


| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------|
| POC 2019 - 2024 | SCHEDA NORMATIVA E DI ASSETTO | 8 |
| ANC.8 – TORRAZZO SUD | | |

| | |
|---|-------------------|
| <i>Stralcio PSC Approvato - Variante "Croce Azzurra" 2012</i> | <i>scala 1:5.</i> |
|  | |

| <i>Scheda d'ambito 9 - ANC.8 TORRAZZO SUD</i> | | |
|---|--|-----------------------------|
| 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 670, 680, 685, 665, 666, 679, 672, 686, 615, 683, 677, 678, 609, 671, 602, 668, 597, 598, 612, 613, 614, 618, 619, 620, 625, 624, 690, 691, 689, 621, 628, 692, 697, 696, 694, 630, 629, 667, 664, 465, 467. per viabilità fuori comparto mapp.676 e 682 |
| Superficie territoriale | ST= 28.827 mq di cui 4.684 attinenti ai mapp.li 664, 665, 666, 667 extra comparto ANC.8. |
| 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: 2.270,4 mq relativa a parte dei mapp.li 664, 665, 666, 667 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, <i>ad eccezione per gli usi attinenti la funzione commerciale per la quale si ammette esclusivamente l'uso C.2.2 come definito dal RUE</i> , 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 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. <p>Per complessivi 4.745,20 mq di SU prevista.</p> |

| | |
|-------------------------------|--|
| Tipologie edilizie | <ul style="list-style-type: none">- Per usi residenziali: villette singole / abbinata / schiera / maisonnettes,- 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. |
| <i>ulteriori prescrizioni</i> | <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 2.520 mq.</p> |
| Verde pubblico | <p>6.190 mq da specifica scheda d’ambito di PSC di cui: 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. 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 -- 2.749 mq Le aree verranno definite con precisione in sede di attuazione.</p> |
| Modalità di intervento | P.U.A. |
| 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. Ulteriori obblighi derivanti dall’accordo allegato alle presenti norme.</p> |

| | |
|--|---|
| Monetizzazioni | <p><u>Possibilità monetizzazione ERS:</u></p> <p>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</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."); 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> <p>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> <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></p> <p>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.</p> <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"> - 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>ERS + verde privato = $124.091,28 + 96.588,87 = \mathbf{220.680,15 \text{ euro}}$</p> |
| Prescrizioni relative alle urbanizzazioni, alle | <p><u>Reti e infrastrutture.</u></p> <p>E' richiesta la completa esecuzione delle reti e infrastrutture</p> |

| | |
|--|---|
| componenti ambientali, alla VAS | <p>tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.</p> <p>Gas, rete elettrica e telefonica, rete idrica e reti fognarie dovranno essere derivate dalle zone limitrofe (lottizzazione Torrazzo, via 7 F.lli 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.lli 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. |
| Prescrizioni specifiche derivanti dalla VAS | <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, l'abbinamento del fotovoltaico. - al fine di limitare i consumi energetici, saranno da privilegiare |

| | |
|--|---|
| | <p>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".</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. - 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. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | Si precisa che, ai sensi del comma 3-bis dell'art.8 della Legge 447/1995, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento. Resta comunque inteso che nel caso di nuovi insediamenti residenziali prossimi alle infrastrutture dei trasporti permane l'obbligo, ai sensi del comma 3 dell'art.8 di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate. |
| 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. 19 mapp.li 670, 680, 685, 666, 679, 672, 686, 615, 683, 677, 678, 609, 671, 602, 668, 597, 598, 612, 613, 614, 618, 619, 620, 625, 624, 690, 691, 689, 621, 628, 692, 697, 696, 694, 630, 629, 667, 664, 465, 467



Schema d'assetto

scala 1:1.000

 Perimetro ambito POC

 Particelle catastali (numero)

 Ambito ANC

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