione delle attività produttive esistenti (UF max=0,50 mq/mq) <p>Gli usi non residenziali sono ammessi nella misura massima del 10% della capacità insediativa potenziale complessiva.</p>
Dotazioni territoriali	

2 - DISPOSIZIONI del POC

Dati catastali	Foglio 25 mappali 490, 492, 493, 176
Superficie territoriale	ST= 9.749 mq da consistenze catastali
Superficie fondiaria	La SF e la SU verranno definite con precisione in sede di attuazione. Al fine di fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, la SF viene valutata in 6.824 mq, come da note che seguono.
Superficie utile	<p>La Superficie Utile attuabile nell'ambito verrà definita con precisione in sede di PUA secondo i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stralcio 1 – non edificato → SU = 1.200 mq nelle aree non edificate identificate nei mapp.li 490 (1.870 mq), 492 (5.211 mq), 493 (428 mq), per una ST pari a 7.509 mq. Al solo fine di fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, ipotizzando la monetizzazione delle dotazioni di verde attrezzato e valutando l'incidenza delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.) nella misura del 30% della ST, si valuta per il presente stralcio 1 un indice UF pari a 0,23 mq/mq (7.509 x 0,7 = 5.256 mq ; $1200/5256 = 0,228$ mq/mq). - stralcio 2 – edificato → SU in applicazione dell'indice UF = 0,5 mq/mq attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica (demolizione e nuova costruzione) nelle aree edificate identificate nel mapp.le 176 (2.240 mq). Al solo fine fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, ipotizzando la monetizzazione delle dotazioni di verde attrezzato e valutando l'incidenza delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.) nella misura del 30% della ST, si valuta una SF pari a 1.568 mq e pertanto una SU attuabile pari a 784 mq. (2.240 x 0,7 x 0,5).
N° Alloggi	<p>Stralcio 1: max n.14 alloggi (taglio medio 85 mq)</p> <p>Stralcio 2: max n. 11 alloggi (taglio medio 74 mq)</p>
Usi ammessi	R1 – Residenza ed accessori

<p>Tipologie edilizie</p> <p><i>ulteriori prescrizioni</i></p>	<p>Stralcio 1: prevalentemente villette monofamiliari/bifamiliari/trifamiliari Altezza massima: 9 ml Numero massimo di piani fuori terra: 3 Indice di visuale libera: 0,5 ml/ml</p> <p>Stralcio 2: schiere/maisonnettes/palazzine condominiali Altezza massima: 12 ml Numero massimo di piani fuori terra: 4 Indice di visuale libera: 0,5 ml/ml</p>
<p>Parcheggi pubblici</p>	<p>Stralcio 1: 180 mq (=0,15 mq SU) in funzione dello standard di RUE 175 mq (=14 U.I. * 12,50 mq) in funzione delle unità immobiliari</p> <p>Stralcio 2: 117,6 mq (=0,15 mq SU) in funzione dello standard di RUE 137,5 mq (=11 U.I. * 12,50 mq) in funzione delle unità immobiliari</p>
<p>Verde pubblico</p>	<p>Stralcio 1: 1.200 mq (1 mq/mq di SU) in funzione dello standard di PSC, se ne ammette la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati.</p> <p>Stralcio 1: indicativi 784 mq da precisarsi in sede di PUA (1 mq/mq di SU) in funzione dello standard di PSC, se ne ammette la monetizzazione secondo i criteri sotto riportati.</p>
<p>Aree di cessione</p>	<p>Da definire con precisione in sede di PUA.</p>
<p>Modalità di intervento</p>	<p>P.U.A. esteso all'intero ambito inserito in POC. In attuazione del PUA vengono individuati n.2 stralci attuativi. Per le finalità di bonifica e riqualificazione funzionale dovrà essere prioritariamente attuato lo stralcio n.2 e precisamente la demolizione e la bonifica degli edifici costituenti le porcilaie esistenti.</p> <p>Lo stralcio n.1 potrà essere attuato solo ed esclusivamente di conseguenza all'intervento sopra menzionato.</p> <p>Gli interventi di adeguamento della viabilità di accesso (rotatoria su SP513) e di raccordo ciclo-pedonale al centro rappresentano opere per la sostenibilità degli interventi edificatori pertanto la fruibilità e l'agibilità dei fabbricati rimane subordinata al loro completamento e perfezionamento.</p>
<p>Obblighi a carico dell'attuatore</p>	<p>Quelli derivanti dall'applicazione e recepimento delle presenti norme in sede di PUA.</p>
<p>Monetizzazioni</p>	<p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u> Stralcio 1. Quota edilizia residenziale sociale (ERS) per usi residenziali, corrispondente al 10% della SU (1.200*0,1=120 mq) e della SF da definirsi con precisione in sede di PUA e che, al solo fine fornire una</p>

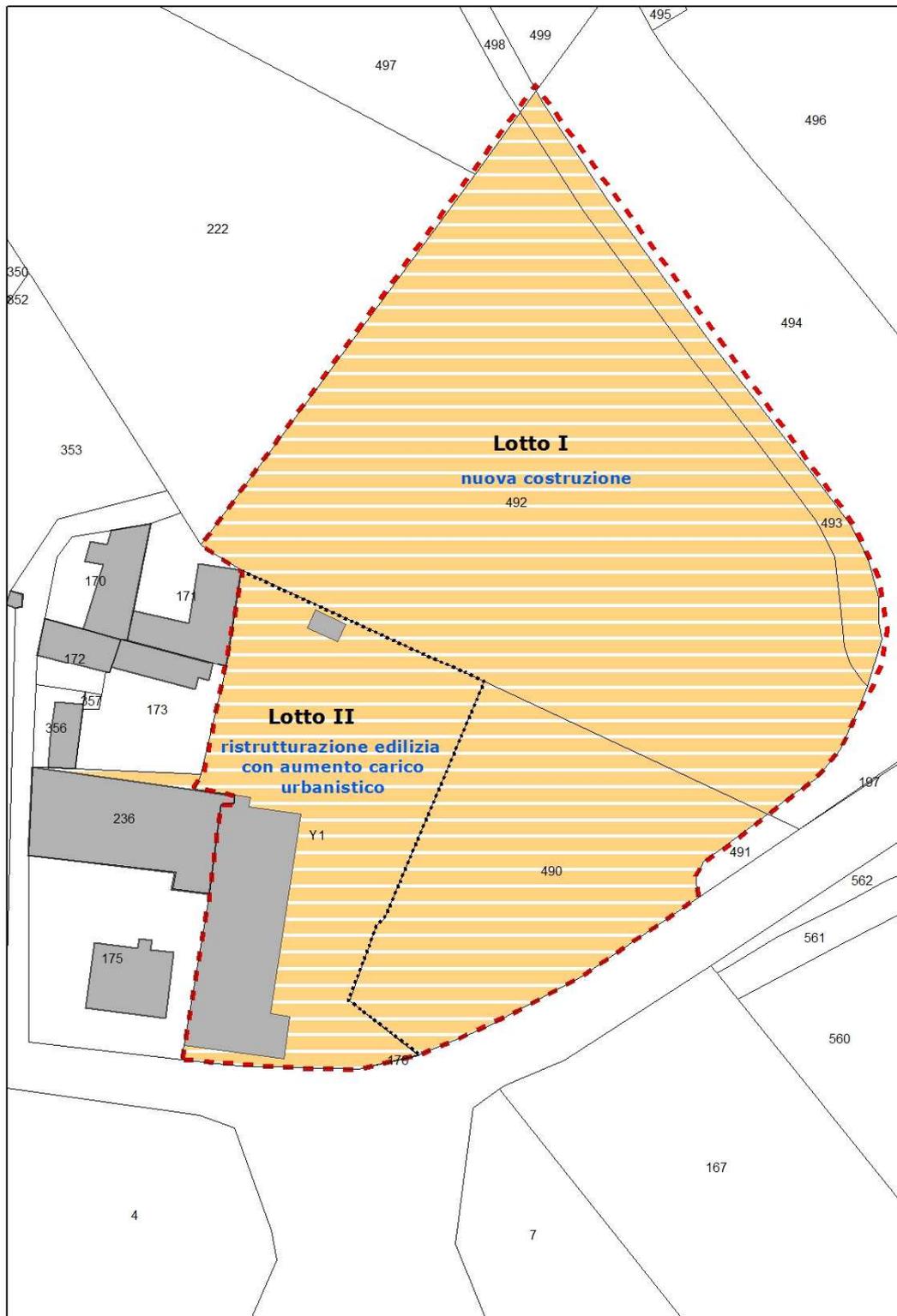
	<p>indicazione dimensionale per il presente POC, viene valutata in 525,6 mq (5.256*0,1).</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito (PUA), secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 525,6 mq - valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq - deduzione per macrozona P= - 30%
<p>Monetizzazioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF= - 30 % - deduzione per posizionamento del lotto di completamento in vicinanza alla viabilità pubblica di carattere provinciale e statale = - 1%. <p>Per cui il valore che ne deriva è: 525,6 mq x 180 €/mq x 0,70 x 0,70 x 0,99 = 45.894,34 euro</p> <p>Stralcio 2.</p> <p>Quota edilizia residenziale sociale (ERS) per usi residenziali, da definirsi con precisione in sede di PUA e che, al solo fine fornire una indicazione dimensionale per il presente POC, corrisponde al 10% della SU 78,4 (784*0,1=78,4 mq) e della SF 156,8 mq (1.568*0,1).</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito (PUA), secondo le norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SF ERS = 156,8 mq - valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq - deduzione per macrozona P= - 30% - deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF= - 30 % - deduzione per posizionamento del lotto di completamento in vicinanza alla viabilità pubblica di carattere provinciale e statale = - 1%. <p>Per cui il valore che ne deriva è: 156,8 mq x 180 €/mq x 0,70 x 0,70 x 0,99 = 13.691,46 euro</p> <p><u>Possibilità monetizzazione dotazioni pubbliche non realizzate:</u> Viene ammessa la possibilità di monetizzare le aree a verde non realizzate.</p> <p>Il corrispettivo di monetizzazione verrà definito all'atto della presentazione dell'istanza di attuazione dell'ambito, secondo le</p>

Totale monetizzazioni	<p>norme tecniche del POC. A titolo informativo e non vincolante si evidenzia che per l'anno 2014 tale corrispettivo si concretizza nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none">- valore monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria (S2): 28,07 euro/mq <p>Per cui il valore che ne deriva è: stralcio 1: 1200 mq x 28,07 €/mq = 33.684,00 euro stralcio 2: 784 mq x 28,07 €/mq = 22.006,88 euro</p> <p><u>Contributo per la redazione del POC:</u> L'attuatore assume a proprio carico un contributo forfetario per la redazione del POC pari a: stralcio 1: 3.600 euro stralcio 2: 2.350 euro</p> <p>ERS + verde privato + contributo stralcio 1: ERS + verde privato + contributo = 45.894,34 + 33.684,00 + 3.600 = 83.178,34 euro</p> <p>stralcio 2: ERS + verde privato + contributo = 13.691,46 + 22.006,88 + 2.350 = 38.048,34 euro</p>
------------------------------	--

<p>Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS</p>	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito. Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (SP 513).</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - dovrà essere garantito l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti per acque nere che attraversano il comparto, con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo, che nel caso non risultassero sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate; - le acque meteoriche dovranno confluire nel reticolo di acque bianche superficiale, previa verifica della necessità di realizzare vasche di raccolta di prima pioggia, da definire in sede di PUA. - Dovrà essere verificata la possibilità di reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. <p><u>Geologia e Sismica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno eseguire indagini di microzonazione sismica di secondo/terzo livello di approfondimento dell'area; le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia, con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, comma 1, della L.R. 20/2000 in merito a "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02/05/2007.
<p>Prescrizioni specifiche derivanti dalla VAS</p>	<p><u>Biodiversità e paesaggio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - per tutelare il paesaggio del nuovo insediamento, si dovrà prevedere la realizzazione di fasce di mitigazione relative ai confini nord, est e sud del comparto. - il progetto di PUA dovrà curare la messa a dimora di alberature e spazi di verde nelle aree pubbliche di cessione. - Le specie da utilizzare per le alberature e le siepi dovranno essere di tipo autoctono. <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la progettazione urbanistica dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; per le aree pubbliche dovranno prevedersi: lampade a basso consumo (LED) e per quanto possibile, l'abbinamento del fotovoltaico. - al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare soluzioni in linea con i principi della bioedilizia, che tengono conto dell'orientamento dell'edificio, della sua esposizione e

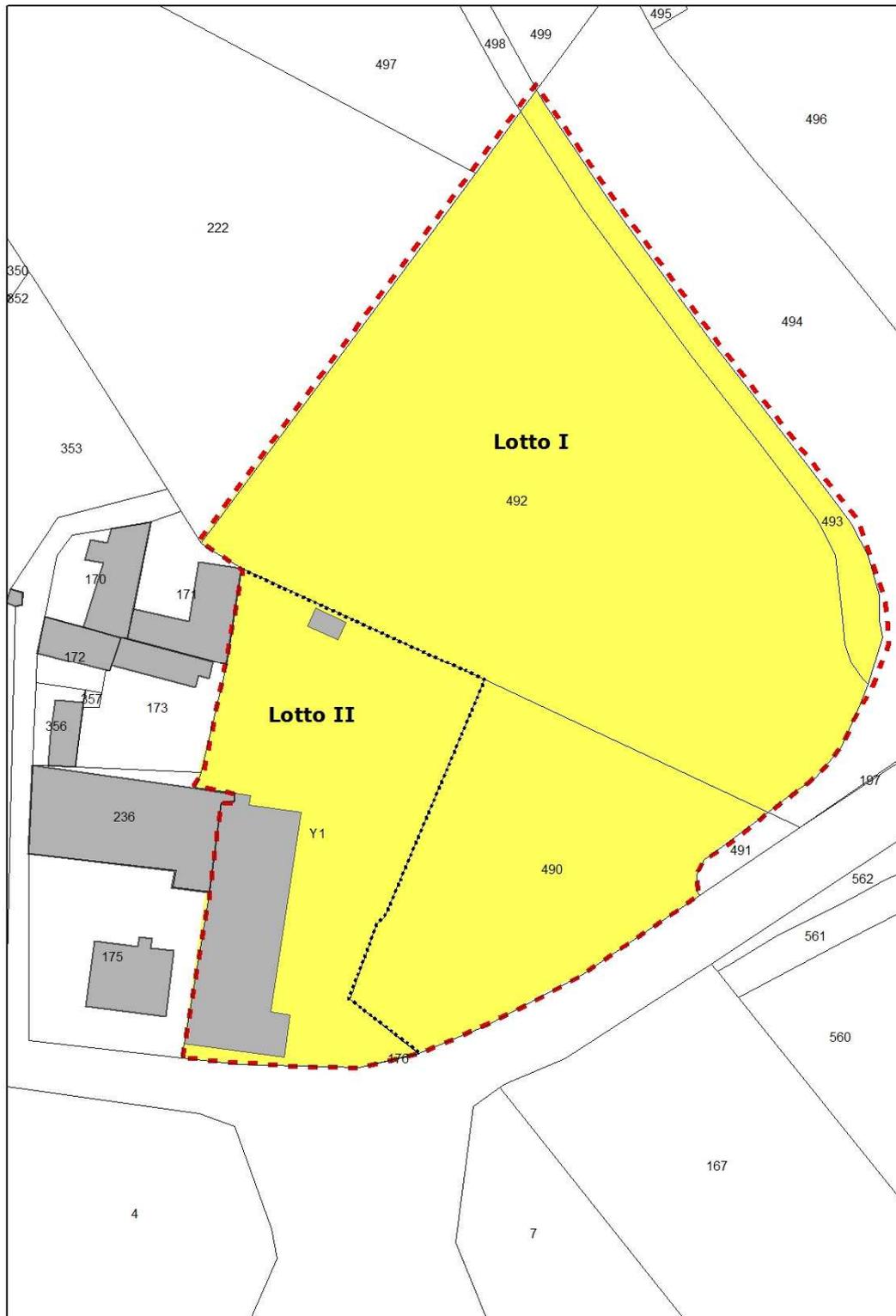
	<p>distribuzione, tali da minimizzare le dispersioni termiche e dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili. A riguardo si evidenzia che per i nuovi edifici, sono da rispettare i requisiti energetici con l'impiego di sistemi solari e fotovoltaici secondo quanto stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 "Approvazione atto di indirizzo coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc., anche alla scala di comparto. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta. in fase di PUA dovrà essere verificata la necessità di aree da adibire alla raccolta stradale (potature, vetro, ecc.). <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di PUA dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale in modo tale da assicurare i livelli di efficienza e sicurezza della circolazione pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera; - particolare riferimento ed attenzione dovrà essere rivolto alla realizzazione del sistema di accesso dalla SP513. <p><u>Aria</u></p> <p>per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, dovranno essere previsti sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e di contabilizzazione del calore preferibilmente centralizzate. In alternativa è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscono una maggior efficienza di combustione;</p> <p><u>Rumore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in fase di PUA dovrà essere predisposta una valutazione previsionale in materia di acustica redatta da tecnico competente in materia, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (area di classe II). In seguito all'attuazione di previsione, dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessario, opportune misure correttive.
<p>Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000</p>	<p>Non ci sono accordi sottoscritti</p>

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.25, mapp.li 490, 492,493, 176 scala 1:1.000



- Perimetro ambito POC
- Ambito ART*
- Particelle catastali (numero)
- Stralci funzionali (I - II)

Schema d'assetto scala 1:1.000



 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito urbano per funzioni residenziali e miste - AC2

 Stralci funzionali (I - II)

POC 2014 - 2019	SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO	10
------------------------	--------------------------------------	-----------

ART* C GAS METANO

Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012 *scala 1:5.000*



<i>Scheda d'ambito 10 - ART* C GAS METANO</i>		
Localizzazione ambito e sigla	<i>Traversetolo</i>	<i>ART* C gas metano</i>
Caratteristiche ambito	Ambito di riqualificazione	

1 - DISPOSIZIONI del PSC

Dati metrici	ST = 3,91 Ha
Funzioni ammesse	Residenziali (R), commerciali (C), direzionali (D), di servizio (S). ricettive (T), Gli usi residenziali sono ammessi nella misura massima del 30% della capacità insediativi potenziale complessiva..
Carichi insediativi massimi ammessi	La potenzialità edificatoria è differenziata in due modalità attuative, che saranno specificate nel POC.
Dotazioni territoriali	Parcheggi: come da disposizioni di RUE
	Verde pubblico: Minimo 1 mq/mq di SU
	Opere di urbanizzazione prescritte: <ul style="list-style-type: none"> - la viabilità pubblica a carattere sovracomunale compresa all'interno dell'ambito, non rientra nelle opere a carico del soggetto attuatore ma risulta realizzata direttamente dal soggetto pubblico. - Le aree necessarie per detta infrastruttura, gratuitamente cedute e/o in corso di cessione ... costituiscono comunque ST e concorrono appieno alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito.
Prestazioni ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione aree a verde ecologico di ambientazione stradale. - Partecipazione pro quota agli oneri relativi alla realizzazione del depuratore ed alla dorsale di fognatura intercomunale.

2 - DISPOSIZIONI del POC

Dati catastali	Foglio 19 - mappali 121 parte, 138 parte
Superficie territoriale	ST = 4.100 da definire con precisione in sede di attuazione;
Superficie fondiaria	SF = 745 da definire con precisione in sede di attuazione;
Superficie utile	L'ambito viene inserito al fine di permettere la realizzazione di una nuova pensilina per erogazione GPL al servizio del distributore di carburanti esistente. Detta pensilina dovrà avere una Superficie Coperta max 150 mq. In ogni caso dovrà comunque essere rispettato l'indice UF massimo di 0,50 mq/mq previsto dalla specifica scheda d'ambito di PSC.
N° Alloggi	0
Usi ammessi	C 8 – distribuzione di carburanti, per interventi di Nuova Costruzione in potenziamento del distributore preesistente
Tipologie edilizie <i>ulteriori prescrizioni</i>	Pensilina e colonnine di erogazione - altezza massima : 6 ml - numero massimo di piani fuori terra: 1 - indice visuale libera: 0,5 ml/ml
Parcheggi pubblici	0 - Non previsti
Verde pubblico	0 - Non previsto
Aree di cessione:	0 - Non previsto
Modalità di intervento	I.E.U. - Intervento Edilizio Unitario. Il progetto di I.E.U. dovrà essere inoltrato entro 3 mesi dalla data di approvazione del POC; la nuova colonnina di erogazione GPL dovrà essere funzionante entro 9 mesi dalla data di approvazione del progetto di I.E.U. presentato.
Obblighi a carico dell'attuatore	Cessione gratuita delle aree costituenti la viabilità di carattere sovracomunale (Via Croce Azzurra) in forza degli accordi di cessione bonaria assunti. E' fatto obbligo all'attuatore di estendere il progetto e lo studio anche alle strutture produttive esistenti per la lavorazione e la commercializzazione del gas metano, onde verificare e mettere in atto eventuali accorgimenti di mitigazione ambientale, quali schermature di verde, o altro.

Monetizzazioni	//
Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle componenti ambientali, alla VAS	<p><u>Reti e infrastrutture.</u> Trattandosi di intervento di potenziamento di un impianto esistente, le reti infrastrutturali risultano già eseguite, pertanto non sono richieste opere e/o adeguamenti particolari.</p> <p><u>Risorse idriche superficiali e sotterranee:</u> E' richiesta la verifica della correttezza degli allacci fognari esistenti.</p> <p><u>Geologia e Sismica:</u> dovranno essere rispettate e verificate le normative in materia per l'intervento di cambio d'uso previsto.</p>
	<p><u>Biodiversità e paesaggio</u> In sede progettuale dovrà essere verificata la possibilità di migliorare l'impatto e la mitigazione di tutte le strutture produttive esistenti, mediante schermature di verde e/o altro.</p> <p><u>Energia:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono previste nuove opere pubbliche. - Non sono previsti edifici privati con utilizzo di energia. <p><u>Consumi e rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel comune di Traversetolo è attiva la raccolta rifiuti Porta A Porta, non sono previsti adempimenti particolari. <p><u>Mobilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Non sono previsti adempimenti particolari. <p><u>Aria:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Non sono previsti adempimenti particolari. <p><u>Rumore</u> Non sono previsti adempimenti particolari.</p>
Eventuali accordi sottoscritti con art.18 L.R. 20/2000	Non ci sono accordi sottoscritti.

Delimitazione dell'ambito su base catastale: fg.19, mapp.li 121 parte,138 parte



 Perimetro ambito POC
 Ambito ART*

 N Particelle catastali (numero)

Schema d'intervento *scala 1:1.000*



 Parte soggetta a demolizione

 Particelle catastali (numero)

Schema d'assetto scala 1:1.000



 Perimetro ambito POC

 Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale - APC 1