

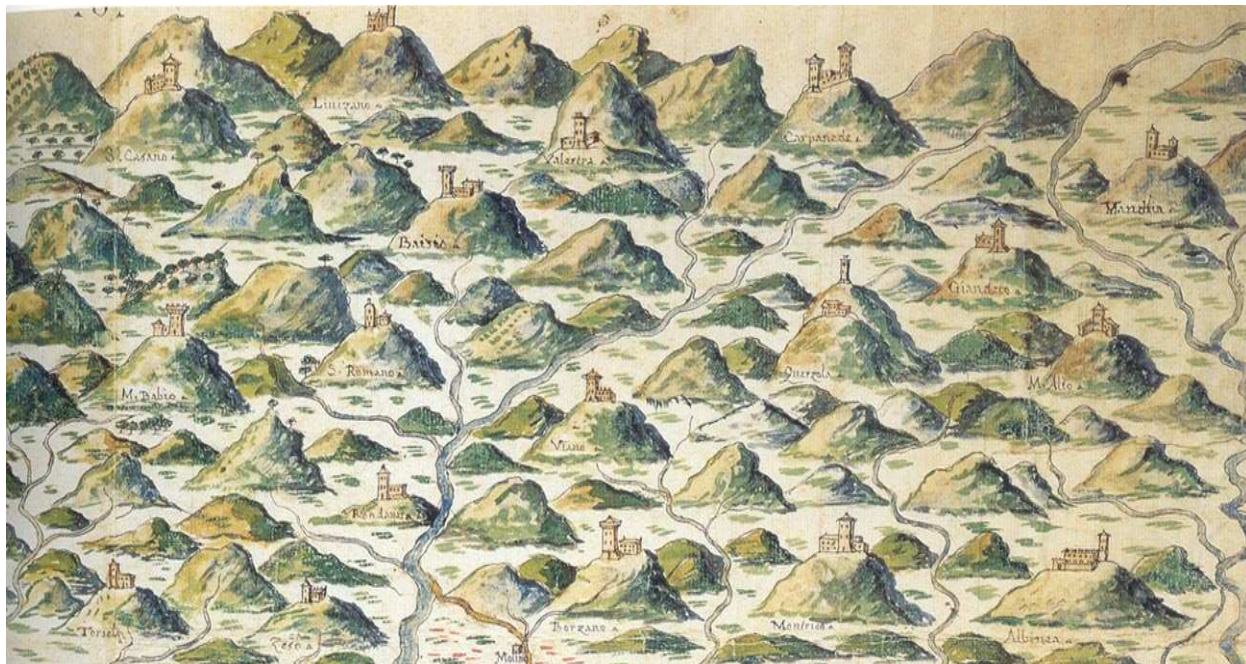


COMUNE DI VIANO
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)



RELAZIONE E SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 4 del 22/01/2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n... del

Comune di VIANO

Sindaco

Giorgio Bedeschi

Assessore all'Urbanistica

Alberto Montecchi

Segretario Comunale

Mauro De Nicola

Responsabile del progetto:

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini

Collaboratori:

Roberta Benassi, Antonio Conticello (SIT ed elaborazioni grafiche),
Concetta Venezia (editing)

Comune di Viano:

Emanuela FIORINI

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

MARZO 2010

INDICE

OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI VIANO	1
1. Contenuti del P.O.C.	1
2. Obiettivi	2
3. La definizione degli accordi con i privati per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale: criteri per la quantificazione degli impegni	2
4. Le direttive approvate dalla Giunta Comunale per la formazione del POC	4
5. Valori parametrici per il calcolo delle dotazioni	5
RICHIESTE DI INSERIMENTO NEL PIANO	6
INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	7
SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC (DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI)	8
QUADRO DELLA ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	10
Schede relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel P.O.C.	11
FOGLIANINA - AN1.d	13
FAGGIANO - AN1.g2	19
REGNANO 3 - AN1.h3 – sub-ambito A	25
REGNANO 4 - AN1.h4	31
CA' BERTACCHI - AN1.i1	37
MINGHETTA - AN1.m – sub ambito A	43
CASELLA - AR.1a	49
EX MOBILIFICIO - AR.1b	55
EX SALUMIFICIO - AR.1e	61

OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI VIANO

1 CONTENUTI DEL P.O.C.

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

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

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

- Bando pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC. Esse contengono:
 - Requisiti della progettazione urbanistica
 - Usi ammessi
 - Potenzialità edificatorie
 - Modalità di intervento e alternative disponibili
 - Criteri di perequazione
 - Aree di cessione e dotazioni da realizzare
 - Modalità di organizzazione del rapporto tra operatori e amministrazione pubblica, e indicazioni per il convenzionamento
 - Norme edilizio-urbanistiche specifiche per l'ambito.

2. OBIETTIVI

Il primo POC è stato definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale del paese.

Pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC è costituita come noto da due principi.

- La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali. Il POC prefigura uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della solidarietà e dell'ambiente, che sono alla base del programma amministrativo.
- La fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

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

Il Piano è stato definito attraverso fasi successive, con incontri pubblici con i cittadini e con gli operatori istituzionali in cui si sono raccolti i pareri, le critiche, e le proposte di modifica alla bozza presentata.

Le tabelle delle pagine seguenti sintetizzano, in rapporto alle previsioni complessive del PSC, il quadro delle proposte di inserimento nel POC, con il dimensionamento derivante sia dalla effettiva disponibilità delle aree, sia dalla decisione di includere o meno quote di interventi in rapporto alla consistenza complessiva.

Per ciascun intervento le successive schede di analisi riportano i dati urbanistici più significativi, i soggetti interessati ed i contenuti da associare alla stipula dei relativi accordi convenzionali.

3. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI

La definizione delle proposte da sottoporre ai privati deve rispondere ad alcuni requisiti fondamentali:

Nei confronti del privato:

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

— sostenibilità economica degli impegni da assumere

Nei confronti del pubblico:

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

Il progetto di POC elaborato è conseguente a questi requisiti, in base ai quali sono stati definiti gli impegni dei singoli operatori, da essi sottoscritti in atti unilaterali d'obbligo.

Gli interventi inclusi nel POC sono relativi alle proposte pervenute a seguito della pubblicazione del Bando, selezionate dall'Amministrazione Comunale in base ai criteri di formazione del POC, per le quali al termine della fase di concertazione i soggetti proponenti hanno presentato al Comune un Atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegnano all'attuazione degli interventi, alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella scheda normativa e nella scheda di assetto urbanistico.

I criteri generali a cui ci si è attenuti per la selezione delle proposte sono:

- calcolo sommario della valorizzazione economica conseguente alla proposta di inserimento nel POC
- assegnazione agli interventi da inserire nel POC di un contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC e inserite nel primo POC; la quantificazione economica di tale contributo - aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), risponde al criterio orientativo generale che il valore delle aree cedute e delle opere da realizzare (variabile in relazione al tipo di ambito di intervento) sia compreso tra il 20% e il 30% della valorizzazione immobiliare generata dal POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori.

I calcoli sono stati effettuati (ovviamente in forma sintetica, in assenza di progetti e addirittura di strumenti urbanistici attuativi) utilizzando parametri economici di riferimento. Tali parametri per quanto riguarda i costi non corrispondono ad una descrizione analitica delle opere da realizzare (che potrà variare di caso in caso), ma sono desunti da esperienze recenti a Viano e in ambiti prossimi, e sono da considerare attendibili, soprattutto se si considera che il loro uso è limitato alla definizione di parametri da utilizzare per rendere omogenei i criteri di calcolo nelle diverse situazioni.

Anche per quanto riguarda la valorizzazione immobiliare si è scelta una soluzione semplificata, che prevede poche categorie di situazioni, sapendo di operare una forte schematizzazione, ma nella consapevolezza che in caso contrario la ricerca di una precisione analitica condurrebbe ad una proliferazione di stime che renderebbe impossibile la conclusione del lavoro.

Si tenga presente, in conclusione, che l'obiettivo del lavoro è stato quello di sottoporre dapprima al privato e successivamente al Consiglio comunale una proposta di intesa volontaria, che consiste nell'assunzione di impegni relativi alla realizzazione di opere che qualificano il territorio ed anche, indirettamente, gli stessi investimenti effettuati. L'eventuale presenza di differenze nelle intese, motivabili attraverso la considerazione di situazioni specifiche, sarebbe comunque legittima e non inficerebbe l'utilità di un'impostazione "perequativa" attraverso la quale L'Amministrazione pubblica garantisce al processo una correttezza metodologica di fondo.

Anche l'eventuale indisponibilità del privato ad intervenire alle condizioni proposte non costituirebbe motivo di crisi del modello, in quanto il POC è per definizione lo strumento attraverso il quale l'amministrazione seleziona tra le proposte pervenute quelle che ritiene più utili al perseguimento degli obiettivi del Piano, ed è quindi perfettamente legittima un'esclusione a fronte di una indisponibilità a concorrere all'attuazione degli interventi previsti.

4. LE DIRETTIVE APPROVATE DALLA GIUNTA COMUNALE PER LA FORMAZIONE DEL POC

- 1) esame analitico, istruttoria tecnica ed analisi di fattibilità, nonché calcolo della valorizzazione immobiliare di tutte le proposte pervenute, nonché di tutti gli ambiti di nuovo insediamento;
- 2) definizione dei ritorni al comune in seguito alla valorizzazione immobiliare conseguita dai vari ambiti in conseguenza delle scelte urbanistiche con i seguenti criteri orientativi generali:
 - calcolo della valorizzazione al livello massimo consentito dal PSC ma al netto di premi o quote aggiuntive
 - assegnazione di quote di oneri aggiuntivi "" (oltre alle quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) così distribuite:
 - a) per ambiti di nuovo insediamento residenziale e terziario: quota di oneri, da definirsi negli accordi con i privati, secondo le possibilità di cui al punto 1) delle premesse, pari al 30% circa della valorizzazione immobiliare generata da PSC – RUE – POC;
 - b) per ambiti di riqualificazione, quota di oneri come al punto precedente, pari al 20% circa della valorizzazione immobiliare generata da PSC – RUE - POC;

5. VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DELLE DOTAZIONI

Diritti edificatori:

Residenza, nuova edificazione	€ 320,00/mq di SC
Terziario, nuova edificazione	€ 280,00/mq di SC
Residenza, riqualificazione	€ 280,00/mq di SC

Valori opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€ 65,00/mq
Adeguamento strada esistente	€ 45,00/ml
Parcheggio pubblico a raso	€ 65,00/mq
Piazza pedonale pubblica	€ 80,00/mq
Pista ciclabile	€ 40,00/mq
Percorso pedonale	€ 40,00/mq
Parco pubblico	€ 30,00/mq
Sistemazione area a verde pubblico attrezzato	€ 50,00/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€ 22,50/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 15,00/mq
Illuminazione stradale/pedonale e impianto alberature	€ 150,00/ml

Valori rotatorie:

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€ 300.000,00
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€ 150.000,00
Diametri minori: valutazioni specifiche	

Cessione aree nude:

Aree per verde pubblico	€ 15,00/mq
Aree per strada extra territorio urbanizzato	€ 10,00/mq
Area per attrezzature pubbliche	€ 20,00/mq
Cessione a privati di aree destinate a verde	€ 25,00/mq

Valore-base aree agricole

Viano	€ 3,00/mq
Regnano	€ 2,00/mq
Faggiano	€ 3,00/mq
San Giovanni Querciola	€ 1,50/mq
Ca' Bertacchi	€ 2,50/mq

Uso pubblico su aree private

Contributo per uso pubblico di strade private	€ 12,00/mq
Contributo per uso pubblico di aree verdi private	€ 9,00/mq

RICHIESTE DI INSERIMENTO NEL PIANO

(per numero di protocollo)

N.ro	Ambito	ST	% ST	SC residenz.		SC terziario	
				ammessa	proposta	ammessa	proposta
1	Ambito AN1.d - Foglianina	9.925	20,3%	1.622	1.622		
2	Ambito AN1.c - Viano Centro	8.292	100%	2.020	2.020		
3	Ambito AN1.n - Viano Corte Chiesa	6.640	89,7%	790	790		
4	Ambito AN1.g2 - Faggiano	10.880	112,2%	1.300	1.300		
5	Ambito AR1.b - Ex Mobilificio	6.490	100%	1.560	1.200	1.740	1.740
6	Ambito AN1.i1 - Ca' Bertacchi - sub.ambito 1	27.770	89%	3.950	3.950		
	Ambito AN1.i1 - Ca' Bertacchi - sub.ambito 2	3.590	11%				
7	Ambito AN1.m - Viano Minghetta	8.391	100%	880	880		
8	Ambito AN1.b - Viano San Polo	8.186	100%	1.320	1.320		
9	Ambito AN1.d - Foglianina	2.547	5,2%	416	416		
10	Ambito AR1.e Salumificio	1.640	100%	330	330		
11	Ambito AR1.a - Viano Casella	5.600	75%	1.044	1.044		
12	Ambito AN1.a - Viano Casella intero	32.151	0%	-	-		
13	Ambito AN1.a - Viano Casella parte	10.648	37,2%	1.278	1.278		
14	Ambito AN1.h3 - Regnano	13.800	100%	2.230	2.230		
15	Ambito AN1.i1 - Ca' Bertacchi – sub ambito 1	27.770	89%	3.500	2.400		
16	Ambiti AN1.h4 e AR1.d - Regnano	8.427	100%	1.022	1.022		
17							

INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

AMBITO	SC residenziale				It finale	SC terziario ammessa dal PSC	NOTE
	ammessa dal PSC	inserita nel POC	da altro ambito	Totale POC			
TOTALE AN.1 - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI							
Ambito AN1.d - Fogliatina	8.000	1.685		1.685	0,16		atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AN1.g2 - Faggiano	1.300	1.300	300	1.600	0,13		atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AN1.h3 – Regnano, sub-ambito A	2.230	1.050	450	1.500	0,15		atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AR1.d – Regnano	500	400		1.322			atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AN1.h4 - Regnano	1.100	622	300		0,16		atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AN1.i1 - Ca' Bertacchi	3.950	3.950		3.950	0,13		atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AN1.m - Viano Minghetta, sub-ambiti A e B	880	880	53	933	0,11		atto d'obbligo sottoscritto per sub-ambito A
TOTALE AMBITI AN	17.960	9.887	1.103	10.990	0,14		-
AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE							
Ambito AR1.a - Viano Casella	1.400	1.044	264,4	1.308,4			atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AR1.b - Ex Mobilificio	1.560	1.200		1.200		1.740	atto d'obbligo sottoscritto
Ambito AR1.e - Salumificio	330	330	307	637			atto d'obbligo sottoscritto
TOTALE AMBITI AR	3.290	2.574	571,4	3.145,4		1.740	1.740
TOTALE POC	21.250	12.461	1.674,4	14.135,40		1.740	1.740

Per gli interventi che, alla data di approvazione del POC, non hanno ancora sottoscritto l'atto d'obbligo si applica la normativa di cui all'art. 7 delle Norme: "Nel caso in cui una o più proprietà di ambiti inseriti nel POC non abbiano sottoscritto l'atto d'obbligo di cui al comma precedente, i diritti edificatori relativi e le trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso si approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dall'approvazione del POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante al POC all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC.

SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC (DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI)

Ambiti	ST mq.	SC resid. mq.	SC altri usi mq.	SC totale mq.
AR – AMBITI DA RIQUALIFICARE	13.730	3.154,4	1.740,0	5.245
AN.1 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	90.542	10.900,0	0	10.990
TOTALE GENERALE	104.272	14.135,4	1.740,0	15.875,4
Di cui per trasferimento da ambiti AC		1.674,4		

Quota residenziale del primo POC in rapporto al dimensionamento del PSC:

14.135,4 mq. di SC su 37.390 mq., pari al **37.8%**.

Indice di utilizzazione fondiaria medio negli ambiti di nuovo insediamento: $U_f = 0,14$ mq/mq; Indice di utilizzazione fondiaria medio complessivo: $U_f = 0,16$ mq/mq.

Il primo POC di Viano attua alcune tra le previsioni di maggior rilievo urbanistico del Piano Strutturale vigente; esse nel loro complesso sono in grado di costituire un fattore di trasformazione e di forte qualificazione del territorio in alcune parti che erano state individuate come opportunità di significativa qualificazione.

In conclusione, riteniamo che questo primo Piano Operativo Comunale, oltre a confermare l'importanza e l'utilità di alcune scelte urbanistiche, infrastrutturali e ambientali del PSC vigente, mostri, anche per il dialogo che ha innescato tra Amministrazione e operatori (che prosegue e condurrà certamente ad altri esiti significativi in tempi non lontani), l'interesse di uno strumento urbanistico che non è soltanto un programma di opere ma un vero e proprio piano e progetto organico di trasformazione del territorio.

SINTESI DELL'ATTRIBUZIONE DEGLI IMPEGNI ECONOMICI COME CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

VALORIZZAZIONE DOTAZIONI	AN1.d	AN1.g2	AN1.h3	AN1.h4	AN1.i1	AN1.m	AR1.a	AR1.b	AR1.e	TOTALI
parcheggi pubblici integrativi allo standard		€ 21.400,00	€ 16.500,00	€ 32.500,00	€ 3.900,00	€ 42.150,00	€ 14.300,00			€ 130.750,00
strade pubbliche (costruzione/ampliamento)	€ 96.395,00	€ 32.500,00			€ 166.920,00	€ 25.426,00				€ 321.241,00
percorsi pedonali	€ 8.800,00		€ 13.500,00	€ 9.500,00	€ 17.600,00		€ 6.400,00	€ 12.000,00	€ 3.000,00	€ 70.800,00
alberature, illum.pubblica	€ 22.500,00		€ 20.250,00		€ 43.950,00		€ 17.800,00	€ 0,00	€ 7.300,00	€ 111.800,00
verde pubblico/attrezzato	€ 19.912,50	€ 49.000,00	€ 37.230,00	€ 25.100,00	€ 17.460,00					€ 148.702,50
verde di mitigazione		€ 11.500,00								€ 11.500,00
piazze pubbliche					€ 56.000,00			€ 0,00		€ 56.000,00
cessione aree				€ 15.000,00				-€ 7.500,00		€ 7.500,00
cessione edifici					€ 45.000,00			€ 127.700,00		€ 172.700,00
contributo altre dotazioni extra ambito	€ 58.000,00		€ 8.720,00		€ 5.170,00					€ 71.890,00
totali per ambito	€ 205.607,50	€ 114.400,00	€ 96.200,00	€ 82.100,00	€ 356.000,00	€ 67.576,00	€ 38.500,00	€ 132.200,00	€ 10.300,00	€ 1.102.883,50

QUADRO DELLA ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il comune di Viano ha programmato per il prossimo quinquennio la realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico, finanziate con fondi di bilancio o attraverso l'attuazione degli interventi inseriti nel POC:

- Realizzazione della scuola materna nel capoluogo
- Realizzazione parcheggi pubblici nel Capoluogo e nelle località di Faggiano, Regnano, Ca' Bertacchi, Corte-Chiesa
- Realizzazione o adeguamento di viabilità comunale nel Capoluogo, a Faggiano e a Corte-Chiesa
- Realizzazione o completamento della rete dei percorsi pedonali comunali a Viano Capoluogo, Faggiano, Regnano, Ca' Bertacchi
- Opere di arredo verde e di potenziamento/adeguamento dell'illuminazione pubblica nel capoluogo, a Regnano, a Ca' Bertacchi, a Corte-Chiesa
- Opere di realizzazione di verde attrezzato a Viano Capoluogo, Faggiano, Regnano, Ca' Bertacchi
- Opere per la realizzazione di nuovi spazi pubblici (piazze) a Viano Capoluogo e Ca' Bertacchi

Non sono comprese nell'elenco le dotazioni di legge provenienti dalla attuazione degli interventi privati.

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

Localizzazione ambito e sigla	FOGLIANINA	AN1.d
-------------------------------	-------------------	--------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 10.310 mq. (quota pari al 21% dell'ambito di nuovo insediamento)
Obiettivi del PSC	<p>Il progetto dell'ambito chiude questa parte dell'abitato, definendo per esso un margine a monte. L'area è limitata a nord dalla fascia di rispetto percettivo degli insediamenti storici del crinale. La realizzazione dell'ambito consente inoltre il completamento della viabilità est-ovest alternativa (per i residenti) al tratto urbano della strada provinciale. Il sub ambito interessato dalla proposta costituisce la parte est dell'insediamento complessivo.</p> <p>Ulteriore obiettivo del PSC è la realizzazione di un'ampia ara verde centrale rispetto all'insediamento, con funzione anche di cannocchiale visivo verso gli insediamenti del crinale.</p>
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi	Per l'intero ambito Sc = 8.000 mq; quota relativa al sub-ambito a) Sc = 1.685 mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>L'area si colloca ai margini della città, lungo il confine nord alle pendici delle colline, e si affaccia direttamente su una zona agricola di valore paesaggistico sia per la qualità dell'ambiente naturale, sia per la presenza dei centri storici di S.Polo e Case Grassi. L'area è quindi limitata a nord dalla fascia di rispetto percettivo degli insediamenti storici del crinale. L'ambito sarà attraversato in più punti da una pista ciclabile che dal centro cittadino si collegherà fino alla viabilità storica che porta al castello. Poiché l'area sarà probabile punto di passaggio per i turisti in visita al castello, il nuovo edificio dovrà quindi essere studiato in modo da rispettare e valorizzare il sito. L'area è interessata da una zona di frana quiescente, nella quale non può essere prevista edificazione, ma che dovrà essere destinata ad aree verdi, sia pubbliche sia private.</p> <p>L'area è inoltre interessata dal passaggio di due tratti di una linea ENEL MT: in caso di non interrimento della linea dovranno essere osservate le previste fasce di rispetto.</p> <p>L'ambito è servito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rete acquedottistica presente a tratti all'interno dell'ambito, localizzata soprattutto lungo il perimetro a sud, confinante con il nucleo urbano consolidato; - rete dei gasdotti presente a tratti, con il medesimo percorso della rete acquedottistica; - linee elettriche che attraversano l'area al centro in direzione nord-sud, correndo poi parallelamente al confine nord-ovest mentre non sono presenti reti di collettori fognari che adducono direttamente ad impianti di depurazione di secondo livello all'interno dell'ambito. <p>È comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello</p>

	di qualità. Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VAL-SAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.
--	---

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

Operatori - mappali	MAGMA srl, legale rappresentante Manfredotti Marco Foglio 22 mappale 732 (parte)
Superficie territoriale interessata	St = 10.310 mq

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

Caratteristiche dell'intervento	Realizzazione di una parte dell'intervento denominato AN1.d "Fogliana", caratterizzato da edificio non denso, di altezza massima 3 piani fuori terra.
Prescrizioni speciali	Realizzazione di opere migliorative dell'intersezione tra la via Ca' Grassi e la SP n. 7, per un importo massimo di € 5.000,00. In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici). L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Sc = 1.685 mq . residenziali
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	1.432,53 mq
parcheggi pubblici P1	25 mq / 100 mq di Sc = 421,33 mq.; proposta 450 mq
verde pubblico U	60 mq/ 100 mq di Sc = 1011,2 mq; proposta 1.060 mq
di cui parcheggi pubbliciP2	10 mq / 100 mq di Sc = 168,50 mq.; proposta 175 mq

Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Realizzazione e cessione del tratto di competenza della strada interna all'insediamento, completa di alberature, illuminazione pubblica e marciapiede almeno su un lato. Realizzazione e cessione di percorsi pedonali, completi di arredo verde e illuminazione pubblica (120 mq circa) Realizzazione fuori ambito, su terreni di proprietà comunale, del parcheggio di pertinenza del nuovo Polo per l'infanzia (25 p.a) e relativi spazi di manovra, con accesso dalla via Roma, per un totale di mq. 640 circa.
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione e cessione del tratto di competenza della strada interna all'insediamento, completa di alberature, illuminazione pubblica e marciapiede almeno su un lato. Realizzazione e cessione di percorsi pedonali, completi di arredo verde e illuminazione pubblica (120 mq circa) Realizzazione fuori ambito, su terreni di proprietà comunale, del parcheggio di pertinenza del nuovo Polo per l'infanzia (25 p.a) e relativi spazi di manovra, con accesso dalla via Roma, per un totale di mq. 640 circa.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	Sc = 1.685 mq. per residenza
H max	m. 9,50
Superficie permeabile minima	60%
Cessione aree (valori minimi)	1.432,53 mq

5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

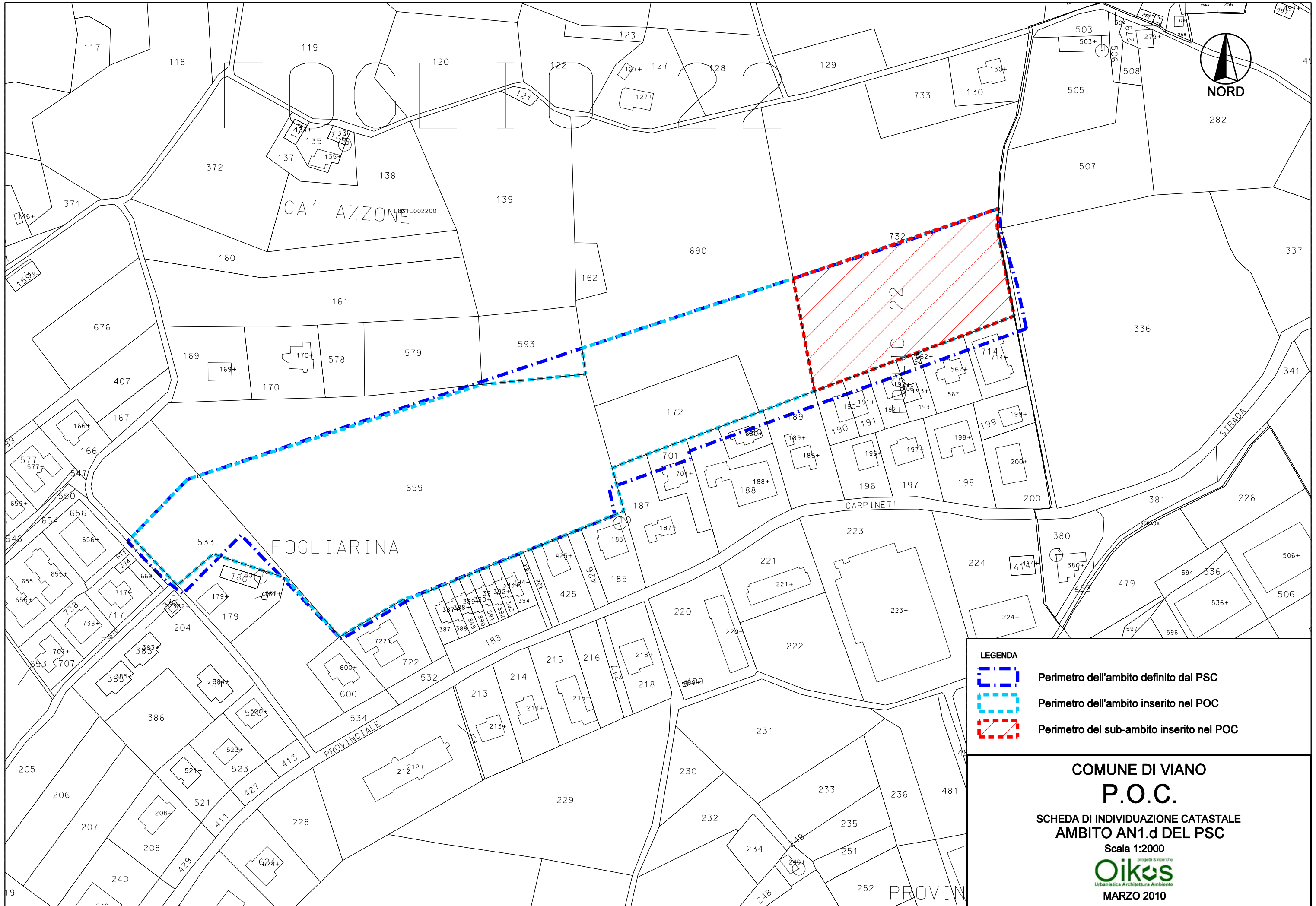
STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE



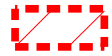
Residenza	1.685 mq. x 320	€ 539.200,00
Usi terziari	0	0
Valore agricolo del terreno	9.925 mq x 3	€ 30.930,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 508.270,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	30%	€ 152.480,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	Realizzazione e cessione strada (mq. 1.480 circa)	€ 96.395,00
2)	Percorso pedonale (mq. 220 circa)	€ 8.800,00
3)	Alberature, illuminazione pubblica (m. 150 circa)	€ 22.500,00
4)	Verde pubblico aggiuntivo (mq. 880 circa)	€ 19.912,50

5)	Contributo per la realizzazione di altre dotazioni territoriali: Realizzazione fuori ambito, su terreni di proprietà comunale, del parcheggio di pertinenza del nuovo Polo per l'infanzia (25 p.a) e relativi spazi di manovra, con accesso dalla via Roma, per un totale di mq. 640 circa.	€ 58.000,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 205.607,50



- LEGENDA**
-  Perimetro dell'ambito definito dal PSC
 -  Perimetro dell'ambito inserito nel POC
 -  Perimetro del sub-ambito inserito nel POC

COMUNE DI VIANO
P.O.C.
 SCHEDA DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE
 AMBITO AN1.d DEL PSC
 Scala 1:2000


 Urbanistica Architettura Ambiente
 MARZO 2010

Localizzazione ambito e sigla	FAGGIANO	AN1.g2
-------------------------------	-----------------	---------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 11.614 mq + 412 mq = 12.026 mq
Obiettivi del PSC	L'ambito è finalizzato a completare il disegno, rafforzandone la struttura, di una zona di nuovo insediamento (in corso di realizzazione attraverso piano particolareggiato).
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi (compresi i diritti edificatori trasferiti)	Ambito AN: Sc = 1.300 mq ; ambito AC: Sc = 300 mq; totale Sc = 1.600 mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'ambito è servibile dalla rete fognaria realizzata per l'intervento in corso (Piano Particolareggiato) ed è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella ValSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

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

Operatori - mappali	EDILCERRO Srl Foglio16, mappali 88, 126, 137
Superficie territoriale interessata	St = 12.026 mq circa

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

Caratteristiche dell'intervento	Si tratta di una piccola area che completa il perimetro del PP in corso di attuazione, priva di particolari criticità ambientali. La realizzazione del nuovo insediamento deve essere integrata con la realizzazione del tratto terminale del percorso pedonale che collega la parte nord di Faggiano e con la sistemazione di un tratto di strada a servizio delle aree agricole a nord.
Prescrizioni speciali	Il disegno urbanistico e la progettazione edilizia dovranno integrarsi con quelli del Piano Particolareggiato in corso di attuazione, di cui questo ambito costituisce il completamento. Dovrà essere valutato attraverso uno specifico studio di inserimento ambientale, l'organico rapporto dell'intervento con il contesto paesaggistico e dovranno essere messe in atto le mitigazioni eventualmente necessarie. In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgi-

	<p>menti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).</p> <p>L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e diritti trasferiti e relativi usi	Sc = 1.300 mq in ambito AN , più 300 mq. ex ambito AC, per un totale di 1.600 mq. residenziali
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	1.280,5 mq
parcheggi pubblici P1	AN1: 25 mq / 100 mq di Sc = 325 mq. AC: 15 mq/ 100 mq di Sc = 45 mq Totale P1 = 370 mq. proposta 370 mq
verde pubblico U	AN1: 60 mq/ 100 mq di Sc = 780 mq; AC: 43,5 mq/ 100 mq di Sc = 130,5 mq Totale U = 910,5 mq. proposta 910,5 mq
di cui parcheggi pubbliciP2	10 mq / 100 mq di Sc = 160 mq.; proposta 160 mq
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	<p>Realizzazione di un tratto di strada a servizio delle aree agricole a nord;</p> <p>Realizzazione del tratto di competenza del percorso pedonale verso il centro di Faggiano, completo di illuminazione pubblica ed impianto alberature</p> <p>Realizzazione di un'area verde attrezzata a parco pubblico e parco giochi della superficie di circa 500 mq.</p> <p>Realizzazione di un'area verde completa di sentiero alberato</p> <p>Realizzazione di verde di mitigazione.</p> <p>Realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi in area di proprietà comunale in ambito AN2, per almeno 10 posti auto.</p> <p>Sistemazione del parcheggio nell'ambito AN2, per adeguarne i livelli.</p>
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<p>Realizzazione di un tratto di strada a servizio delle aree agricole a nord;</p> <p>Realizzazione del tratto di competenza del percorso pedonale verso il centro di Faggiano, completo di illuminazione pubblica ed impianto alberature</p> <p>Realizzazione di un'area verde attrezzata a parco pubblico e parco giochi della superficie di circa 500 mq.</p> <p>Realizzazione di un'area verde completa di sentiero alberato</p> <p>Realizzazione di verde di mitigazione.</p> <p>Realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi in area di proprietà comunale in ambito AN2, per almeno 10 posti auto.</p> <p>Sistemazione del parcheggio nell'ambito AN2, per adeguarne i livelli.</p>

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo
-------------------------------	-----------------------------

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	Sc = 1.600 mq. per residenza
H max	m. 9,50
Sup.permeabile min.	60%
Cessione aree (minimi)	1.280,5 mq

5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	1.300 mq. x 320	€ 416.000,00
Usi terziari	0	0
Valore agricolo del terreno	11.614 mq x 3	€ 34.842,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 381.158,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	30%	€ 114.400,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	Quota strada pubblica (mq. 500 circa)	€ 32.500,00
2)	Area verde attrezzata a parco con illuminazione (500 mq)	€ 25.000,00
3)	Verde di mitigazione/ambientazione (700 mq circa)	€ 11.500,00
4)	Verde di fruizione con sentiero e alberature (2.500 mq circa)	€ 24.000,00
5)	Parcheggi pubblici aggiuntivi su area comunale (10 p.a.)	€ 11.400,00
6)	Sistemazione parcheggio in AN2 a livelli sfalsati (a forfait)	€ 10.000,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 114.400,00

Localizzazione ambito e sigla	REGNANO 3 – sub-ambito A	AN1.h3
-------------------------------	---------------------------------	---------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST sub-ambito A = 6.902 mq in ambito AN e 1.528 mq in ambito AC
Obiettivi del PSC	La realizzazione degli interventi previsti consente di rafforzare l'area centrale di Regnano, anche in relazione alle possibilità di sviluppo e alla richiesta di abitazioni indotte dalle attività (termalismo e benessere) che si insedieranno negli edifici del Piano Particolareggiato della Salsa (in corso di realizzazione).
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi (compresi i diritti trasferiti)	Ambito AN: Sc = 1.050 mq ; ambito AC: Sc = 450 mq; Totale Sc = 1.500 mq
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'area è situata ad ovest dell'abitato, in corrispondenza della vasta area delle Salse (ad est). Si tratta di un'area di valore paesaggistico, con permanenza di modesti caratteri rurali. L'area è attraversata da una linea ENEL MT: in caso di non interrimento della linea dovranno essere previste le relative fasce di rispetto, da destinare a verde privato. L'area non presenta criticità di carattere ambientale. L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere periurbano dell'ambito; realizzazione di un'area verde attrezzata che si colleghi all'area del Parco delle Salse. Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VAL-SAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi..

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

Operatori - mappali	Ghidoni Graziano, Ghidoni Dina, Vezzosi Geminiano, Vezzosi Mario Foglio 8 mappali 255, 256 parte, 353 parte.
Superficie territoriale interessata	St sub-ambito A = 6.902 mq + 1.528 mq; St totale = 8.430 mq

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

Caratteristiche dell'intervento	L'intervento ha la finalità di consolidare il centro dell'abitato di Regnano, in corrispondenza degli interventi in corso sull'area delle Salse tendenti a creare una nuova centralità per la frazione.
--	---

Prescrizioni speciali	<p>Nello schema di assetto generale, la parte centrale dell'ambito (parte in AN1 e parte in AC) deve costituire uno spazio pubblico fruibile, connesso attraverso percorsi pedonali con la piazza centrale dell'area delle Salse.</p> <p>In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).</p> <p>L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi e diritti trasferiti	<p>Ambito AN: Sc = 1.050 mq residenziale</p> <p>Ambito AC: Sc = 450 mq residenziale</p> <p>Sc totale = 1.500 mq</p>
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE), di cui:	1.156 mq
<i>parcheggi pubblici P1</i>	<p>Ambito AN: 25 mq / 100 mq di Sc = 262,50 mq.;</p> <p>Ambito AC: 15 mq / 100 mq di Sc = 67,50 mq.;</p> <p>Totale P1 = 330 mq.</p>
<i>verde pubblico U</i>	<p>Ambito AN: 60 mq/ 100 mq di Sc = 630 mq;</p> <p>Ambito AC: 43,5 mq / 100 mq di Sc = 196mq.;</p> <p>Totale U = 826 mq.</p>
<i>di cui parcheggi pubbliciP2</i>	10 mq / 100 mq di Sc = 150 mq.;
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	<ul style="list-style-type: none"> - Sistemazione di un'area di verde pubblico attrezzato (mq. 1.240circa oltre allo standard) - Realizzazione e cessione di parcheggi pubblici integrativi allo standard (mq.100 circa) - Realizzazione di percorsi pedonali (ml 135 circa) - Illuminazione percorsi e parcheggi e impianto alberature
Ulteriori impegni unilaterali sottoscritti all' inserimento nel POC	Adeguamento della viabilità di collegamento alla strada provinciale, completa di illuminazione ed eventuale impianto di alberature
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo, da realizzare per stralci funzionali.

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC (compresi i diritti trasferiti)	Ambito AN: Sc = 1.050 mq residenziale Ambito AC: Sc = 450 mq residenziale
H max	m. 9,50
Sup.permeabile min.	60%
Cessione aree (minimi)	1.156 mq

5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	1.050 mq. x 320	€ 336.000,00
Usi terziari	0	0
Valore agricolo del terreno	6.902 mq x 2	€ 13.804,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 322.196,00
Quota di riferimento per cessione aree e realizzazione opere	30%	€ 96.200,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	parcheggio pubblico	€ 16.500,00
2)	parco	€ 37.230,00
3)	pedonale	€ 13.500,00
4)	alberature, illum.pubblica percorso	€ 20.250,00
5)	Contributo per la realizzazione di dotazioni aextrambito da definire in sede di convenzione attuativa	€ 8.720,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		96.200,00

L'intervento inserito nella parte già in ambito consolidato AC si attua attraverso Intervento Unitario Convenzionato, subordinato alla presentazione di uno schema generale di assetto dell'area (Masterplan) e alla cessione delle aree che contribuiscono alle dotazioni territoriali del sub-ambito nel suo insieme.

Localizzazione ambito e sigla	REGNANO 4	AN1.h4
-------------------------------	------------------	---------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq 9.672,5 (57% circa della St complessiva) + 2.110 mq nell'ambito AR1.d, + 2.271 da ambito AC.c + 168,5 da ambito AC.c (Casola, edificio da demolire). Totale St interessata = 14.322 mq
Obiettivi del PSC	La realizzazione degli interventi previsti consente di rafforzare l'abitato di Regnano, anche in relazione alle possibilità di sviluppo e alla richiesta di abitazioni indotte dalle attività (termalismo e benessere) che si insedieranno negli edifici in corso di realizzazione nel Piano Particolareggiato delle Salse.
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi (compresi i diritti trasferiti)	Sc = mq 622, oltre a 100 mq per trasferimento da ambito AC (località Casola Querciola, demolizione di edificio), 400 mq per il trasferimento dall'ambito AR1.d e 200 mq per trasferimento da ambito AC.c (ad est). Sc totale mq. 1.322
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'area è situata ad nord ovest dell'abitato. Si tratta di un'area di valore paesaggistico, con permanenza di modesti caratteri rurali. L'area è interessata in parte da una linea ENEL MT.; ed è parzialmente interessata da una zona di frana quiescente. L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VAL-SAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

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

Operatori - mappali	Bonacini Orlando Foglio 8 mappale 459 (AN1.h4) Bonacini Orlando Foglio 8 mappale 105 (AR1.d) Menozzi don Natale – Parrocchia di San Prospero Vescovo Foglio 8 mappali 512, 513 (An1.h4) Lottoambito AC.c (ex teatro parrocchiale Casola) Foglio 7, mappali 232 e 132. Lotto ambito AC.c Regnano Foglio 8 Mappali 513 part e 495 parte
Superficie territoriale interessata	ST = mq 9.672,5 (57% circa della St complessiva) + 2.110 mq nell'ambito AR1.d, + 2.271 da ambito AC.c + 168,5 da ambito AC.c (Casola, edificio da demolire). Totale St interessata = 14.322 mq

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

Caratteristiche dell'intervento	La collocazione dell'area richiede attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati cannocchiali percettivi dall'interno dell'ambito in direzione nord, verso il nucleo storico di Cortevedola, e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. La progettazione urbanistica dovrà prevedere la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con la futura area sportiva posta a sud, con il centro di Regnano e con l'area delle Salse.
Prescrizioni speciali	È preferibile la previsione di un edificato non denso. Dovrà essere valutato attraverso uno specifico studio di inserimento ambientale, l'organico rapporto dell'intervento con il contesto paesaggistico e dovranno essere messe in atto le mitigazioni eventualmente necessarie. In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici). L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi e diritti trasferiti	St = mq 622 oltre a 100 + 200 mq per trasferimento da ambiti AC, e 400 mq per il trasferimento dall'ambito AR1.d. Sc totale mq. 1.322, residenziale
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	mq 1.044,30
parcheggi pubblici P1	AN1: 25 mq / 100 mq di Sc = 155,5 mq.; proposta 155,5 mq AC: 15 mq / 100 mq di Sc = 45 mq.; proposta 45 mq AR1: 25 mq / 100 mq di Sc = 100 mq.; proposta 100 mq Totale P1 = 300,5 mq
verde pubblico U	AN1: 60 mq / 100 mq di Sc = 373,27 mq; proposta 373,5 mq AC: 43,5 mq / 100 mq di Sc = 130,5 mq.; proposta 130,5 mq AR1: 60 mq / 100 mq di Sc = 240 mq.; proposta 240 mq Totale U = 744
di cui parcheggi pubblici P2	10 mq / 100 mq di Sc = 132,2 mq.; proposta 132 mq

Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Adeguamento della viabilità comunale dismessa come percorso pedonale, completo di illuminazione pubblica e alberature. Realizzazione di percorsi pedonali interni all'ambito, completi di illuminazione pubblica e alberature, Sistemazione di un'area a piazzetta/giardino; Cessione di un'area di circa 2.000 mq, localizzata in fregio alla strada comunale, con realizzazione di un parcheggio di circa 500 mq a servizio dell'area sportiva attuale.
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Adeguamento della viabilità comunale dismessa come percorso pedonale, completo di illuminazione pubblica e alberature. Realizzazione di percorsi pedonali interni all'ambito, completi di illuminazione pubblica e alberature, Sistemazione di un'area a piazzetta/giardino; Cessione di un'area di circa 2.000 mq, localizzata in fregio alla strada comunale, con realizzazione di un parcheggio di circa 500 mq a servizio dell'area sportiva attuale
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC (compresi i diritti trasferiti)	Sc = mq 622 oltre a 300 mq per trasferimento da ambito AC e 400 mq per il trasferimento dall'ambito AR1.d, per residenza; totale 1.322 mq
H max	m. 9,50
Sup.permeabile min.	60%
Cessione aree (minimi)	1.044,5 mq

5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza AN1	mq. 622 x 320	€ 199.040,00
Residenza AR1	mq 400 x 280	€ 112.000,00
Valore agricolo del terreno	mq x 3	€ 21.100,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 289.940,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	30% su AN.1 e 20% su AR.1	€ 82.100,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	parcheggio pubblico (500 mq)	€ 32.500,00
2)	verde pubblico attrezz. integrativo	€ 25.100,00
3)	cessione area extra parcheggio	€ 15.000,00

4)	pedonall	€ 9.500,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 82.100,00

Localizzazione ambito e sigla	CA' BERTACCHI	AN1.i1
-------------------------------	----------------------	---------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 31.370 mq circa
Obiettivi del PSC	La realizzazione degli interventi previsti definisce i margini nord e ovest dell'abitato, ricucendo le aree di più recente insediamento con la parte consolidata e storica di Ca' Bertacchi e consente la realizzazione di spazi pubblici (piazza e parcheggi) nella parte centrale dell'abitato
Funzioni ammesse	Residenza e usi terziari compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	Sc = 3.950 mq
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Una delle due aree è situata nella parte ovest dell'abitato di Ca' Bertacchi, a ridosso della parte più antica dell'abitato. Si tratta di un'area di interesse paesaggistico, in leggero declivio verso nord ovest, con un'ampia vista sui rilievi appenninici. L'altra è situata a nord ed è anch'essa in leggera pendenza; possiede caratteri "panoramici" più modesti rispetto alla prima, ma è comunque paesaggisticamente significativa. Le due aree non presentano criticità di carattere ambientale, mentre sono parzialmente interessate dal passaggio di una linea ENEL MT, che dovrà essere interrata per la realizzazione dell'intervento.</p> <p>L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.</p> <p>Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.</p>

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

Operatori - mappali	<p>Cannelli Emmore e Boccedi Lina Foglio 4 mappale 87 Cannelli Emmore Foglio 4, mappali 370, 88 Ferrarini Umberto e Gianpaolo Foglio 4 mappali 117, 213 Gentili Onorato Foglio 4 mappali 89, 274, 436, 437</p>
Superficie territoriale interessata	St = mq 31.370 circa

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

Caratteristiche dell'intervento	La collocazione dell'area richiede attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati cannocchiali percettivi dall'interno dell'ambito e dalla viabilità panoramica (strada provinciale) in direzione ovest e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso.
Prescrizioni speciali	La progettazione urbanistica dovrà prevedere la realizzazione di una piazza pedonale in corrispondenza del centro dell'abitato, di un parcheggio e di un'area verde attrezzata e di percorsi pedonali. Dovrà essere valutato attraverso uno specifico studio di inserimento ambientale, l'organico rapporto dell'intervento con il contesto paesaggistico e dovranno essere messe in atto le mitigazioni eventualmente necessarie. In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici). L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Sc = 3.950 mq residenziale
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	3.357,50 mq
<i>parcheggi pubblici P1</i>	25 mq / 100 mq di Sc = 987,50 mq.; proposta 1.050 mq
<i>verde pubblico U</i>	60 mq/ 100 mq di Sc = 2.370 mq; proposta 2.728 mq
<i>di cui parcheggi pubblici P2</i>	10 mq / 100 mq di Sc = 395 mq.; proposta 400 mq
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 20 posti auto Realizzazione di uno spazio pubblico (piazza pedonale) Sistemazione di un'area verde pubblica come cannocchiale visivo verso il territorio comunale a nord-ovest. Realizzazione e cessione di un edificio per attività collettive
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 20 posti auto Realizzazione di uno spazio pubblico (piazza) Sistemazione di un'area verde pubblica come cannocchiale visivo verso il territorio comunale a nord-ovest Realizzazione e cessione di un edificio per attività collettive

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo, con realizzazione per stralci funzionali completi
-------------------------------	--

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	Sc = 3.950 mq. per residenza
H max	m. 9,50, ad esclusione degli edifici in corrispondenza del cono visivo centrale, per i quali h max = 5,00 m
Sup.permeabile min.	60%
Cessione aree (minimi)	3.357,50 mq

5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	3.950 mq. x 320	€ 1.264.000,00
Usi terziari	0	0
Valore agricolo del terreno	31.370 mq x 2,5	€ 78.425,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€1.185.575,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	30%	€ 356.000,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	Strada pubblica di cessione mq 2.568	€ 166.920,00
2)	Area pavimentata ad uso polivalente di Parcheggio e/o piazza (mq. 700)	€ 56.000,00
3)	Percorso pedonale (mq. 440) ampliato oltre l'ambito COLL confinante	€ 17.600,00
4)	Alberature e illuminazione pubblica (m 293)	€ 43.950,00
5)	Parcheggi pubblici aggiuntivi (mq. 65)	€ 3.900,00
6)	Verde pubblico (582 mq aggiuntivi)	€ 17.460,00
7)	Sistemazione naturalistica del sentiero di sistema, di collegamento tra Via Monte Cerlino e Cortevodola	€ 5.170,00
8)	Realizzazione e cessione edificio per attività pubbliche	€ 45.000,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		356.000,00

Localizzazione ambito e sigla	MINGHETTA – sub-ambito A	AN1.m
-------------------------------	---------------------------------	--------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	St sub-ambito A = mq 7.545, di cui 7.369 mq. in ambito AN e 176 mq. in ambito AC St sub-ambito B = 1.022 mq
Obiettivi del PSC	Gli interventi previsti completano il disegno dell'abitato e consentono inoltre la sistemazione di un tratto della viabilità locale e la realizzazione di un nuovo parcheggio per 20 p.a. a servizio del cimitero di Corte-Chiesa.
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi (compresi i diritti trasferiti)	Sc sub-ambito A= 773 mq. oltre a mq. 53 ex ambito AC. Totale Sc sub-ambito A = mq 826 Sc sub-ambito B = 107 mq
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Si tratta di un'area pianeggiante, a sud della SP 7 della parte recente dell'abitato di Corte. Nel PTCP della Provincia di Reggio Emilia l'area è inserita in una zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua (art. 11 punto b: tutela ordinaria del PTCP previgente e art. 40, punto b: tutela ordinaria del PTCP2008 adottato). Al comma 13 del citato articolo si prevede che: "gli strumenti di pianificazione dei Comuni come meno di 5.000 abitanti possono, previo parere favorevole della Provincia, prevedere ampliamenti degli insediamenti esistenti limitatamente all'ambito collinare e montano, ove si dimostri l'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, purché le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e siano armonicamente inseriti a livello paesaggistico e architettonico. L'ambito è inoltre in parte interessato da una linea ENEL MT: in assenza di un intervento di interrimento della stessa, si dovrà concentrare l'edificazione nella parte esterna alla fascia di rispetto. L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

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

Operatori - mappali	Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero, Reggio Emilia Foglio 26 mappale 188 Armani Lucia e Cordani Giancarlo : Foglio 26 mappale 191
Superficie territoriale interessata	St = 8.391 mq. in ambito AN, 176 mq. in ambito AC; St totale = 8.567 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento	Necessità di un edificato non troppo denso, di altezza contenuta (max un piano fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere fortemente periurbano della parte già edificata, costituita perlopiù da case uni e bi-familiari.
Prescrizioni speciali	<p>La progettazione dovrà tener conto dei caratteri della zona, privilegiando edifici di dimensioni contenute.</p> <p>Dovrà essere valutato attraverso uno specifico studio di inserimento ambientale, l'organico rapporto dell'intervento con il contesto paesaggistico e dovranno essere messe in atto le mitigazioni eventualmente necessarie.</p> <p>In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).</p> <p>L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi e diritti trasferiti	<p>Sub-ambito A: Sc = 773 mq. ex ambito AN più 53 mq. ex ambito AC, residenziale. Totale Sc = 826 mq.</p> <p>Sub-ambito B: Sc = 107 mq, residenziale</p>
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	<p>Sub-ambito A = 806 mq</p> <p>Sub-ambito B = 74 mq (monetizzabili)</p>
parcheggi pubblici P1	<p>Sub-ambito A: Ambito AN: 25 mq / 100 mq di Sc = 194 mq; Ambito AC: 15 mq / 100 mq di Sc = 15 mq., Totale sub-ambito A = 209 mq; Sub-ambito B: Ambito AN: 25 mq / 100 mq di Sc = 27 mq; La dotazione del sub-ambito B è monetizzabile.</p>
verde pubblico U	<p>Sub-ambito A: Ambito AN: 60 mq / 100 mq di Sc = 464 mq, Ambito AC: 43,50 mq / 100 mq di Sc = 23 mq., Totale sub-ambito A = 487 mq; proposta 2.025 mq Sub-ambito B: Ambito AN: 43,5 mq / 100 mq di Sc = 47 mq. La dotazione del sub-ambito B è monetizzabile.</p>
di cui parcheggi pubblici P2	In ambito AN: 10 mq / 100 mq di Sc = 78 mq.;
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	<p>Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico a servizio del Cimitero di Viano Chiesa, superficie minima mq. 730.</p> <p>Sistemazione del tratto di competenza della strada comunale verso la SP 7, completo di illuminazione pubblica e impianto di alberature.</p>

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico a servizio del Cimitero di Viano Chiesa, superficie minima mq. 730 (sub-ambito A). Sistemazione del tratto di competenza della strada comunale verso la SP 7, completo di illuminazione pubblica e impianto di alberature (pro-quota per i due sub-ambiti).
Modalità di attuazione	Intervento unitario convenzionato

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC (compresi i diritti trasferiti)	Sc = 933 mq. per residenza- sub-ambito A
Diritti edificatori totali assegnabili dal POC	Sc = 107 mq- sub-ambito B
H max	m. 7,50
Sup.permeabile min.	60%
Cessione aree (minimi)	806 mq- sub-ambito A; 74 mq (monetizzabili) – sub-ambito B

5 - SUB-AMBITO A: VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	773 mq. x 320	247.360,00
Usi terziari	0	0
Valore agricolo del terreno	7.369 mq x 3	€ 22.107,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 225.253,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	30%	€ 67.576,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	Sistemazione strada pubblica	€ 25.426,00
2)	Parcheggi pubblici cimitero (20 p.a., da computo metrico)	€ 42.150,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 67.576,00

5 - SUB-AMBITO B: VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	107 mq. x 320	34.240,00
Usi terziari	0	0
Valore agricolo del terreno	1.022mq x 3	€ 3.066,00

TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 31.174,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	30%	€ 9.350,00

CESSIONI E/O OPERE

Da definire in sede di sottoscrizione dell'atto d'obbligo, nei limiti economici di cui alla tabella precedente.

I diritti edificatori e le trasformazioni previste nella presente scheda normativa relativamente al sub-ambito B) si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso si approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dall'approvazione del POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC.

Localizzazione ambito e sigla	CASELLA	AR.1a
-------------------------------	----------------	--------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST del subambito inserito in POC = 4.060 mq , oltre a mq 661 in ambito AC.a
Obiettivi del PSC	Gli interventi previsti consentono la riqualificazione di un'area inserita in un tessuto urbano in parte storico e in parte recente, perlopiù caratterizzato da buoni standard di qualità. Gli effetti indotti si estendono pertanto a tutta la porzione urbana ad ovest del centro..
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi (compresi diritti trasferiti)	Sc = 1.044 mq , oltre a mq 264,40 nell'ambito Ac.a
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Si tratta di un'area completamente inserita nel tessuto consolidato sviluppatosi a sud del nucleo storico di Casella, all'interno del quale è presente una casatorre. La condizione di inutilizzazione dell'area ne ha causato un progressivo degrado, rendendo necessario un intervento volto alla sua generale riqualificazione che la porti al livello dell'area circostante che costituisce una delle zone dell'ampliamento residenziale consolidato di Viano. Non sono presenti particolari criticità di carattere ambientale.</p> <p>L'ambito è parzialmente inserito nella fascia di 150 m. dal torrente Tresinaro , di cui all'art 142 del Dlgs 42/2004, pertanto in fase attuativa è soggetto alla procedura di autorizzazione paesaggistica.</p> <p>L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.</p> <p>Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.</p>

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

Operatori - mappali	<p>Predieri Nellina; Foglio 31mappale 70 Caluzzi Eugenio; Foglio 31mappale 71 Grassi Anna; Foglio 31mappale 72 Ganassi Amedeo; Foglio 31mappale 73 Ente urbano; Foglio 31mappale 86 Rossi Lelio e altri; Foglio 31mappale 341</p>
Superficie territoriale interessata	St = 4.060 mq

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

Caratteristiche dell'intervento	La riqualificazione dell'ambito dovrà contribuire alla dotazione di spazi pubblici della zona attraverso la realizzazione di uno spazio pubblico con funzione di piazza/giardino attrezzato.
Prescrizioni speciali	<p>Necessità di un edificato congruente con i caratteri delle preesistenze, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) in modo da mantenere integra la vista della casa torre, posta ad una quota più elevata di alcuni metri.</p> <p>Dovrà essere valutato attraverso uno specifico studio di inserimento ambientale, l'organico rapporto dell'intervento con il contesto paesaggistico e dovranno essere messe in atto le mitigazioni eventualmente necessarie.</p> <p>In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).</p> <p>L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi e diritti trasferiti	<p>St = 4.060 mq</p> <p>Sc = 1.044,40 mq + 264,40 mq. Totale Sc residenziale = 1.308,80 mq</p>
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	1.190 mq
parcheggi pubblici P1	25 mq / 100 mq di Sc = 261,1 mq (ambito AR) + 15 mq / 100 mq di Sc = 39,7 mq (ambito AC), Totale 300,8 mq.; proposta 300,8 mq
verde pubblico U	60 mq/ 100 mq di Sc = 626,4 mq (ambito AR) + 43,50 mq / 100 mq di Sc = 115 mq, totale 1.042,2 ; proposta 1.042,2 mq
di cui parcheggi pubbliciP2	10 mq / 100 mq di Sc = 130,8 mq.; proposta: 130,8 mq
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	<p>Realizzazione di posti auto aggiuntivi rispetto allo standard;</p> <p>Realizzazione di un percorso pedonale completo di alberature e illuminazione pubblica;</p> <p>Realizzazione di un'area attrezzata (giardino-piazzetta) in posizione centrale rispetto alla porzione di tessuto urbano interessata.</p>
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<p>Realizzazione di posti auto aggiuntivi rispetto allo standard;</p> <p>Realizzazione di un percorso pedonale completo di alberature e illuminazione pubblica;</p> <p>Realizzazione di un'area attrezzata (giardino-piazzetta) in posizione centrale rispetto alla porzione di tessuto urbano interessata.</p>

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo
-------------------------------	-----------------------------

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC (compresi diritti trasferiti)	Sc =1.308,80 mq. per residenza
H max	m. 9,50
Sup.permeabile min.	60%
Cessione aree (minimi)	1.343 mq

5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	1.044 mq. x 280	€ 292.320,00
Usi terziari	0	0
Valore del terreno	4.060 mq x 25	€ 101.500,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 190.820,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	20%	€ 38.500,00

CESSIONI E/O OPERE

2)	Percorso pedonale (mq. 158)	€ 6.400,00
3)	Alberature, illuminazione pubblica (m 105 circa)	€ 17.800,00
4)	Parcheggi pubblici aggiuntivi (circa 9 p.a., 220 mq.)	€ 14.300,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 38.500,00

Localizzazione ambito e sigla	EX MOBILIFICIO	AR.1b
-------------------------------	-----------------------	--------------

1. AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST =6.490 mq
Obiettivi del PSC	L'intervento previsto consente la riqualificazione di un'area inserita nel tessuto urbano consolidato centrale del capoluogo, perlopiù caratterizzato da buoni standard di qualità, in particolare nella sistemazione delle aree pubbliche della passeggiata alberata a lato della provinciale. La realizzazione di questo intervento contribuisce pertanto alla eliminazione di un elemento di incongruenza con i caratteri dell'intorno.
Funzioni ammesse	Residenza, Terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	Sc = 1.560 mq per residenza e Sc = 1.740 mq per terziario
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Si tratta di un ambito posto lungo la SP 7 che attraversa il centro di Viano. La strada, in questo tratto, è sistemata con una passeggiata alberata sul lato nord, connotandosi come un viale urbano. La presenza dell'edificio dismesso, in particolare per lo stato di abbandono in cui versano le aree esterne di pertinenza, è in forte contrasto con i caratteri della zona, che si connota come area residenziale e in parte commerciale di buon livello qualitativo. Il lato sud della SP 7 si presenta in questo tratto come un vero e proprio "balcone sul Tresinaro" e i varchi tra le costruzioni consentono belle vedute sulla valle del torrente e sulle colline di Baiso. L'area non presenta particolari criticità dal punto di vista ambientale. L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

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

Operatori - mappali	Macchiaverna Alfredo Luigi – Brookers Spa Foglio 22 mappale 212
Superficie territoriale interessata	St = 6.490 mq

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

Caratteristiche dell'intervento	Necessità di un edificato di qualità, sia che si proceda con la ristrutturazione
--	--

	razione dell'esistente sia che si scelga la parziale demolizione con ricostruzione di un piccolo edificio autonomo. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla sistemazione delle aree esterne prospicienti la SP 7.
Prescrizioni speciali	<p>La riqualificazione dell'ambito dovrà conseguire un livello qualitativo congruente con quello dell'esistente e dovrà inoltre contribuire alla messa a disposizione di posti auto pubblici in misura superiore a quella derivante dall'applicazione degli standard.</p> <p>In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).</p> <p>L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	<p>Sc = 1.200 mq residenziale</p> <p>Sc = 1.740 mq terziario</p>
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	2.760 mq
parcheggi pubblici P1	<p>Residenza: 25 mq / 100 mq di Sc = 300 mq</p> <p>Terziario: 40 mq / 100 mq di Sc = 696 mq.</p> <p>Totale P1= 996 mq; proposta 1.175 mq (996 mq+179 mq integrativi)</p>
verde pubblico U	60 mq/ 100 mq di Sc = 1.764 mq; proposta 1.767 mq
oltre a parcheggi pubbliciP2	10 mq / 100 mq di Sc = 294 mq.; proposta 300 mq
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	<ul style="list-style-type: none"> — Sistemazione del marciapiede nel tratto di SP 7 antistante il lotto, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto di alberature — Realizzazione di posti auto pubblici in aggiunta a quelli derivanti dall'applicazione degli standard — Cessione di una porzione di area (mq. 300 circa) sul lato sud-est del lotto . — Cessione di 500 mq. a destinazione terziario-uffici — Uso pubblico della piazzetta-belvedere

Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<ul style="list-style-type: none"> — Sistemazione del marciapiede nel tratto di SP 7 antistante il lotto, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto di alberature — Realizzazione di posti auto pubblici in aggiunta a quelli derivanti dall'applicazione degli standard — Cessione di una porzione di area (mq. 300 circa) sul lato sud-est del lotto . — Cessione di 500 mq. a destinazione terziario-uffici — Uso pubblico della piazzetta-belvedere
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo

4. SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	Sc = 1.200 mq. per residenza e 1.740 mq per terziario
H max	m. 10,00
Sup.permeabile min.	60%
Cessione aree (minimi)	2.760 mq

5. VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	1.200 mq. x 280	€ 336.000,00
Usi terziari	1.740 mq x 280	€ 487.200,00
Valore del terreno	6.490 mq x 25	€ 162.250,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 660.950,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	20%	€ 132.200,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	Sistemazione percorso pedonale con eventuali alberature e illuminazione	€ 12.000,00
4)	Cessione area per verde pubblico (300 mq circa a € 25,00 / mq))	- € 7.500,00
5)	Cessione uffici	€ 127.700,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 132.200,00

Localizzazione ambito e sigla	EX SALUMIFICIO	AR.1e
-------------------------------	-----------------------	--------------

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 1.640 mq, oltre a mq 768 in ambito AC
Obiettivi del PSC	L'intervento previsto consente la riqualificazione di un'area inserita in un tessuto residenziale consolidato, perlopiù caratterizzato da buoni standard di qualità e contribuisce allo stesso tempo a definire il margine del tessuto stesso
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi (compresi diritti trasferiti)	Ambito AN: Sc = 330 mq Ambito AC: Sc = 307 mq Totale Sc = 637 mq
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Si tratta di un'area completamente inserita nel tessuto urbanizzato del capoluogo, in una zona un po' di margine, posta tra la zona residenziale e quella produttiva. Per questa ragione, all'atto della dismissione delle attività, la riqualificazione del comparto potrà da un lato contribuire alla definizione di tale margine, dall'altro conferire all'area lo stesso livello di qualità della parte residenziale. Non sussistono particolari criticità di carattere ambientale. Nella sistemazione delle aree verdi dovrà essere prevista una fascia alberata di mitigazione del nuovo insediamento rispetto alle attività produttive collocate ad est. L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

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

Operatori - mappali	Sassi Ermanno – Tre Esse Srl Foglio 22 mappali 220 sub 4, 5, 11 e 406
Superficie territoriale interessata	St = 1.640 mq più 768 mq in ambito AC

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

Caratteristiche dell'intervento	La trasformazione dell'ambito da artigianale a residenziale deve contribuire al raggiungimento di un livello di qualità congruente con la posizione centrale dello stesso.
--	--

Prescrizioni speciali	<p>L'attuazione dell'intervento deve consentire la realizzazione del tratto di competenza del marciapiede lungo la SP 7.</p> <p>La progettazione dovrà tener conto degli allineamenti dell'edificato preesistente.</p> <p>Nelle fasi di progettazione/attuazione dovrà essere prodotto uno studio previsionale acustico e, se necessario, dovranno essere previsti adeguati accorgimenti e misure di mitigazione del rumore al fine di ottenere la compatibilità acustica tra le zone residenziali e le zone produttive dell'area adiacente.</p> <p>In fase di progettazione attuativa dovranno essere previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio e dell'efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 150 del 04/03/03 ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).</p> <p>L'illuminazione stradale e quella degli spazi comuni dovranno essere progettate con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi e diritti trasferiti	Sc = 330 mq, oltre a mq 307 ex ambito AC, residenziale
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	461 mq
<i>parcheggi pubblici P1</i>	Ambito AN: 25 mq / 100 mq di Sc = 83 mq.; Ambito AC: 15 mq / 100 ma di Sc = 46 mq; Totale P1 = 129,00 mq, proposta 129 mq
<i>verde pubblico U</i>	Ambito AN: 60 mq/ 100 mq di Sc = 198 mq; Ambito AC: 43,5 mq/100 mq di Sc = 134 mq; Totale U = 330 mq; proposta 330 mq
<i>di cui parcheggi pubbliciP2</i>	10 mq / 100 mq di Sc = 63,70 mq.; proposta 64 mq
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Realizzazione del tratto di marciapiede lungo la SP 7, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	
Modalità di attuazione	Intervento unitario convenzionato

4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC (compresi i diritti trasferiti)	Sc = 330 mq, oltre a mq 307 ex ambito AC
H max	m. 9,50
Sup.permeabile min.	60%

Cessione aree (minimi)	459 mq
------------------------	--------

5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza	330 mq. x 280	€ 92.400,00
Usi terziari	0	0
Valore agricolo del terreno	1.640 mq x 25	€ 41.000,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 51.400,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere	20%	€ 10.300,00

CESSIONI E/O OPERE

1)	Percorso pedonale (mq. 75 circa)	€ 3.000,00
2)	Alberature, illuminazione pubblica percorso (m 50 circa)	€ 7.300,00
TOTALE (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 10.300,00

