



Comune di Castel San Giovanni

Provincia di Piacenza

POC

Piano Operativo Comunale

2012-2017

Norme Tecniche Operative (NTO)

Progettisti:

*Benito Dodi
Silvano Gallerati*

Consulenti:

*Andrea Anselmi
Gabriele Corbelli
Cecilia Losi*

Ufficio di Piano:

*Davide Mulini
Simona Sacconi*

**POC
3**

Adozione:

Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23.11 .2012

Approvazione:

Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18.09.2013

Il Sindaco:

Carlo Giovanni Capelli

L'Assessore:

Giovanni Bellinzoni

Il Segretario Generale:

Rita Carotenuto

INDICE

Art.	Titolo	Pagina
1.	Validità ed efficacia del POC.....	pag. 3
2.	Contenuti ed effetti del POC	pag. 3
3.	Elaborati del POC	pag. 4
4.	Valutazione della sostenibilità delle trasformazioni.....	pag. 4
5.	Misure di salvaguardia e procedimenti in corso	pag. 5
6.	Validità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	pag. 5
7.	Valore delle individuazioni grafiche	pag. 5
8.	Definizioni, parametri, abbreviazioni	pag. 6
9.	Coordinamento del POC con il PSC e con il RUE	pag. 6
10.	Rapporto tra VAS-VALSAT del POC e PUA	pag. 6
11.	Varianti al POC	pag. 6
12.	Perdita di efficacia delle previsioni del POC	pag. 7
13.	Soggetti attuatori del POC e concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	pag. 7
14.	Modalità di attuazione degli Ambiti inseriti nel POC.....	pag. 8
15.	Indicazioni relative al risparmio energetico.....	pag. 9
16.	Edilizia residenziale sociale (ERS)	pag. 10
17.	Sistema paesaggistico ambientale e relative tutele	pag. 11
18.	Rete ecologica – Parco Urbano del Rio Lora e Parco di Cintura Sud	pag. 11
19.	Sistema delle aree verdi e collegamenti fruitivi	pag. 12
20.	Gli Ambiti per Nuovi Insediamenti Residenziali ANIR inseriti nel primo POC	pag. 13
21.	Gli Ambiti per Nuovi Insediamenti di Servizio ANIS e misti Servizio-Residenziali inseriti nel primo POC.....	pag. 15
22.	Gli Ambiti per Nuovi Insediamenti Produttivi ANIP inseriti nel primo POC	pag. 15
23.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR02.....	pag. 17
24.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR03 (Comparto 3.1)	pag. 27
25.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR09 (Comparto 9.1)	pag. 35
26.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIR19.....	pag. 42
27.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIS01	pag. 48
28.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP02.....	pag. 53
29.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP03	pag. 59
30.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP04	pag. 65
31.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP05.....	pag. 71
32.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP06.....	pag. 77
33.	Scheda-Norma di Riferimento Progettuale ANIP07	pag. 83
34.	Aree ed impianti per l'emittenza radiotelevisiva	pag. 89
35.	Ruolo di coordinamento e di indirizzo del POC.	pag. 91

ALLEGATO 1:

Schema di convenzione tipo per i PUA e criteri di approvazione dei PUA	pag. 92
--	---------

ART. 1- VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO OPERATIVO

1. Il presente primo Piano Operativo del Comune di Castel San Giovanni, redatto ai sensi dell'articolo 30, della L.R. n. 20/2000 *"Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio"*, è lo strumento urbanistico predisposto dal Comune per individuare e disciplinare, all'interno dei principi dello sviluppo sostenibile, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio comunale da realizzare nell'arco di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione, che deve avvenire secondo le procedure indicate nell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, in attuazione degli obiettivi e delle scelte strategiche di assetto e di trasformazione della realtà comunale delineati dal PSC al fine di salvaguardare le risorse rinnovabili e non rinnovabili e regolarne l'utilizzo, e di tutelare l'identità culturale e paesaggistica del territorio.
2. Il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio ed il Piano Operativo Comunale costituiscono assieme e nel loro complesso il Piano Regolatore Generale comunale previsto dalla L.N. 1150/1942 e succ. modificazioni. L'approvazione del Piano Operativo Comunale, comporta la effettiva conformazione degli obiettivi generali e specifici e delle disposizioni del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio per gli ambiti di pertinenza del presente strumento operativo.
3. Il Piano Strutturale verrà in seguito indicato nelle presenti Norme con la sigla PSC, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio con la sigla RUE, il Piano Operativo Comunale con la sigla POC, le presenti Norme Tecniche Operative con la sigla NTO; la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale verrà indicata con la sigla ValSAT.

ART. 2 - CONTENUTI ED EFFETTI DEL POC

1. Ai sensi dell'art. 30, comma 1 bis, della L.R. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti, fatte salve le modifiche e gli approfondimenti che il PSC demanda espressamente al POC.
2. L'Amministrazione Comunale di Castel San Giovanni, ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000 ha avviato l'elaborazione del POC attraverso le forme preliminari di consultazione e partecipazione previste¹. Al termine delle procedure concorsuali il Comune, sulla base delle condizioni generali di presentazione delle proposte e dei criteri generali di valutazione delle stesse, oltreché della loro valutazione per mezzo della ValSAT, ha selezionato le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC utili per la predisposizione del POC e provvederà a stipulare con i proprietari degli immobili inclusi negli ambiti selezionati, dopo l'approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, un Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che sarà sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale all'interno della procedura di approvazione del PUA a cui attiene l'accordo stesso.
Gli ambiti così selezionati, sui quali si è dimostrata la disponibilità degli interessati ad intervenire, interessati in toto o in parte dagli interventi previsti, sono i seguenti:
 1. ANIR02: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 2. ANIR03: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 3.1);
 3. ANIR09: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 9.1);
 4. ANIR19: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 5. ANIS01: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 6. ANIP02: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 7. ANIP03: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 8. ANIP04: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 9. ANIP05: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 10. ANIP06: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 11. ANIP07: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
3. Il POC contiene, come previsto dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000, per gli ambiti di intervento disciplinati:

¹ Tenendo conto che comunque, già in fase di consultazione preliminare, l'Amministrazione aveva determinato di inserire comunque nel primo POC tutti i nuovi ambiti a destinazione produttiva previsti dal PSC.

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
 - b) un apposito elaborato denominato "*Documento programmatico per la qualità urbana*" (DPQU) che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
 - c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - d) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - e) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dall'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000 per eventuali spostamenti di edificabilità;
 - f) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - g) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall'articolo 6 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC;
 - h) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - i) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.
4. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.
 5. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.
 6. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

ART. 3 – ELABORATI DEL POC

1. Il Piano Operativo Comunale è costituito dai seguenti elaborati:
 1. le presenti Norme Tecniche Operative (NTO);
 2. la Relazione illustrativa;
 3. il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU);
 4. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
 5. la Sintesi non tecnica della VAS;
 6. la Relazione Geologica – Analisi Rischio Sismico (POC GEO);
 7. le indagini geognostiche (GEO 1);
 8. le indagini geofisiche (GEO 2);
 9. la carta di microzonazione sismica (POC GEO 3).

ART. 4 – VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

1. Il presente POC, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente, dell'economia e dei fattori sociali, delle dinamiche in atto e della valutazione di sostenibilità operata nella ValSAT del PSC e del RUE, aggiorna e/o individua:
 - le carte di sintesi dei sistemi ambientale, economico e sociale, con l'indicazione di (O) Obiettivi, (C) Criticità, (I) Impatti, (A) Azioni specifiche del piano, (ID) Indicatori del piano, individuati per ognuno degli ambiti territoriali interessati da trasformazioni per effetto dell'attuazione del piano;

- la lista degli indicatori ambientali, economici, sociali individuati dal piano, utilizzati per il calcolo degli effetti delle trasformazioni previste dal piano e delle eventuali mitigazioni, e da utilizzare per il monitoraggio della sua attuazione e dell'evoluzione dello stato di fatto;
 - le matrici per il calcolo della sostenibilità ambientale, economica, sociale delle trasformazioni indotte dalle azioni specifiche del piano, della capacità di conseguire il risanamento delle situazioni critiche e di squilibrio, del raggiungimento degli obiettivi generali e specifici di sostenibilità previsti dal piano;
 - le schede e relative matrici che evidenziano le scelte operative del piano negli ambiti territoriali interessati, gli (O) Obiettivi, (C) Criticità, (I) Impatti, le (A) Azioni specifiche del POC, le (S) Scelte alternative possibili valutate per mezzo dell'individuazione degli (E) Effetti delle trasformazioni previste sulla base degli (ID) Indicatori, ed infine il Bilancio di sostenibilità di ognuna delle trasformazioni previste per il raggiungimento di tali scelte operative.
2. (D) Gli elementi e strumenti di valutazione e le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di ValSAT, hanno costituito riferimento per l'Amministrazione comunale ai fini della valutazione delle diverse alternative di trasformazione possibili e proposte e della conseguente adozione e approvazione del POC, e costituiscono riferimento per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi; contengono altresì l'indicazione delle azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

ART. 5 – MISURE DI SALVAGUARDIA E PROCEDIMENTI IN CORSO

1. (P) Ai sensi dell'Art. 12, comma 1, della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del POC si applicano le misure di salvaguardia, ciò comporta:
- la sospensione di ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - la notifica di ordine motivato a non effettuare l'intervento, nel caso di presentazione di Dichiarazioni di Inizio di Attività per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - la sospensione della procedura di approvazione di Piani Urbanistici Attuativi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del POC adottato, fatti salvi i procedimenti di approvazione di PUA in corso alla data di adozione del POC, ossia per i quali a tale data fosse stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero fosse stata effettuata l'adozione.
2. (P) Anche in relazione al contenuto del precedente Art. 1, comma 6, le misure di salvaguardia sono applicabili sulle prescrizioni e direttive definite e disposte dal presente piano, come espressamente esplicitate all'interno delle presenti Norme.
3. Per i procedimenti in corso alla data di approvazione del POC, vale quanto stabilito dall'articolo 38 della L.R. n. 31/2002.

ART. 6 - VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

1. I Piani Urbanistici Attuativi definitivamente approvati, con convenzione sottoscritta o in attesa di sottoscrizione, o già in corso di attuazione alla data di adozione del POC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità. In caso di previsioni urbanistiche del POC, del RUE o del PUA difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

ART. 7 - VALORE DELLE INDIVIDUAZIONI GRAFICHE

1. (D) A norma del comma 3 dell'art. 11 delle NTS del POC, le cartografie dei PUA attuativi degli ambiti di POC trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate dalle

trasformazioni a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potranno apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal POC e dai PUA, non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal PSC, di oltre il 2%. Detti scostamenti, relativamente ai confini di dette aree, dovranno in ogni caso essere contenuti entro il limite massimo di m 5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC o al POC.

2. Le indicazioni grafiche delle Schede Norma di Riferimento Progettuale di cui alle presenti Norme riguardanti la viabilità di progetto hanno valore schematico e dovranno essere approfondite in sede di PUA e di progetto delle infrastrutture.

ART. 8 - DEFINIZIONI, PARAMETRI, ABBREVIAZIONI

1. Con l'Art. 9 delle Norme Strutturali del PSC e con gli Artt. da 7/I a 10/I della Parte Normativa del RUE, si elencano le definizioni, i parametri, le abbreviazioni, da utilizzare per l'attuazione del PSC, del RUE e del POC, che si considerano qui richiamate.
2. Tali definizioni, parametri ed abbreviazioni sono integrate e specificate con i seguenti, che hanno valore sia nell'attuazione del POC, sia nell'attuazione del RUE:
3. (D) Nella redazione dei PUA e degli atti abilitativi, l'uso della terminologia deve uniformarsi alle corrispondenti definizioni, parametri, abbreviazioni richiamati o specificati al precedente comma 1.

ART. 9 - COORDINAMENTO DEL POC CON IL PSC E CON IL RUE

1. Il presente POC, come già specificato al precedente Art. 2, comma 1, è redatto in conformità con il PSC ed è altresì coordinato con il RUE.
2. Allo scopo di rendere più snelle e facilmente leggibili le disposizioni del presente piano, si ritiene opportuno non trascrivere, se non laddove indispensabile, le disposizioni normative del PSC o del RUE. In alcuni casi si ritiene invece necessario compiere degli specifici rimandi alle Norme di tali strumenti.
3. Nei casi in cui gli articoli delle presenti norme siano una mera trascrizione delle Norme del PSC, al numero ed al titolo dell'articolo è aggiunto il riferimento al corrispondente articolo delle Norme del PSC.
4. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal presente primo POC concorrono al raggiungimento degli obiettivi indicati dal PSC.
5. Il presente POC, predisposto in conformità al PSC, stabilisce le disposizioni urbanistiche per l'attuazione delle trasformazioni previste, specificando le norme tecniche di attuazione del PSC.
6. Il presente POC, relativamente a quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'articolo A-7 della L.R. n. 20/2000, relativamente ai centri storici, si coordina con il RUE, demandandone la relativa disciplina.

ART. 10 - RAPPORTO TRA VAS-VALSAT DEL POC E PUA

1. In conformità alle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, allo scopo di evitare la duplicazione della valutazione ambientale redatta per il POC, i PUA che non comportino variante al POC dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione VAS-ValSAT, esclusivamente nel caso in cui essi prevedano interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio che non siano stati oggetto di valutazione da parte della ValSAT di PSC e di POC.²

Nell'ambito degli specifici percorsi di valutazione ambientale ai quali dovranno essere assoggettati gli specifici PUA attuativi del presente POC, dovranno pertanto essere approfonditi gli elementi che non sono stati già oggetto delle necessarie valutazioni nell'ambito del PSC e del presente POC

ART. 11 - VARIANTI AL POC

1. Le varianti al presente POC devono avvenire nel rispetto delle procedure indicate nell'art. 34 della L.R. n. 20/2000.

² Si veda in proposito l'ultimo comma all'art. 16 della Legge 17.08.1942, n. 1150, introdotto dall'art. 5 del D.L. 13.05.2011, n. 70, convertito nella Legge n. 106 del 12.07.2011.

2. Il POC può essere modificato dai Piani Urbanistici Attuativi solo per gli aspetti non aventi carattere prescrittivo e nel rispetto dei criteri generali e specifici contenuti nel PSC e nel POC stesso.
3. Le disposizioni del Piano Strutturale Comunale sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nello stesso strumento, ai fini della redazione e delle modifiche del presente Piano Operativo Comunale.

ART. 12 - PERDITA DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL POC

1. Trascorsi cinque anni dalla sua approvazione, cessano di avere efficacia le previsioni del presente POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
 - a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
 - b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
 - c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.
2. Alla scadenza dell'efficacia quinquennale del presente POC, sono fatti salvi:
 - a) le disposizioni contenute nei PUA presentati, adottati e approvati, redatti in attuazione del presente POC, fino alla data di validità prevista dagli stessi strumenti attuativi;
 - b) i Permessi di Costruire relativi agli edifici esistenti nelle aree oggetto del presente POC, rilasciati anteriormente alla data di scadenza del POC e le Segnalazioni/Denunce di inizio attività presentate almeno trenta giorni prima della data della sua scadenza.
3. Eventuali varianti ai PUA, presentate dopo la perdita di efficacia del presente POC, dovranno essere comunque conformi alle prescrizioni contenute nel presente POC, che ne ha previsto l'attivazione, ovvero a quelle del POC vigente al momento della variante, qualora tale POC contenga disposizioni specifiche per l'Ambito oggetto di variante al PUA.
4. Alla data di scadenza dell'efficacia del presente POC, perdono di efficacia tutte le norme in esso contenute relative agli Ambiti per i quali non sia stata avviata l'attuazione, intendendosi, per avvio della fase attuativa, la presentazione del PUA.

ART. 13 - SOGGETTI ATTUATORI DEL POC E CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Hanno diritto a presentare le richieste di attuazione per i comparti contenuti nel presente POC:
 - a) i soggetti pubblici o privati proprietari delle aree o gli aventi titolo secondo le disposizioni vigenti;
 - b) i soggetti pubblici o privati che intendono realizzare opere di interesse pubblico o generale, nel rispetto delle disposizioni indicate nel PSC.
2. Nei Comparti di attuazione, il POC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal POC, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 20/2000.
3. Ai sensi dell'articolo A-26 della L.R. n. 20/2000 e fatto salvo quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter della medesima L.R., i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale ed in particolare di quelle disciplinate dal presente POC, concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici stessi.

Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

 - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di I e II livello, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica;

- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, di cui all'articolo A-23, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'articolo A-25 individuate dal piano;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002.

Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di cui all'articolo A-24 alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.

La realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi o in caso di interventi diretti, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002 secondo quanto disposto dal RUE e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il presente POC prevede la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare la destinazione d'uso pubblico degli immobili.

Le risorse derivanti dalle monetizzazioni interventi dovranno riguardare prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

ART. 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC

1. Gli Ambiti ANIR ed ANIP previsti dal presente POC possono essere attuati mediante l'attivazione di PUA (Piani Urbanistici Attuativi) ovvero mediante intervento edilizio diretto (esclusivamente per l'Ambito ANIR 19), secondo quanto previsto dalle specifiche Schede Norma di Riferimento Progettuale e secondo le procedure previste dal vigente RUE.

Pertanto, sulla base di quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 30 della L.R. n. 20/2000, si attesta che il presente primo POC non assume il valore e gli effetti anche di Piano Urbanistico Attuativo, al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del POC stesso.

2. Per l'attuazione dei comparti per i quali il presente POC preveda l'attuazione tramite PUA, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) i soggetti attuatori devono predisporre un PUA unitario, esteso all'intero comparto individuato dal POC, corredato da tutte le indicazioni planivolumetriche necessarie alla valutazione complessiva della trasformazione, nel rispetto:

- delle disposizioni generali e specifiche contenute nel PSC;
- delle disposizioni generali e specifiche contenute nelle presenti NTO e nelle specifiche Schede Norma di Riferimento Progettuale del POC;
- delle disposizioni generali e specifiche contenute nel RUE;

laddove previsto dalle specifiche Schede Norma di Riferimento Progettuale, potranno essere presentati, fermo restando l'obbligo di un unico PUA unitario per i Comparti 3.1 e 9.1, in luogo di un unico PUA esteso all'intero Ambito, più PUA estesi solo ad un comparto attuativo (sub Ambito).

In tali casi, il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'Ambito; dovrà essere pertanto presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito (comparto attuativo), le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella specifica Scheda Norma di Riferimento Progettuale, questo sarà

possibile solo se il comparto attuativo (sub Ambito) riguardi una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella relativa Scheda Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

- b) l'attuazione degli Ambiti o dei Comparti previsti dal presente POC deve adempiere a quanto contenuto negli specifici accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, che dovranno essere sottoscritti preliminarmente alla presentazione dei PUA. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ovvero il relativo PUA, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione di presa d'atto da parte della Giunta Comunale. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella determinazione dirigenziale che attesta il deposito e la pubblicazione del PUA cui accede e della conferma delle sue previsioni nel PUA approvato;
 - c) nei comparti previsti dal presente POC, dovrà essere prevista, in sede di PUA, una quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS), secondo le quantità stabilite dalle relative Schede Norma di Riferimento Progettuale.
- 3. Il PUA potrà stabilire che la sua attuazione possa avvenire attraverso la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 9, comma 1 della L.R. 31/2002, qualora il PUA stesso definisca i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi in modo sufficiente per l'attuazione diretta: la delibera di approvazione del singolo Piano Attuativo attesta la verifica di queste condizioni.
 - 4. Entro il periodo di deposito dei PUA i soggetti proponenti dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, alla quale questi dovrà essere presente. I soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione. E' inoltre facoltà della pubblica amministrazione richiedere, a fronte di eventuali modifiche apportate al Piano che siano ritenute rilevanti, richiedere la ripresentazione dello stesso nei termini di cui al comma 5 dell'articolo 14/III del RUE.
 - 5. La procedura di approvazione dei PUA è dettata nello specifico dal combinato disposto dell'articolo 14/III ed Allegato 6 del RUE.
 - 6. La sottoscrizione degli accordi con i privati, di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20/2000, è obbligatoria, preliminarmente alla presentazione del PUA al quale accedono, in ragione delle rilevanti componenti della città pubblica o comunque per le previsioni della città privata di fruizione collettiva previste dal PSC e dal POC, per i seguenti Ambiti:
 - a) Ambito ANIR02;
 - b) Ambito ANIR03 (Comparto 3.1);
 - c) Ambito ANIR19;
 - d) Ambito ANIS01.
 - 7. Ai sensi dell'art. 84, comma 4 del PTCP, l'attuazione di nuove previsioni di ambiti specializzati per attività produttive motivate da esigenze di sviluppo, riorganizzazione o trasferimento di specifiche aziende già insediate, è subordinata alla preventiva sottoscrizione di appositi accordi preventivi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, contenenti i reciproci impegni, previsti nell'ambito del POC.
 - 8. Alla scadenza prevista per i PUA predisposti in conformità al presente POC, per tutti gli Ambiti e i Comparti che hanno trovato attuazione nell'arco di validità del medesimo POC, si applicano le norme dei PUA e le prescrizioni specifiche contenute nelle convenzioni.

ART. 15 - INDICAZIONI RELATIVE AL RISPARMIO ENERGETICO

- 1. Il POC stabilisce le seguenti indicazioni relative alla localizzazione dei fabbricati sui lotti di nuova formazione e alla prestazione energetica dei fabbricati:
 - **Orientamento dell'edificio:**

Gli edifici di nuova costruzione devono essere preferibilmente posizionati con l'asse longitudinale lungo la direzione Est-Ovest (ampio affaccio a Sud per ricevere la maggiore radiazione solare nel periodo invernale) in funzione del percorso solare, al fine di ottenere il miglior apporto solare e il miglior comfort abitativo,, con flessibilità di tolleranza di 45° verso Est e 15° Ovest.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere preferibilmente disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole, mentre i locali secondari (bagni, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali. L'applicazione di questa norma deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, rapporto con la morfologia urbana, elementi naturali o edifici che generano ombre portate, ecc.). Le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

- Prestazione energetica degli edifici:

Ai fini del risparmio energetico nel periodo invernale, gli edifici devono essere realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per la climatizzazione invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

- Materiali ecosostenibili:

- a) Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
- b) L'impiego di materiali eco-sostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici;
- c) Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE e dovranno quindi presentare la marcatura CE.

2. Inoltre, ai sensi dell'articolo 6 della Legge 14.01.2013, n. 10, favorisce una regolare raccolta delle acque piovane, con particolare riferimento, secondo le indicazioni di dettaglio del RUE:

- a) alle nuove edificazioni, tramite la riduzione dell'impatto edilizio e il rinverdimento dell'area oggetto di nuova edificazione o di una significativa ristrutturazione edilizia;
- b) agli edifici esistenti, tramite l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici;
- c) alle coperture a verde, di cui all'articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, quali strutture dell'involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;
- d) al rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;
- e) alla previsione e alla realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia;
- f) alla previsione di capitolati per le opere a verde, nell'ambito dei PUA, che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali;
- g) alla creazione di percorsi formativi per il personale addetto alla manutenzione del verde, e alla sensibilizzazione della cittadinanza alla cultura del verde attraverso i canali di comunicazione e di informazione.

ART. 16 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

1. Il POC, in conformità a quanto definito dal PSC, stabilisce che nei comparti residenziali sia prevista la realizzazione di una quota del numero degli alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) secondo le quantità stabilite dalle singole Schede Norma di Riferimento Progettuale. L'edilizia residenziale sociale (ERS) costituisce un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale e di qualità funzionale dei tessuti urbani indicati dagli

strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ed alla riduzione degli svantaggi di individui o di gruppi nell'accesso ad un'abitazione funzionale, salubre, sicura, dignitosa e dai ridotti consumi energetici. Essa comprende, in linea generale, alloggi in locazione permanente o temporanea (di medio o lungo periodo) di proprietà pubblica o privata a canone sociale o convenzionato con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica.

2. In relazione alla domanda di edilizia sociale presente nel Comune di Castel San Giovanni, il POC prevede che la quota degli alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale sia da destinare prioritariamente ad alloggi destinati alla locazione o godimento a termine di medio periodo con vincolo di destinazione alla locazione o godimento degli alloggi non inferiore a 10 anni. Al termine della locazione o godimento è possibile prevedere un patto di promessa di vendita.
3. Le modalità di attuazione dell'ERS dovranno essere precisate, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, in uno specifico atto allegato alla convenzione di attuazione del PUA da sottoscrivere contestualmente alla convenzione stessa, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) sia previsto il raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale;
 - b) siano utilizzate le graduatorie comunali e nello specifico gli utenti segnalati dal Comune secondo criteri e linee di indirizzo individuati dalle politiche abitative comunali;
 - c) siano previsti alloggi a ridotti consumi energetici e possibilmente accessibili a persone con ridotta capacità motoria;
 - d) siano ridotti i disagi abitativi attraverso l'utilizzo di riduzione dei canoni.

Fino all'approvazione di tale atto da allegare alle convenzioni non potranno essere rilasciati permessi di costruire per una quota superiore al 40% della Superficie complessiva residenziale.

4. Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, stabilito dal PSC e dal POC ai sensi dell'articolo A-6-bis della L.R. n. 20/2000, il Comune ha diritto al riconoscimento di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20/2000, nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate.
5. Il Comune ha comunque la facoltà di dotarsi di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), secondo la normativa vigente. A tale scopo, i PEEP sono previsti dal POC e sono approvati ai sensi dell'articolo 31, comma 2, lettera b), della L.R. n. 20/2000.

Il presente primo POC non prevede la forma dei PEEP in tema di perequazione sociale. Qualora l'Amministrazione decidesse di attivare i PEEP nel corso di validità del presente primo POC, sarà necessario procedere ad una sua variazione.

ART. 17 - SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E RELATIVE TUTELE

1. Il PSC riporta, nelle tavole PSC04, PSC05, PSC06, PSC07 e PSC08, l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle risorse ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale e paesaggistica del territorio, nonché alle risorse del territorio ed alle relative fragilità e vulnerabilità.
2. Per ciascuna delle perimetrazioni ed individuazioni di cui alle aree, immobili, risorse ed elementi di cui al precedente comma, il POC ed i PUA rispettano le disposizioni di cui ai relativi articoli della NTS del PSC e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati.

ART. 18 - RETE ECOLOGICA – PARCO URBANO DEL RIO LORA E PARCO DI CINTURA SUD

1. Il POC assume l'obiettivo del PSC della conservazione e dell'incremento della bio-diversità e di preservare le risorse naturalistiche ed ambientali del territorio; a tal fine concorre alla tutela, promozione ed implementazione della rete ecologica come individuata dal PSC all'Art. 48 delle Norme Strutturali.
2. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'individuazione delle direttrici di rafforzamento e di miglioramento della rete ecologica locale e per l'elaborazione ed integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento degli elementi della rete ecologica.

3. Gli elementi caratterizzanti la rete ecologica comunale del POC sono rappresentati dal Parco Urbano del Rio Lora e dal Parco di Cintura Sud, che dovranno essere realizzati secondo le indicazioni progettuali di massima contenute nell'articolo 23 delle presenti Norme Tecniche Operative e le finalità fruttive e gestionali contenute al punto 6 della Relazione di POC.
4. Ai sensi dell'articolo 6 della Legge 14.01.2013, n. 10, il POC ha promosso l'incremento degli spazi verdi urbani, di «*cinture verdi*» intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani. Il Comune potrà adottare misure per la formazione del personale e l'elaborazione di capitolati finalizzati alla migliore utilizzazione e manutenzione delle aree, ed adottare misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, il Parco Urbano del Rio Lora ed il Parco di Cintura sono finalizzati all'assorbimento delle polveri sottili ed a ridurre l'effetto «*isola di calore estiva*».

ART. 19 - SISTEMA DELLE AREE VERDI E COLLEGAMENTI FRUTTIVI

1. Il POC sviluppa il sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruttivi. Tale sistema è costituito in parte dalla trama delle aree pubbliche urbane attrezzate a verde ed a percorsi ciclabili e pedonali urbani, in parte dagli ambiti territoriali adibiti o da adibirsi ad aree verdi ad alta densità di vegetazione e dalla rete dei collegamenti fruttivi di livello territoriale. Tale complesso di aree e percorsi è da porre in continuità ed a servizio del sistema di matrici, areali, corridoi, spazi, direttrici di collegamento per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali, alla scala territoriale comunale, e delle direttrici di connettività ecologica a livello sovracomunale.
2. Il POC prevede il rafforzamento delle principali direttrici costituenti collegamenti fruttivi, quali itinerari primari che connettono le principali risorse storiche e ambientali e possono permettere di sviluppare le opportunità di valorizzazione delle medesime risorse.
3. In particolare il POC prevede il rafforzamento e completamento della rete delle aree e dei percorsi costituenti il sistema degli spazi aperti urbani, in particolare laddove tale sistema è posto in continuità e costituisce porzione del più ampio sistema territoriale delle matrici e dei collegamenti fruttivi ed ove è utile a implementare le seguenti azioni:
 - a) rafforzamento del verde urbano come sistema continuo e integrato di spazi di rigenerazione ambientale ad alta densità di vegetazione, capace di migliorare la qualità del tessuto insediativo;
 - b) integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione, all'interno della conservazione, ricostituzione e riproduzione delle risorse non rinnovabili e rinnovabili del territorio;
 - c) identificazione del rapporto intercorrente fra attività agricole e tutela delle risorse ambientali e di integrazione, anche in tale senso, dell'attività agricola al sistema economico e sociale, ivi compreso il consolidamento delle attività di coltivazione agricola in forme ambientalmente sostenibili;
 - d) creazione di itinerari di fruizione e di strutturazione dell'offerta dei servizi collettivi, commerciale, turistica, agriturismo e del turismo rurale;
 - e) catalizzare la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per l'agricoltura, il turismo e il tempo libero.
4. Il POC individua quali azioni per lo sviluppo del sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruttivi, la realizzazione delle dotazioni territoriali all'interno degli ambiti individuati quale trasformabili dallo stesso POC, sulla base degli schemi morfologici, dei sistemi delle dotazioni territoriali, della mobilità e dell'accessibilità.
5. Il POC prevede altresì il rafforzamento e completamento del sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruttivi per mezzo degli interventi a tal fine individuati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
6. Ai sensi dell'art. 29 - Rete ciclopeditone delle NTS, comma 13, gli Ambiti per i nuovi insediamenti dovranno prevedere, in sede di POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali). Negli elaborati di PUA, dovranno essere pertanto chiaramente evidenziati i tratti della rete ciclopeditone in previsione e le specifiche caratteristiche, in conformità a quanto disposto dal suddetto art. 29; la realizzazione di tratti di piste ciclabili individuate nel POC, a carico dei soggetti attuatori e previste nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale di alcuni Ambiti di POC, deve osservare le direttive di cui all'art. 104 commi 5 e 6 del PTCP.

ART. 20 - GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ANIR INSERITI NEL PRIMO POC

1. Gli Ambiti per i nuovi insediamenti urbani individuati dal PSC nella Tavola PSC03 sono costituiti dalle parti del territorio che potrebbero essere interessati potenzialmente da previsioni di trasformazione intensiva in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano e l'incremento delle relative dotazioni territoriali.
Gli ambiti per nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.
2. Il presente POC individua ed elenca di seguito gli Ambiti per Nuovi Insediamenti Residenziali ANIR nei quali attivare, entro il termine quinquennale di validità, gli interventi di trasformazione disposti dal PSC:
 1. ANIR02: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 2. ANIR03: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 3.1);
 3. ANIR09: per parte dell'estensione dell'Ambito (Comparto 9.1).All'interno di tali ambiti il POC persegue i seguenti obiettivi:
 - il completamento degli insediamenti urbani in continuità con la trama e con i tracciati insediativi esistenti, con la grana edilizia esistente, attraverso la comprensione della morfologia e della tipologia urbana, ed in sintonia con i tracciati, gli elementi ed i sistemi costitutivi del paesaggio rurale circostante;
 - realizzare nuovi tessuti edilizi dotati di adeguate urbanizzazioni e servizi e di alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei vicini tessuti urbani consolidati ove questi necessitino di integrazioni in tal senso;
 - uno sviluppo degli insediamenti urbani realizzato contestualmente all'estensione del sistema delle dotazioni territoriali, della rete degli spazi e delle attrezzature collettive, dei percorsi e delle reti infrastrutturali di urbanizzazione generale;
 - un'equilibrata integrazione tra la prevalente funzione abitativa e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
 - il consolidamento ed il potenziamento delle connessioni territoriali, anche attraverso la progressiva realizzazione di un parco territoriale ed urbano (Parco del Rio Lora), con funzioni di salvaguardia ambientale, ricreative e di osservazione e formazione naturalistica oltre che del Parco di Cintura Sud.
3. Il presente POC definisce ed elenca per ciascun ANIR, all'interno dei suoi elaborati, ed in particolare nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del presente articolo, i seguenti parametri e dati da utilizzare nella redazione dei PUA:
 - quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti di cui al precedente comma 2 sono da attuarsi nel periodo della sua validità (ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione) che possono anche comprendere e/o legare assieme porzioni di ambiti diversi e distinti territorialmente, ai fini del trasferimento dei relativi diritti edificatori;
 - per ciascun comparto individuato, la potenzialità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso per la città privata e per la città pubblica, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori dalla città pubblica a quella privata e quella riservata per edilizia pubblica o convenzionata, per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o per altre funzioni; salvo eccezioni motivate, l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), nella somma fra i diritti attribuiti a vario titolo al comparto, non dovrà essere superiore ai limiti stabiliti dall'art. 18/I del RUE;
 - le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
 - le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate in tutto a carico dei soggetti attuatori, ovvero le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;

- la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso;
- la quota di superficie da destinare alle diverse funzioni insediabili, riservando alla funzione residenziale almeno il 70% della (Su) complessiva;
- la misura delle dotazioni territoriali da realizzare;
- le disposizioni di cui all'art. 6 della NTS del PSC riguardanti la cessione delle aree destinate a Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- gli eventuali allineamenti da rispettare nella realizzazione dell'edificato;
- gli indicatori di sostenibilità individuati dalla ValSat, vincolanti per il conseguimento della qualità urbana.

4. Il mix funzionale da prevedere nei PUA, fra gli usi definiti nel RUE, è definito nel modo seguente:

- Funzione abitativa (art. 40/I del RUE, punto 1.1) $\geq 70\%$ del totale dei Diritti Edificatori (De);
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili (art. 40/I del RUE, punti 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5) $\leq 30\%$ del totale dei Diritti Edificatori (De);
- Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto nella misura definita dal PUA;
- Funzioni speciali e specifiche nella misura definita dal PUA.

5. I tipi edilizi consentiti sono:

- Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata, edifici di tipo specialistico qualora espressamente previsti.
- Dovrà essere particolarmente curata sotto l'aspetto della distribuzione di dette tipologie, la fase di transizione tra il territorio rurale e quello di nuova urbanizzazione, secondo lo schema seguente:



6. La capacità insediativa massima riconosciuta alla proprietà delle aree negli ANIR di cui al precedente comma 2 è definita dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) che definisce anche la misura dei diritti edificatori e che è fissato dal presente POC in:

1. ANIR02: 0,16 mq/mq
2. ANIR03: 0,16 mq/mq
3. ANIR09: 0,14 mq/mq

nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del presente articolo sono dettagliatamente indicate le capacità insediativa massime realizzabili in ciascun ANIR.

7. Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua e prevede:

- a) le superfici fondiari nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici fondiari destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione Comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui al Capo IV della NTS del PSC in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista,

- e) i sistemi di accumulo delle acque meteoriche ai fini del riutilizzo dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per operazioni di pulizia e lavaggi e altri usi non potabili;
 - f) la stima previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto, esistenti o di progetto. Sono poste a carico dei soggetti attuatori tutte le opere e misure di mitigazione necessarie per rispettare la normativa; tali opere sono da prevedersi nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria;
 - g) in materia di ottimizzazione energetica, in sede di progettazione del PUA si deve tendere a recuperare in forma *"passiva"* la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.) privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va verificato il rispetto delle condizioni di cui all'*"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici"* approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156/2008 e successive modifiche, quale pre-requisito per una corretta applicazione dei requisiti volontari degli insediamenti, come disposto dal RUE.
Il PUA dovrà dimostrare il rispetto dei requisiti relativi allo spazio edificato di cui agli articoli da 23/II a 25/II del RUE.
 - h) gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere realizzati con apparecchi illuminanti che facciano uso di LED;
 - i) le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione, facendo prioritariamente riferimento a quanto disposto dall'articolo 4/II del RUE;
 - j) per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (PU) per ognuna delle funzioni ammesse devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'Art. 44/I del RUE;
 - k) devono essere realizzati posti auto privati (PE) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'articolo 44/I del RUE.
 - l) la convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di dotazione territoriale e delle opere di urbanizzazione, oltre che gli impegni e garanzie necessari, secondo lo schema di cui all'Allegato 6 al RUE;
 - m) all'interno del Rapporto Ambientale, i potenziali effetti indotti dall'attuazione delle specifiche previsioni di PUA, quale esito di un percorso logico di valutazione ambientale e territoriale, avente l'obiettivo di eliminare/minimizzare i relativi effetti sulle varie componenti dei sistemi ambientale e territoriale.
8. Per quanto attiene ad ulteriori Indirizzi, Direttive e Prescrizioni per ciascun ambito, si rimanda al Documento Programmatico per la Qualità Urbana del presente POC ed alle Schede Norma di Riferimento Progettuale riportate di seguito, per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche e degli obiettivi di ciascun ambito, e alle schede di ValSAT per quanto riguarda le condizioni, i limiti e le prescrizioni specifiche a cui i PUA devono attenersi.

ART. 21 - GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DI SERVIZIO ANIS E MISTI SERVIZIO-RESIDENZIALI INSERITI NEL PRIMO POC

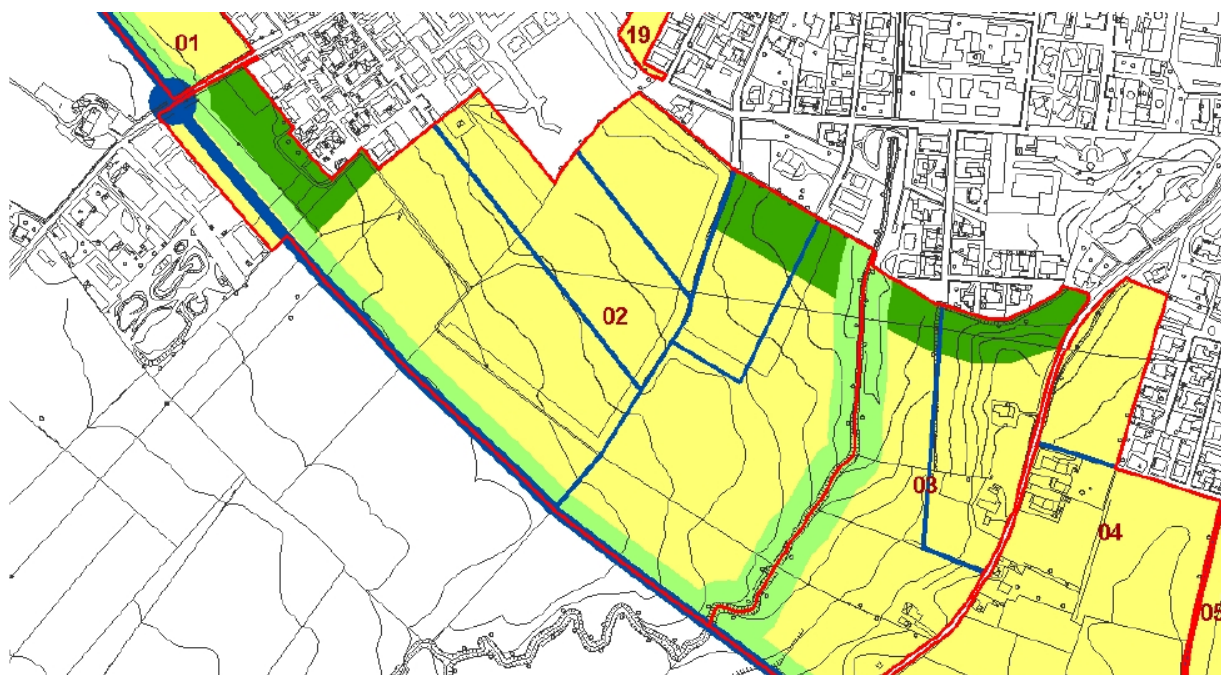
1. Il primo POC disciplina anche:
 - a) l'Ambito per Servizi sportivi privati ANIS01;
 - b) l'Ambito misto per Servizi collettivi e residenza ANIR19;
 secondo quanto specificato nelle relative Schede-Norma di Riferimento Progettuale.







ART. 22 - GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ANIP INSERITI NEL PRIMO POC

1. Il primo POC disciplina infine tutti gli Ambiti per nuovi insediamenti produttivi ANIP, che non siano disciplinati dal RUE, ovvero:
 - a) ANIP02: per l'estensione complessiva dell'Ambito;

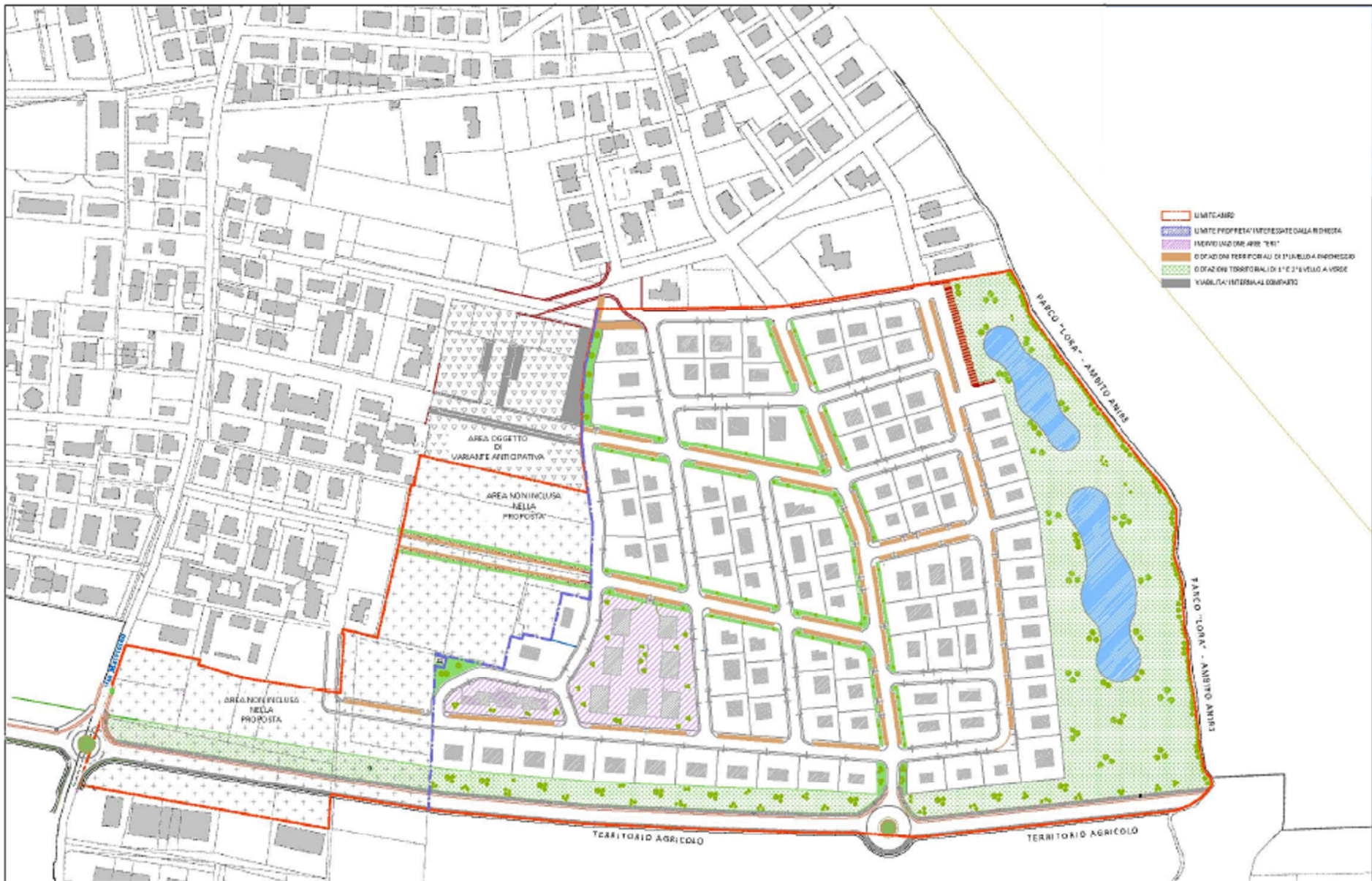
- b) ANIP03: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 - c) ANIP04: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 - d) ANIP05: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 - e) ANIP06: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
 - f) ANIP07: per l'estensione complessiva dell'Ambito;
- secondo quanto specificato nelle relative Schede-Norma di Riferimento Progettuale.

ART. 23 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIR02



LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

Schema planivolumetrico di riferimento



Dimensionamento dell'Ambito			
Superficie Territoriale:	ST	mq	243.953,00
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	39.032,48
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	117.097,44
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	976
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	29.280
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	11.710
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	214.673
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	293
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	35.894
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	178.779
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	65.174
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	66,78
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,12
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,60
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	31.283,52
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

Funzioni insediabili:

1. Insediamenti residenziali ($\geq 70\%$):
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie ($\leq 30\%$):
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio di vicinato al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.; è ammessa la realizzazione di una struttura di vendita alimentare medio-piccola (nuova o per trasferimento di una struttura già esistente) e di una struttura di vendita extralimentare medio-piccola (nuova o per trasferimento di una struttura già esistente);
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

Modalità attuative:

Da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione

della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SNRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguardi una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, compreso fra le direttrici di via Malvicino e via Paganini.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano di cintura sud (per la parte di competenza) ed il Parco del Rio Lora (in sponda sinistra del rio, Parco Civico).

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Ordinare il fronte, consentire assi di penetrazione viabilistica primari nord-sud e secondari est-ovest, potenziare la viabilità "di margine", prevedere cioè un collegamento verso il centro del Capoluogo, alternativo rispetto a via Malvicino, rappresentano i punti fondamentali e caratterizzanti la progettazione.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carogna e del Rio Lora, delimitante l'ambito ad est, che scorre in blanda depressione valliforme.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

- Vulnerabilità degli acquiferi media.
- Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.
- L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

- Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro-occidentale dell'ambito.
- Limitazioni connesse alla presenza del Rio Lora, che delimita ad est l'ambito, con individuazione di una fascia di rispetto idraulico di 25 m di ampiezza.
- Limitazioni connesse alla ridotta soggiacenza della falda nel settore di fondovalle del Rio Lora.

► **Problematicità riscontrate:**

- Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.
- Presenza di reti elettriche MT aeree ed interrate all'interno dell'ambito.
- Presenza di reti di pubblica fognatura che dovranno essere riposizionate in funzione delle modalità di attuazione dell'Ambito.
- L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare le disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.
- L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.
- L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura che recapitano al depuratore del Capoluogo "PC123S", adeguato a ricevere ulteriori reflui e di cui è in corso la ristrutturazione che porterà la sua capacità depurativa a 18.000 A.E.

► **Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:**

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► **Acque superficiali:**

Lungo i lati nord, ovest ed all'interno dell'Ambito è presente il canale consortile "Cavo Pellegrini", sul margine sud-est è presente la tubazione irrigua "Pievetta". Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud, valutando la possibilità di destinare parte della fascia di rispetto della prevista Circonvallazione Sud alla realizzazione di un colatore diversivo per la regimazione delle acque di scolo di monte.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

Per contemperare le finalità legate al Parco, alla fruizione pubblica e alla laminazione delle acque meteoriche, in alternativa alla realizzazione delle vasche di recupero, dovrà essere valutata la possibilità di allargare la sezione di deflusso del Rio Lora nella fascia del Parco, con creazione di una golena allagabile applicando le tecniche di ingegneria naturalistica previste dal manuale tecnico "Linee guida per la riqualificazione ambientale dei canali di bonifica in Emilia – Romagna" (DGR n. 246 del 5/03/2012), riprese anche dalla "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale" (D.C.P n. 10 del 25/03/2013) e dall'art. 48 comma 6 della NTS del PSC, oltre che in riferimento all'Allegato n. 10 del RUE "Metodologie di ingegneria naturalistica".

► **Viabilità storica:**

L'Ambito si trova in adiacenza a tratti di viabilità definiti dal PTCP e dal PSC, come viabilità storica - percorso consolidato. Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo 27 delle NTA del PTCP e dall'articolo 54 delle NTS del PSC.

► **Vincolo paesaggistico:**

Parte dell'Ambito è interessato dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente al tratto del Rio Lora (n. 330 del D.R. 13.05.1937, n. 8285). Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dalla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004.

Principi progettuali:

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del secondo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento Via Malvicino e la direttrice di prosecuzione di via Paganini, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su quest'ultima, la partecipazione, per una quota pari al 50%, della rotatoria di innesto su Via Malvicino, e l'intera realizzazione della rotatoria sulla circonvallazione di progetto e la direttrice di prosecuzione di via Paganini (o, in alternativa, la realizzazione di una canalizzazione).

E' a carico dell'Ambito inoltre la realizzazione del Parco Urbano di frangia al Rio Lora, in sponda sinistra (parco civico) con la sua attrezzatura per la fruizione collettiva, secondo uno specifico progetto di riqualificazione i cui elementi essenziali progettuali sono contenuti nella Relazione del POC.

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura (Dotazione Territoriale di 2° livello), da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopeditone in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducenti all'ambito di progetto (Via Colla e via Manzella). La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità secondaria interna, che raccordi tra loro tali strade urbane, da collocare parallelamente al tracciato della nuova Circonvallazione Sud di progetto, ed intersecanti la nuova viabilità primaria di progetto, ovvero la direttrice di prosecuzione di via Paganini, che andrà ad innestarsi sulla circonvallazione sud di progetto, tramite rotatoria.

Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a ovest, tra la Circonvallazione, via Malvicino e l'edificio esistente e consolidato, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro (Parco Urbano di Quartiere) in fregio all'area verde di cintura ed in continuità con quella, analoga, prevista per l'ambito ANIR1. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La parte dell'Ambito collocata a sud della Circonvallazione, tra questa ed il tessuto produttivo consolidato della ex Fornace Manzella, è destinata all'ampliamento delle strutture artigianali esistenti.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

<i>Livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali</i>	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni Territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di Cintura sud e Parco Urbano del Rio Lora)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità secondaria:	VINCOLANTE il divieto di strade pubbliche a fondo cieco

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

- la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- gli allineamenti stradali ed edilizi;
- la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento residenziale potrebbe comportare un aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove residenze. A questi si devono aggiungere le emissioni connesse alla viabilità, connesse ad un modesto aumento del flusso veicolare lungo le strade di lottizzazione.
Rumore	Non si verificano impatti indotti dalla realizzazione di Ambiti di espansione a prevalente destinazione residenziale se non di carattere temporaneo e limitato in fase di cantiere. Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 2, idonea alla funzione prevista (residenziale). L'area risulta delimitata a sud dal tracciato della circonvallazione sud prevista dal PSC, per cui è prefigurabile che le future costruzioni prospicienti alla futura infrastruttura stradale possano essere esposte ad impatto acustico connesso al traffico veicolare.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	La realizzazione di edifici a destinazione residenziale determina la necessità di connessioni agli elettrodotti esistenti.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando potenziali problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione delle nuove aree residenziali determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento residenziale comporterà un consumo di suolo e parziale impermeabilizzazione del terreno.
Paesaggio ed ecosistemi	L'area si colloca in continuità con le aree già edificate, limitandone l'impatto visivo dato dall'interruzione della continuità del paesaggio, a causa dell'inserimento di elementi antropici. L'area è caratterizzata dall'incisione del Rio Lora che scorre lungo il limite orientale dell'ambito, contrassegnato da una stretta fascia di vegetazione ripariale, costituente corridoio della rete ecologica. Lungo il lato nord dell'ambito è presente un filare di gelsi che dovrà essere conservato. Sono presenti anche alcuni esemplari arborei isolati significativi, la cui valenza ambientale e paesaggistica potrebbe essere pregiudicata dalle nuove urbanizzazioni.
Sistema agricolo	L'attuazione dell'ambito comporterà una considerevole superficie di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con l'urbanizzato esistente della periferia meridionale del capoluogo, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Creazione di effetti positivi in termini di ridisegno urbano delle aree sfrangiate (completamento di insediamenti urbani consolidati). Creazione di effetti positivi in termini di riqualificazione urbana diffusa, attraverso la realizzazione di politiche di riequilibrio delle dotazioni e delle attrezzature urbane, nonché di rivitalizzazione dei tessuti consolidati
Attività produttive	-
Mobilità	La realizzazione di una nuova area residenziale implica una, seppur modesta, maggiore presenza di flusso viabilistico, che può incidere negativamente su quella dell'intera area.
Rifiuti	L'aumento di residenti determinerà un aumento della produzione di rifiuti.
Energia	La realizzazione di una nuova area residenziale implica un maggior consumo d'energia elettrica da ricondurre ai dispositivi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti, e al sistema d'illuminazione.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano a condensazione. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.
Rumore	In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole

	<p>opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.</p> <p>Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.</p> <p>In particolare, per il settore meridionale, parallelo al tracciato della futura circonvallazione sud dovrà essere effettuata una valutazione preventiva in sede di PUA della necessità di realizzare specifici interventi di riduzione dell'impatto acustico (dune in terra).</p>
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	<p>La linea aerea MT esistente e le nuove linee elettriche dovranno essere interrare. I progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 µT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 µT.</p>
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica).</p> <p>L'ipotesi di realizzazione vasche di laminazione nella fascia perfluviale del Rio Lora, come indicato nella proposta progettuale avanzata, pur richiedendo gli opportuni pareri di competenza (Servizio Tecnico Bacini degli Affluenti del Fiume Po, Consorzio di Bonifica) per la verifica del corretto dimensionamento delle vasche stesse, appare condivisibile dal punto di vista ambientale e naturalistico.</p> <p>Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p> <p>La fascia più ribassata in quota contermina al Rio Lora, esposta ad un moderato rischio di esondazione, dovrà essere preclusa all'edificazione.</p> <p>Il settore nord-est dell'ambito, posto a quota più ribassata, potrà essere attuato prevedendo alla corretta regimazione delle acque meteoriche, da un lato mediante la verifica della capacità di smaltimento dei fossi/canalizzazioni interessanti l'ambito nella loro configurazione finale e dall'altro attraverso la realizzazione delle superfici abitabili e delle aree di pertinenza ad una quota sopraelevata di almeno 1 m. rispetto alla quota dell'area più ribassata posta in fregio al Rio Lora.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p> <p>Nel settore orientale dell'ambito, con possibile interferenza con acque di falda entro quote di 2 m. dal p.c., è sconsigliata la realizzazione di piani interrati a quote inferiori a -1 m. di profondità dal p.c. attuale.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinentziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze</p>

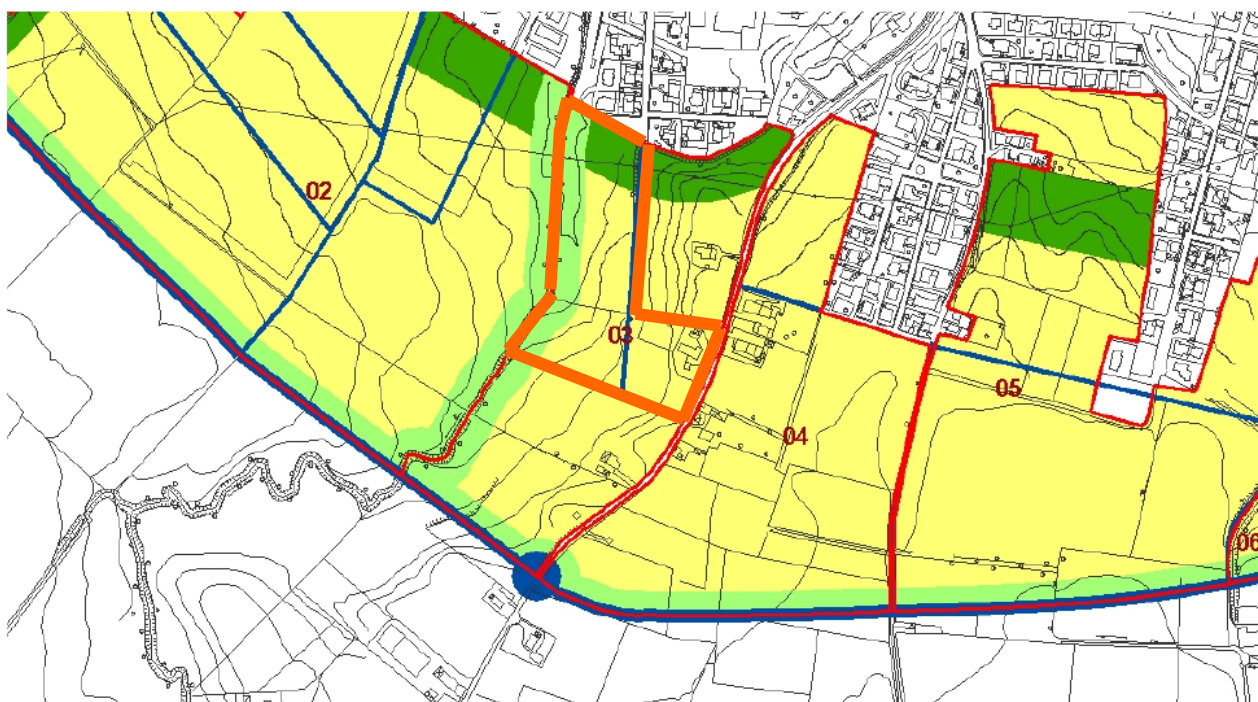
	<p>autoctone.</p> <p>Il filare di gelsi posto al limite nord dell'ambito dovrà essere preservato, inserendolo nel disegno urbanistico del nuovo insediamento residenziale.</p> <p>Il corridoio ecologico del Rio Lora dovrà essere preservato e valorizzato attraverso la realizzazione del Parco Urbano del Rio Lora.</p> <p>Gli esemplari arborei di alto fusto di Quercus s.p. dovranno essere preservati inserendoli nel disegno urbanistico del nuovo insediamento residenziale.</p> <p>L'ambito dovrà concorrere, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, alla realizzazione del Parco Urbano di Cintura in fregio ed a nord della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m., per una migliore ambientazione del nuovo tracciato viabilistico.</p> <p>Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a ovest, tra la Circonvallazione in progetto, via Malvicino e l'edificato esistente e consolidato, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro (Parco Urbano di Quartiere) in fregio all'area verde di cintura ed in continuità con quella, analoga, prevista per l'ambito ANIR1. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.</p>
Sistema agricolo	Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.
Mobilità	<p>La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del secondo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento Via Malvicino e la direttrice di prosecuzione di via Paganini; il nuovo collegamento viabilistico sud dovrà prevedere la realizzazione di una pista ciclopeditonale in fianco nord della Circonvallazione, al fine di potenziare la rete mobilità sostenibile, in collegamento con la pista ciclopeditonale per Borgonovo.</p> <p>Il disegno urbanistico dell'area deve comprendere anche la riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducanti all'ambito (Via Colla e via Manzella), connessi con i nuovi tracciati in progetto.</p>
Rifiuti	In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio. Dovrà essere esteso all'area di nuovo insediamento il sistema di raccolta "porta a porta" dei rifiuti, che prevede la raccolta porta a porta di carta, organico e rifiuti indifferenziati e la raccolta stradale della plastica, del vetro e dei metalli.
Energia	<p>Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo..</p> <p>Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.</p> <p>I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Tipologia suggerita per l'Edilizia Residenziale Sociale		
Edificio ipotetico di 12 alloggi sociali		
<p>Tipologia degli alloggi:</p> <p>relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.</p>		
<p>Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:</p> <p>Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:</p>		
Tipologia A	Tipologia B	Tipologia C
alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva)	alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno	alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno








Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	26	77	Parte
2	26	156	
3	26	157	Parte
4	26	158	Parte
5	26	202	
6	26	204	Parte
7	26	209	
8	26	1203	
9	26	1387	
10	26	1388	
11	26	1407	
12	26	1412	
13	26	1413	
14	26	1420	Parte
15	26	1421	
16	26	1429	
17	26	1430	
18	26	1509	
19	26	1511	
20	26	1512	
21	26	1524	
22	26	1560	
23	26	1561	
24	26	1632	
25	26	1633	
26	26	1690	Parte
27	26	1691	

ART. 24 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIR03 (COMPARTO 3.1)



Col contorno **arancio** la perimetrazione del Comparto 3.1

LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

Dimensionamento del Comparto 3.1			
Superficie Territoriale:	ST	mq	32.670,00
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	5.227,20
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	15.681,60
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	131
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	3.930
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	1.568
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	28.740
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	39
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	10.400,00
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	18.340
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	14.330
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	109,39
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,38
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,86
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	6.878,40
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

Funzioni insediabili:

1. Insediamenti residenziali (≥ 70%):
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie (≤ 30%):
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio di vicinato al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

Modalità attuative:

Da attuare tramite un Piano Urbanistico Attuativo. Trattandosi di un Comparto parziale dell'intero Ambito, il Progetto Planivolumetrico del PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; dovrà pertanto essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo Comparto, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi Comparti.

Ai sensi dell'art. 11 delle NTS del PSC, occorre, preliminarmente alla presentazione del PUA esteso all'intero comparto attuativo, l'elaborazione di una proposta progettuale di massima, sia di carattere planivolumetrico, sia di natura impegnativa sui tre livelli perequativi, presentato da tutti i proprietari interessati dalla perimetrazione dell'Ambito. L'accordo finale su tale proposta progettuale, che sarà approvata dall'Amministrazione, garantirà l'attuazione dell'Ambito per Comparti successivi.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, di collegamento fra la direttrice di prosecuzione di via Paganini e via Montanara.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano (parco Agricolo), a sua volta distinto in Parco Urbano di frangia al Rio Lora e Parco urbano di cintura sud.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti. Oltre che dotare, baricentricamente, tutto il nuovo comparto di espansione residenziale a sud del Capoluogo, di una vasta area a Parco Urbano di frangia al corrispondente tratto del Rio Lora (Parco Urbano del Rio Lora), costituente un asse ecologico attrezzato per una profondità di circa 200 m, ove dovrà essere previsto e realizzato il parco agricolo del più complessivo Parco Urbano del Rio Lora.

La città pubblica individuata è legata alla precisa individuazione della superficie assoggettata a Parco Urbano, conseguentemente il progetto di città privata dovrà essere precisamente coordinato con l'esigenza primaria della città pubblica stessa.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Ricade nel settore di alta pianura; in corrispondenza dell'incisione del Rio Lora a monte del capoluogo.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► ***Fattibilità geologica:***

Fattibilità geologica con limitazioni connesse alla presenza del Rio Lora, con individuazione di una fascia di rispetto idraulico di 25 m. di ampiezza da entrambe le sponde. Limitazioni connesse alla ridotta soggiacenza della falda nel settore di fondovalle. Limitazioni connesse alla morfologia mediamente acclive nel settore orientale.

► ***Problematicità riscontrate:***

Il settore prossimo al corso del Rio Lora rientra nella fascia di integrazione del corso d'acqua.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

L'Ambito risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo idropotabile C301-CSP18 "GINESTRE", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito risulta servibile, mediante estendimento delle reti, dalla pubblica fognatura che recapita al depuratore del Capoluogo "PC123S", adeguato a ricevere ulteriori reflui e di cui è in corso la ristrutturazione che porterà la sua capacità depurativa a 18.000 A.E.

► **Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:**

“Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato”: valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell’art. 49 delle NTS.

► **Acque superficiali:**

Lungo i lati nord ed est dell’Ambito è presente il canale consortile “Parrocchia di San Giovanni”, sul margine sud-est è presente la tubazione irrigua “Pievetta”. Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all’Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un’eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L’Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud, valutando la possibilità di destinare parte della fascia di rispetto della prevista Circonvallazione Sud (qualora venisse realizzata la parte di competenza dell’Ambito) alla realizzazione di un colatore diversivo per la regimazione delle acque di scolo di monte.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell’Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

► **Viabilità storica:**

Il Comparto si trova in adiacenza a tratti di viabilità definiti dal PTCP e dal PSC, come viabilità storica - percorso consolidato. Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dall’articolo 27 delle NTA del PTCP e dall’articolo 54 delle NTS del PSC.

► **Vincolo paesaggistico:**

Parte del Comparto è interessato dal vincolo paesaggistico di cui all’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente al tratto del Rio Lora (n. 330 del D.R. 13.05.1937, n. 8285). Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dalla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004.

Principi progettuali:

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l’ambito è chiamato a svolgere è duplice: in primo luogo quella della realizzazione del terzo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento fra la direttrice di prosecuzione di via Paganini e via Montanara, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su via Montanara. In secondo luogo la realizzazione del Parco Urbano di frangia al Rio Lora, in sponda destra (parco agricolo) con la sua attrezzatura per la fruizione collettiva, secondo uno specifico progetto di riqualificazione i cui elementi essenziali progettuali sono contenuti nella Relazione del POC.

L’ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura (Dotazione Territoriale di 2° livello), da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopeditone in fianco nord della Circonvallazione.

Tale obbligo è posto a carico del Comparto 3.1, anche se le relative aree di sedime non fanno parte del Comparto stesso. Sarà carico dei soggetti attuatori del Comparto 3.1 realizzare tale tratto di Circonvallazione in anticipazione agli impegni complessivi posti a carico in materia all’intero Ambito ANIR03. Tale impegno sarà oggetto della convenzione urbanistica del relativo PUA. In sua assenza il Comparto 3.1 non sarà attuabile.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducenti all’ambito di progetto, Via Valla e Via Valdonio, rispettivamente da collegare sulla direttrice di prosecuzione di via Paganini e su via Montanara. Da evitare qualsiasi intersezione di tali strade con la Circonvallazione sud di progetto.

Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell’ambito posta più a nord-ovest, nella porzione territoriale interessata da un rilevante terrazzamento, in modo da realizzare un corridoio verde con lo scopo di interrompere

l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto e consentire l'immagine leggibile della città da via Montanara.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

<i>Livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali</i>	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni Territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di Cintura sud e Parco Urbano del Rio Lora)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità secondaria:	VINCOLANTE il divieto di strade pubbliche a fondo cieco

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

- la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- gli allineamenti stradali ed edilizi;
- la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Potenziati effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento residenziale potrebbe comportare un aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove residenze. A questi si devono aggiungere le emissioni connesse alla viabilità, connesse ad un modesto aumento del flusso veicolare lungo le strade di lottizzazione.
Rumore	Non si verificano impatti indotti dalla realizzazione di Ambiti di espansione a prevalente destinazione residenziale se non di carattere temporaneo e limitato in fase di cantiere. Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 2, idonea alla funzione prevista (residenziale). L'area confina con la SP44 che determina una fascia di ampiezza pari a 50 m. in classe IV
Radiazioni	La realizzazione di edifici a destinazione residenziale determina la necessità di connessioni agli elettrodotti

ionizzanti e non ionizzanti	esistenti. Nell'area insistono elettrodotti aerei a MT che potrebbero determinare.
Risorse idriche	Il settore posto in fregio al corso del Rio Lora, esposto a rischio di esondazione basso, risulta inedificabile. Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando potenziali problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione delle nuove aree residenziali determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento residenziale comporterà un consumo di suolo e parziale impermeabilizzazione del terreno.
Paesaggio ed ecosistemi	L'area si colloca in continuità con le aree già edificate, limitandone l'impatto visivo dato dall'interruzione della continuità del paesaggio, a causa dell'inserimento di elementi antropici. Il subambito è lambito lungo il lato orientale dal corridoio ecologico del Rio Lora che potrebbe essere penalizzato dalla realizzazione di nuovi insediamenti. Lungo il lato est del subambito si trova un filare alberato di valore ambientale che dovrà essere preservato.
Sistema agricolo	L'attuazione dell'ambito comporterà la perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con l'urbanizzato esistente della periferia meridionale del capoluogo, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Creazione di effetti positivi in termini di ridisegno urbano delle aree sfrangiate (completamento di insediamenti urbani consolidati). Creazione di effetti positivi in termini di riqualificazione urbana diffusa, attraverso la realizzazione di politiche di riequilibrio delle dotazioni e delle attrezzature urbane, nonché di rivitalizzazione dei tessuti consolidati.
Attività produttive	-
Mobilità	La realizzazione di una nuova area residenziale implica una, seppur modesta, maggiore presenza di flusso viabilistico, che può incidere negativamente su quella dell'intera area.
Rifiuti	L'aumento di residenti determinerà un aumento della produzione di rifiuti.
Energia	La realizzazione di una nuova area residenziale implica un maggior consumo d'energia elettrica da ricondurre ai dispositivi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti, e al sistema d'illuminazione.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano a condensazione. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopodali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.
Rumore	In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	La linea aerea MT esistente e le nuove linee elettriche dovranno essere interrate. I progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 µT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 µT.
Risorse idriche	Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di

	<p>trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica).</p> <p>Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p> <p>La fascia più ribassata in quota, contermina al Rio Lora, ed esposta ad un moderato rischio di esondazione, dovrà essere preclusa all'edificazione.</p> <p>Il settore nord-ovest dell'ambito, posto a quota più ribassata, potrà essere attuato prevedendo alla corretta regimazione delle acque meteoriche, da un lato mediante la verifica della capacità di smaltimento dei fossi/canalizzazioni interessanti l'ambito nella loro configurazione finale e dall'altro attraverso la realizzazione delle superfici abitabili e delle aree di pertinenza ad una quota sopraelevata di almeno 1 m. rispetto alla quota dell'area più ribassata posta in fregio al Rio Lora.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p> <p>L'attuazione dell'ambito, nella porzione orientale, presenta modeste limitazioni geologiche in relazione alla presenza del pendio a ridotta pendenza che richiede adeguati approfondimenti di indagine di carattere geologico e l'adozione di accorgimenti volti ad una corretta regimazione delle acque meteoriche; l'edificazione dovrà inoltre salvaguardare l'assetto topografico dei luoghi, limitando i movimenti terra al fine di non pregiudicare la stabilità del pendio.</p> <p>Nel settore dell'ambito con possibile interferenza con acque di falda entro quote di 2 m. dal p.c., è sconsigliata la realizzazione di piani interrati a quote inferiori a -1 m. di profondità dal p.c. attuale.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone.</p> <p>Il corridoio ecologico del Rio Lora dovrà essere preservato e valorizzato attraverso la realizzazione del Parco Urbano del Rio Lora, per la porzione di competenza.</p> <p>Il filare arboreo di pregio posto al limite orientale dell'ambito dovrà essere preservato, inserendolo nel disegno urbanistico del nuovo insediamento residenziale.</p>
Sistema agricolo	<p>Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
Mobilità	<p>La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del terzo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento Via Malvicino e la direttrice di prosecuzione di via Paganini; il nuovo collegamento viabilistico sud dovrà prevedere la realizzazione di una pista ciclopedonale in fianco nord della Circonvallazione, al fine di potenziare la rete mobilità sostenibile, in collegamento con la pista ciclopedonale per Borgonovo.</p> <p>Il PUA dovrà prevedere inoltre la viabilità di collegamento da via Valdonio fino alla SP 44 di Montalbo.</p>
Rifiuti	<p>In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del</p>

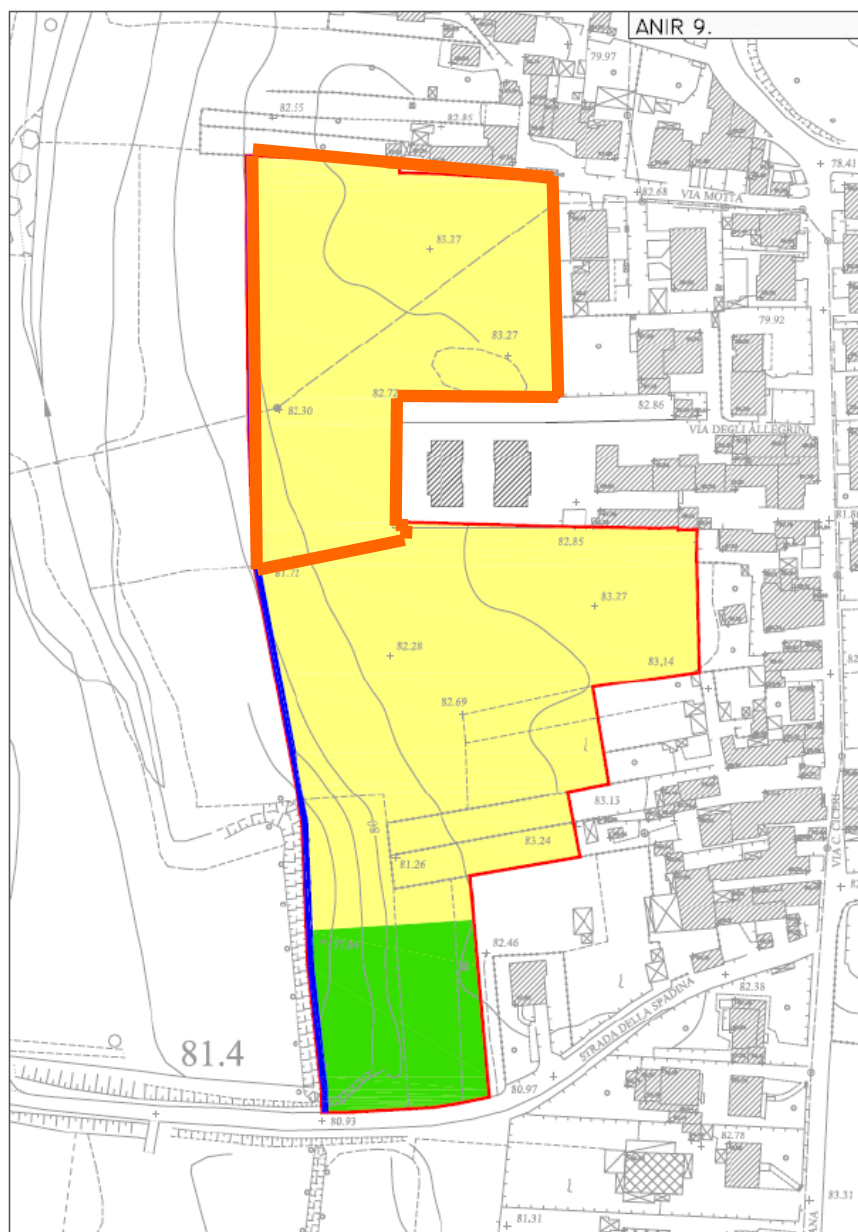
	Gestore del servizio. Dovrà essere esteso all'area di nuovo insediamento il sistema di raccolta "porta a porta" dei rifiuti, che prevede la raccolta porta a porta di carta, organico e rifiuti indifferenziati e la raccolta stradale della plastica, del vetro e dei metalli.
Energia	Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo.. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Tipologia suggerita per l'Edilizia Residenziale Sociale		
Edificio ipotetico di 12 alloggi sociali		
Tipologia degli alloggi: relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.		
Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi: Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:		
Tipologia A	Tipologia B	Tipologia C
alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva)	alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno	alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno

Particelle catastali interessate dal Comparto (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	28	12	
2	28	13	
3	28	14	
4	28	15	
5	28	16	
6	28	17	
7	28	161	
8	28	162	

ART. 25 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIR09 (COMPARTO 9.1)



Col contorno **arancio** la perimetrazione del Comparto 9.1

LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

Dimensionamento del Comparto 9.1			
Superficie Territoriale:	ST	mq	10.500,00
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	1.470,00
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	4.410,00
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	37
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	1.110
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	1.568
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	9.390
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	-
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	-
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	9.390
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	1.110,00
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	30,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,05
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,47
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	466,20
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

Funzioni insediabili:

1. Insediamenti residenziali (≥ 70%):
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie (≤ 30%):
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio di vicinato al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

Modalità attuative:

Da attuare tramite un Piano Urbanistico Attuativo. Trattandosi di un Comparto parziale dell'intero Ambito, il Progetto Planivolumetrico del PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; dovrà pertanto essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA

relativo al rispettivo Comparto, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi Comparti.

Ai sensi dell'art. 11 delle NTS del PSC, occorre, preliminarmente alla presentazione del PUA esteso all'intero comparto attuativo, l'elaborazione di una proposta progettuale di massima, sia di carattere planivolumetrico, sia di natura impegnativa sui tre livelli perequativi, presentato da tutti i proprietari interessati dalla perimetrazione dell'Ambito. L'accordo finale su tale proposta progettuale, che sarà approvata dall'Amministrazione, garantirà l'attuazione dell'Ambito per Comparti successivi.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta dell'ambito di nuova previsione più rilevante previsto per i nuclei frazionali.

L'ambito si compone di due porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale privata e la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano ovest, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro; il settore sud-ovest dell'ambito presenta pendenza verso l'incisione del Rio Panaro.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► ***Fattibilità geologica:***

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore orientale; il settore occidentale presenta fattibilità geologica con limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di scarpata morfologica di erosione fluviale.

Necessità di mantenimento di distanza di rispetto idraulico di 10 m dal Rio Panaro.

► ***Problematicità riscontrate:***

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea ed interrata all'interno dell'ambito.

L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito risulta servibile, mediante estendimento delle reti, dalla pubblica fognatura che recapita al depuratore di Fontana Pradosa "PC687", attualmente non adeguato e che sarà disattivato in seguito al collettamento della località all'impianto di depurazione del Capoluogo "PC123S", adeguato a ricevere ulteriori reflui e di cui è in corso la ristrutturazione che porterà la sua capacità depurativa a 18.000 A.E.

► ***Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:***

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► ***Acque superficiali:***

L'Ambito non confina direttamente con il reticolo idrico consortile: poco più ad ovest del comparto corre, in direzione sud-nord, il canale consortile "Paduli" e la tubazione "Pievetta".

Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

Principi progettuali:

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è duplice: in primo luogo quella della realizzazione di una nuova viabilità primaria di servizio all'ambito da innestare sulla strada comunale della Spadina. In secondo luogo la realizzazione di un'ampia zona a verde attrezzato da collocare nel margine sud dell'ambito, lungo via Spadina.

Tutte le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno pertanto essere concentrate nella porzione sud dell'ambito, in modo da realizzare una consistente area a verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico, con lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto e consentire l'immagine leggibile della città da via Spadina.

L'assetto urbanistico di ambito dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio.

In particolare l'edificazione dovrà avvenire privilegiando i volumi accorpati, seguendo la logica compositiva del borgo per armonizzare le nuove costruzioni all'ambiente e all'edificio esistente.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.

Sarà carico dei soggetti attuatori del Comparto 9.1 realizzare la viabilità primaria prevista dal PSC in anticipazione agli impegni complessivi posti a carico in materia all'intero Ambito ANIR09. Tale impegno sarà oggetto della convenzione urbanistica del relativo PUA. In sua assenza il Comparto 9.1 non sarà attuabile.

<i>Livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali</i>	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica:	VINCOLANTE il divieto di strade pubbliche a fondo cieco
<p>Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.</p> <p>In particolare il PUA definisce:</p> <ol style="list-style-type: none"> la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%. le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale; percorsi e spazi pubblici e ciclabili; le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche; gli allineamenti stradali ed edilizi; la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale; eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche; 	

h) eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC. Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento residenziale potrebbe comportare un aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove residenze. A questi si devono aggiungere le emissioni connesse alla viabilità, connesse ad un maggior flusso veicolare lungo la S.C. della Spadina, nella futura configurazione viabilistica.
Rumore	Non si verificano impatti indotti dalla realizzazione di Ambiti di espansione a prevalente destinazione residenziale se non di carattere temporaneo e limitato in fase di cantiere. Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 2, idonea alla funzione prevista (residenziale). Nell'intorno dell'ambito non si registrano sorgenti acustiche degne di attenzione.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	All'interno dell'area insiste una linea elettrica MT aerea che potrebbe determinare potenziali effetti negativi connessi con l'esposizione della popolazione alle radiazioni elettromagnetiche connesse. La realizzazione di edifici a destinazione residenziale determina la necessità di connessioni agli elettrodotti esistenti.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando potenziali problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione delle nuove aree residenziali determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento residenziale comporterà un consumo di suolo e parziale impermeabilizzazione del terreno.
Paesaggio ed ecosistemi	L'area si colloca in parziale continuità con aree già edificate o di futura edificazione, limitandone l'impatto visivo dato dall'interruzione della continuità del paesaggio, a causa dell'inserimento di elementi antropici. Nelle vicinanze dell'ambito esistono aree boscate di pregio dal punto di vista ambientale, sia lungo il Canale Paduli che nella fascia di tutela naturalistica delle Risorgive a nord.
Sistema agricolo	Il nuovo ambito residenziale può incidere negativamente sugli ambienti agricoli limitrofi, in quanto sottrae territori agricoli, con ripercussioni sulla produttività.
Sistema insediativo	Creazione di effetti positivi in termini di ridisegno urbano delle aree sfrangiate (completamento di insediamenti urbani consolidati). Creazione di effetti positivi in termini di riqualificazione urbana diffusa, attraverso la realizzazione di politiche di riequilibrio delle dotazioni e delle attrezzature urbane, nonché di rivitalizzazione dei tessuti consolidati.
Attività produttive	-
Mobilità	La realizzazione di una nuova area residenziale implica una maggiore presenza di flusso viabilistico, che può incidere negativamente su quella dell'intera area.
Rifiuti	L'aumento di residenti determinerà un aumento della produzione di rifiuti.
Energia	La realizzazione di una nuova area residenziale implica un maggior consumo d'energia elettrica da ricondurre ai dispositivi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti, e al sistema d'illuminazione.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano a condensazione. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.
Rumore	In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali,

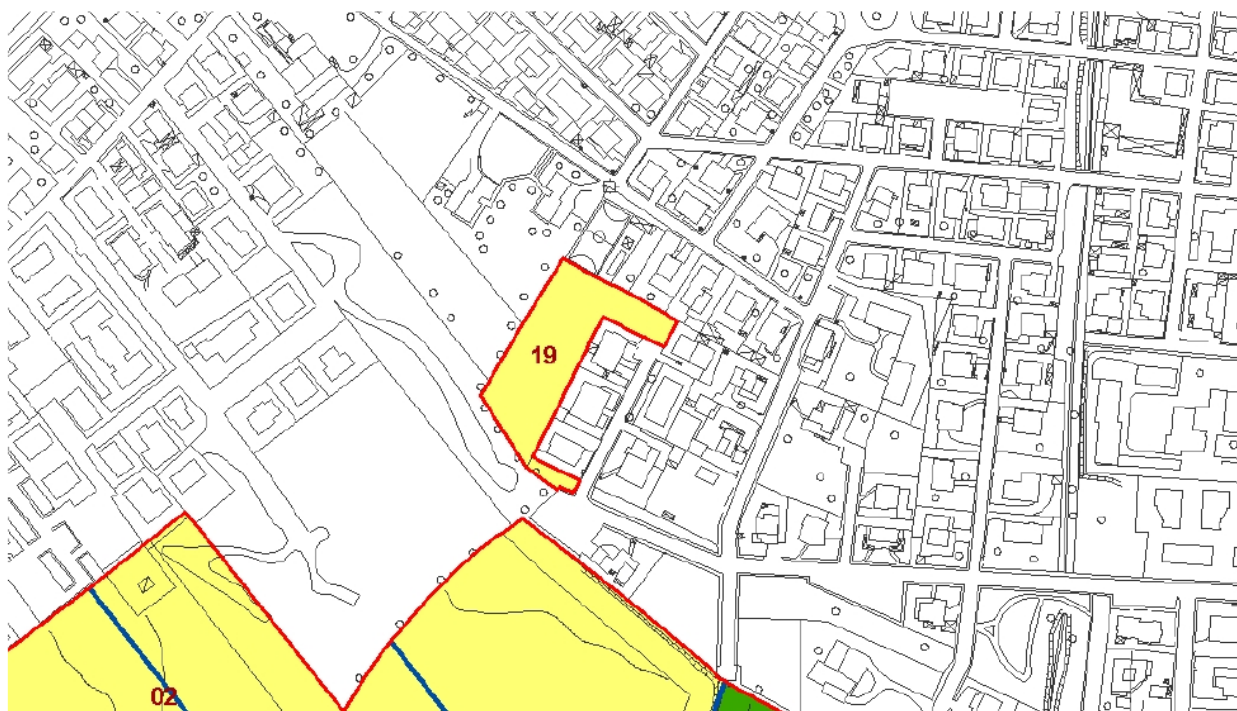
	<p>oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.</p> <p>Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	<p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.</p> <p>Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica).</p> <p>Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p> <p>L'attuazione dell'ambito, nella porzione occidentale, presenta modeste limitazioni geologiche in relazione alla presenza del pendio a ridotta pendenza che richiede adeguati approfondimenti di indagine di carattere geologico e l'adozione di accorgimenti volti ad una corretta regimazione delle acque meteoriche; l'edificazione dovrà inoltre salvaguardare l'assetto topografico dei luoghi, limitando i movimenti terra al fine di non pregiudicare la stabilità del pendio.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone.</p>
Sistema agricolo	<p>Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
Mobilità	<p>La viabilità prevista per il complesso del nuovo ambito ANIR9, confluyente su Via della Spadina, requisito cogente per l'attuazione dell'ambito, consentirà un miglioramento dell'accessibilità alle zone residenziali di Fontana Pradosa.</p>
Rifiuti	<p>In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del</p>




	Gestore del servizio. Dovrà essere esteso all'area di nuovo insediamento il sistema di raccolta "porta a porta" dei rifiuti, che prevede la raccolta porta a porta di carta, organico e rifiuti indifferenziati e la raccolta stradale della plastica, del vetro e dei metalli.
Energia	Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo.. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Particelle catastali interessate dal Comparto (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	18	745	
2	18	746	

ART. 26 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIR19



LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

Dimensionamento dell'Ambito ANIR19			
Superficie Territoriale:	ST	mq	4.000,00
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	2.800,00
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	8.400,00
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	70
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	-
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	2.033
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	4.000,00
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	51
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	-
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	4.000,00
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	-
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	-
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	2,10
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	-
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	2,10
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	-
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3
Edilizia residenziale sociale convenzionata:	ERSC	mq (SUL)	766

Funzioni insediabili:

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie (≤ 30%):
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;

Modalità attuative:

Da attuare tramite un Piano Urbanistico Attuativo.

Descrizione:

Si tratta di un ambito di proprietà comunale, derivato dalle aree di urbanizzazione secondaria di pertinenza di un piano particolareggiato interessante l'area adiacente ed ormai concluso.

Tale area posta in aderenza ad aree da recuperare a confine tra gli insediamenti edificatori degli anni 60/70 e la nuova espansione residenziale, è stata inserita in modo da completare le aree edificate di frangia e consentire, in prossimità dei due edifici di ERP di via dei Pellegrini, l'inserimento di nuovi alloggi ERS e della nuova struttura dell'asilo nido comunale.

L'area è destinata alla edificazione di due fabbricati di Edilizia Residenziale Sociale convenzionata, ognuno di 12 alloggi, in uno dei quali, quello posto più a sud, dovranno essere ricavati, al piano terreno, i locali attrezzati per il nuovo asilo nido comunale.

L'Ambito è interessato dal PRU n.3 di Via Pellegrini (Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile), cofinanziato sulla base del bando Regionale Del. n. 1104 del 16/7/2008, che ne rappresenta la disciplina attuativa.

Gli edifici verranno costruiti con il metodo della finanza di progetto, e ceduti, a seguito di bando di assegnazione in locazione a canone sociale ed a canone moderato, o in proprietà a prezzi convenzionati. Tra gli alloggi a canone sociale, un certo numero sarà riservato ad alcune specifiche categorie:

- a) anziani soli e/o in coppia;

- b) persone sole con minori;
- c) famiglie di nuova formazione.

I locali dell'asilo nido verranno ceduti gratuitamente al patrimonio comunale.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Gambero e Rio Lora.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► ***Fattibilità geologica:***

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► ***Problematicità riscontrate:***

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato" e valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura che recapitano al depuratore del Capoluogo "PC123S", adeguato a ricevere ulteriori reflui e di cui è in corso la ristrutturazione che porterà la sua capacità depurativa a 18.000 A.E.

► ***Acque superficiali:***

L'Ambito non confina direttamente con il reticolo idrico consortile: più a sud del comparto corre, in direzione sud-est, il canale consortile "Cavo Pellegrini".

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud.

Principi progettuali:

Per tale ambito, sostanzialmente intercluso fra le zone residenziali ad est, recentemente attuate, e ad ovest e nord, di impianto meno recente, viene previsto un indice di edificabilità decisamente superiore a quello degli altri ambiti di nuova previsione residenziale, sostanzialmente pari a quello che il previgente PRG attribuiva alle zone residenziali di completamento intensive, ovvero quelle adiacenti all'ambito a nord e ad ovest.

Si tratta di una quota di edificabilità superiore che, secondo i principi di perequazione urbanistica, il Comune si assegna per la realizzazione di un intervento di carattere sociale. Ovvero una "superficie compensativa" quale contropartita del diritto edificatorio (riconosciuto al privato sull'intera superficie del distretto di espansione limitrofo).

Il complesso dei volumi riconosciuti in materia uniforme a tutte le proprietà della stessa classe, appartenenti al comparto di nuova previsione a sud del Capoluogo, non coincide con il carico urbanistico effettivo previsto per il raggiungimento degli obiettivi del piano. In questo caso il meccanismo perequativo consente di individuare una maggiorazione di edificabilità che è dovuta esclusivamente alla pianificazione. Una parte di questa edificabilità aggiuntiva, sostanzialmente sottratta a tutto il distretto di espansione sud, è gratuitamente riservata al comune su questo Ambito per far fronte in parte al fabbisogno ERS ed in parte all'esigenza della realizzazione di un nuovo Asilo Nido Comunale, che possa essere collocato baricentricamente rispetto al disegno complessivo della città privata dei prossimi anni.

Le dotazioni territoriali di 1° livello sono già ampiamente presenti al contorno dell'area, sia in termini di parcheggi sia di verde pubblico (l'area è in diretta continuità con il campo di calcetto comunale e relativa area verde di servizio di via Paganini); in ogni caso dovranno essere realizzate aree a parcheggio pubblico nella porzione sud dell'Ambito, lungo la viabilità primaria esistente.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento residenziale potrebbe comportare un aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove residenze. A questi si devono aggiungere le emissioni connesse alla viabilità, connesse ad un modesto aumento del flusso veicolare lungo le strade di lottizzazione.
Rumore	Non si verificano impatti indotti dalla realizzazione di Ambiti di espansione a prevalente destinazione residenziale se non di carattere temporaneo e limitato in fase di cantiere. Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 2, idonea alla funzione prevista (residenziale), mentre non appare coerente per la localizzazione di un asilo nido.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	La realizzazione di edifici a destinazione residenziale determina la necessità di connessioni agli elettrodotti esistenti.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando potenziali problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione delle nuove aree residenziali determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento residenziale comporterà un consumo di suolo e parziale impermeabilizzazione del terreno.
Paesaggio ed ecosistemi	L'area si colloca in continuità con le aree già edificate, limitandone l'impatto visivo dato dall'interruzione della continuità del paesaggio, a causa dell'inserimento di elementi antropici. Lungo il lato ovest dell'ambito si trova un filare alberato di scarso valore ambientale.
Sistema agricolo	Non vi sono interferenze con il sistema agricolo in quanto le aree risultano sostanzialmente incluse nel territorio urbanizzato, e comunque non più utilizzate a scopo agricolo.
Sistema insediativo	Creazione di effetti positivi in termini di ridisegno urbano delle aree sfrangiate (completamento di insediamenti urbani consolidati). Creazione di effetti positivi in termini di riqualificazione urbana diffusa, attraverso la realizzazione di politiche di riequilibrio delle dotazioni e delle attrezzature urbane, nonché di rivitalizzazione dei tessuti consolidati.
Attività produttive	-
Mobilità	La realizzazione di una nuova area residenziale e dell'asilo nido implica una, seppur modesta, maggiore presenza di flusso viabilistico, che può incidere negativamente su quella dell'intera area.
Rifiuti	L'aumento di residenti determinerà un aumento della produzione di rifiuti.
Energia	La realizzazione di una nuova area residenziale implica un maggior consumo d'energia elettrica da ricondurre ai dispositivi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti, e al sistema d'illuminazione.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

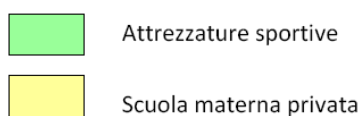
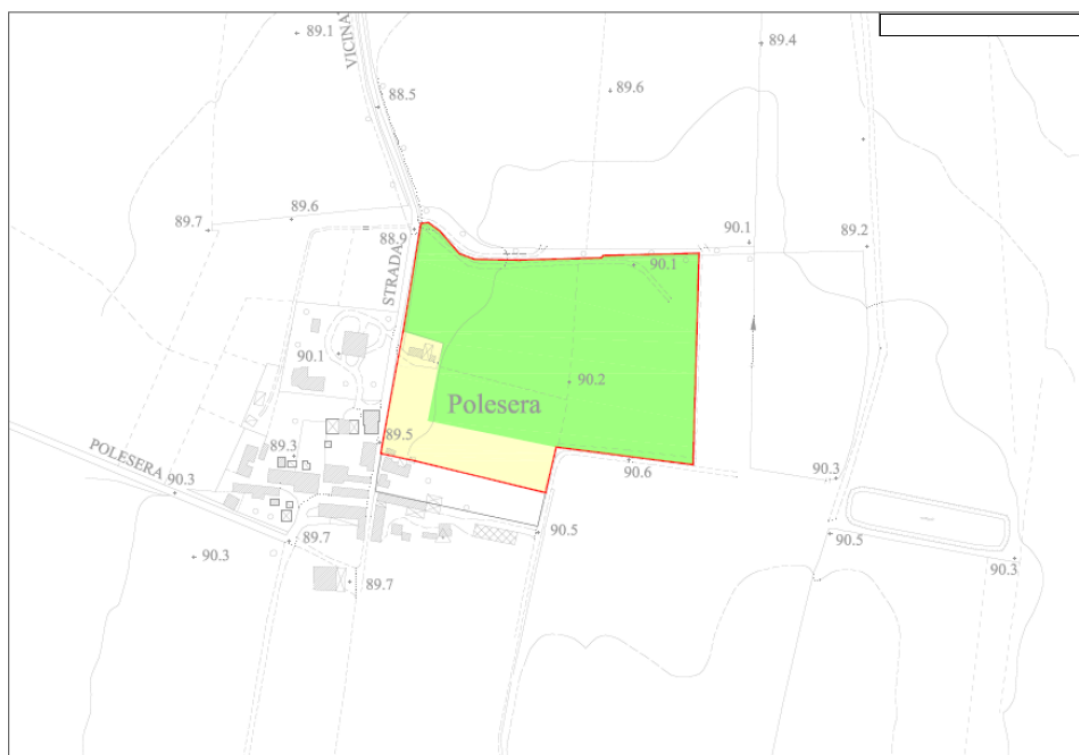
Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano a condensazione. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.
Rumore	In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive. In particolare dovrà essere verificata la reciproca compatibilità acustica delle attività previste.
Radiazioni ionizzanti e non	Le nuove linee elettriche dovranno essere interrate. I progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o

ionizzanti	più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 μ T delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 μ T.
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica).</p> <p>Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p> <p>Dal momento che le previsioni di POC comprendono la realizzazione di una asilo nido (opera di rilevante interesse pubblico), in sede di PUA dovrà essere previsto un approfondimento sismico di 3° livello da condursi ai sensi della Delib. Regionale n.112/2007.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone.</p>
Mobilità	La viabilità indotta dall'ambito ANIR 19 interesserà Via E. Duse, che presenta un'adeguata sede stradale atta a sopportare eventuali incrementi di traffico.
Rifiuti	In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio. Dovrà essere esteso all'area di nuovo insediamento il sistema di raccolta "porta a porta" dei rifiuti, che prevede la raccolta porta a porta di carta, organico e rifiuti indifferenziati e la raccolta stradale della plastica, del vetro e dei metalli.
Energia	<p>Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo..</p> <p>Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.</p> <p>I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	26	1423	
2	26	1424	

ART. 27 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIS01



Dimensionamento dell'Ambito ANIS01			
Superficie Territoriale:	ST	mq	6.142,00
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,18
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	1.106,00
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	3.317,00
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	-
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	6.142,00
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	-
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	6.142,00
Totale Dotazioni Territoriali:	TDI	mq	-
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	-
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,54
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,54
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	-
Dotazioni territoriali per il centro sportivo:	CSP	mq	29.006
Numero massimo piani fuori terra:	NPA	n	2

Funzioni insediabili:

1. Funzioni terziarie:

- 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

Modalità attuative:

Da attuare tramite un Piano Urbanistico Attuativo.

Descrizione:

Si tratta dell'unico ambito di nuova previsione previsto non in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato.

L'ambito si compone di due porzioni principali: la parte destinata ad ospitare una nuova Scuola Materna privata e la parte destinata ad una dotazione territoriale specifica, che ne rappresenta la porzione prevalente, ovvero dedicata alla realizzazione di un centro sportivo privato ma di fruizione collettiva.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Lora e del Rio Carona.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione è condizionata alla contestuale realizzazione di un impianto di depurazione autonomo.

► ***Fattibilità geologica:***

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► ***Problematicità riscontrate:***

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura che recapitano al depuratore del Capoluogo "PC123S", adeguato a ricevere ulteriori reflui e di cui è in corso la ristrutturazione che porterà la sua capacità depurativa a 18.000 A.E.

► ***Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:***

"Unità di paesaggio dell'Alta pianura piacentina - 2a Subunità dell'alta pianura": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► ***Acque superficiali:***

Lungo i lati nord ed est dell'Ambito sono presenti, rispettivamente, i canali consortili "Cella" e "Tamburini" e a sud è presente il tratto terminale del canale consortile "Parrocchia San Giovanni".

Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

Principi progettuali:

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione di un centro sportivo decentrato rispetto al Capoluogo, in grado di ospitare n. 2 campi da calcio e le relative strutture di servizio

(parcheggi, spogliatoi, magazzini, ecc.). Si tratta di una infrastruttura di servizio realizzata e gestita dal privato, ma con obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la sua fruizione pubblica, ad integrazione del servizio offerto dalle strutture sportive pubbliche esistenti. Inoltre è prevista la realizzazione di un asilo privato.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone per servizi potrebbe comportare un aumento delle emissioni in atmosfera correlate agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove strutture. A questi si devono aggiungere le emissioni connesse alla viabilità, connesse ad un modesto aumento del flusso veicolare di accesso alle strutture sportive/servizio.
Rumore	Non si verificano impatti indotti dalla realizzazione di Ambiti di espansione a prevalente destinazione residenziale se non di carattere temporaneo e limitato in fase di cantiere. Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'ambito ricade nella classe acustica 3, idonea alla funzione prevista (servizi), mentre non appare coerente per la localizzazione di una scuola materna.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	All'interno dell'area insiste una linea elettrica MT aerea che potrebbe determinare potenziali effetti negativi connessi con l'esposizione della popolazione alle radiazioni elettromagnetiche. La realizzazione di edifici a destinazione residenziale determina la necessità di connessioni agli elettrodotti esistenti.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando potenziali problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione delle nuove strutture di servizio determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento delle strutture di servizio comporterà un consumo di suolo e parziale impermeabilizzazione del terreno, mentre la realizzazione del campo sportivo manterrà le condizioni di permeabilità attuali.
Paesaggio ed ecosistemi	Le nuove strutture di servizio saranno collocate in continuità con le aree già edificate, limitandone l'impatto visivo dato dall'interruzione della continuità del paesaggio, a causa dell'inserimento di elementi antropici. Lungo il lato nord del subambito si trova un filare alberato con alcuni esemplari di valore ambientale che dovrà essere preservato.
Sistema agricolo	L'attuazione dell'ambito comporterà la perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con l'urbanizzato esistente della località Polesera, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Creazione di effetti positivi in termini di ridisegno urbano delle aree sfrangiate (completamento di insediamenti urbani consolidati). Creazione di effetti positivi in termini di riqualificazione urbana diffusa, attraverso la realizzazione di politiche di riequilibrio delle dotazioni e delle attrezzature urbane, nonché di rivitalizzazione dei tessuti consolidati.
Attività produttive	-
Mobilità	La realizzazione di una nuova area per servizi (campo sportivo/scuola materna) implica un maggiore flusso viabilistico, che può incidere negativamente su quella dell'intera area. In sede di PUA dovrà essere eseguita una valutazione previsionale del traffico e verificati gli opportuni interventi di mitigazione.
Rifiuti	La realizzazione delle strutture di servizio (campo sportivo/scuola materna) determinerà un aumento della produzione di rifiuti, connessa al numero degli utilizzatori e del personale di servizio.
Energia	La realizzazione di una nuova area residenziale implica un maggior consumo d'energia elettrica da ricondurre ai dispositivi di riscaldamento e refrigerazione degli ambienti, e al sistema d'illuminazione.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Nell'intorno dell'area in esame sono segnalati ritrovamenti archeologici.
Popolazione e salute umana	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. Nei fabbricati si dovranno prediligere caldaie a gas metano a condensazione. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la

	rete ciclabile di cintura sud.
Rumore	<p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.</p> <p>Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive. In particolare dovrà essere verificata la reciproca compatibilità acustica delle attività previste.</p>
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	<p>Le nuove linee elettriche dovranno essere interrate. I progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 μT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 μT.</p>
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico riceettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica).</p> <p>Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p> <p>Dal momento che le previsioni di POC comprendono la realizzazione di una asilo (opera di rilevante interesse pubblico), in sede di PUA dovrà essere previsto un approfondimento sismico di 3° livello da condursi ai sensi della Delib. Regionale n.112/2007.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone.</p>
Rifiuti	<p>In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio. Dovrà essere esteso all'area di nuovo insediamento il sistema di raccolta "porta a porta" dei rifiuti, che prevede la raccolta porta a porta di carta, organico e rifiuti indifferenziati e la raccolta stradale della plastica, del vetro e dei metalli.</p>
Energia	<p>Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e</p>

	<p>l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo..</p> <p>Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.</p> <p>I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	31	70	Parte
2	31	71	Parte
3	31	149	

ART. 28 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIP02



LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	134.583
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	134.583
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	60.562
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	20.187
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	20.187
Superficie Fondiaria:	SF	mq	114.396
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

Funzioni insediabili:

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

Modalità attuative:

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta dell'ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a sud-est del Polo Logistico-Produttivo comunale.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano sud-est, lungo le linee "di suolo" esistenti.

L'ambito costituisce il completamento del complessivo Polo Produttivo e Logistico di Castel San Giovanni, nel quadrante sud-est.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Ricade nel settore di bassa pianura compresa tra il Rio Boriacco ed il Rio Panaro.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B studio.

L'impianto di depurazione comunale risulta adeguato a recepire gli scarichi delle nuove previsioni.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni connesse alla superficialità della falda freatica (soggiacenza < 2 m dal p.c.)

► **Problematicità riscontrate:**

Sconsigliata la realizzazione di piani interrati.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di linea elettrica MT al limite nord dell'ambito.

Presenza sul confine ovest dell'ambito stesso, un elemento localizzato della struttura centuriata, pertanto occorre rispettare le disposizioni specifiche di tutela dettate dall'art. 55 della NTS.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura che recapitano al depuratore Barianella Nord "PC659S", adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari a 96 AE; se l'insediamento previsto, valutato il rapporto AE/addetti, anche in concorrenza con l'Ambito ANIP 03, dovesse determinare il superamento della capacità residua in essere, sarà necessario potenziare o integrare l'impianto esistente

► **Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:**

"Unità di paesaggio di pertinenza del Fiume Po – 1° sub unità del Fiume Po – Piana pedemontana": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► **Acque superficiali:**

All'interno dell'Ambito corre, in direzione ovest-est, il canale consortile "Colombarone".

Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

Principi progettuali:

L'attuazione dell'Ambito dovrà essere coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al polo di sviluppo territoriale n. 1 denominato "polo logistico" in località Barianella, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 20/2000 e degli artt. 85 e 114 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, stipulato tra l'Amministrazione Provinciale di Piacenza ed il Comune di Castel San Giovanni, ed allegato all'elaborato PSCSRP.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate per la gran parte in adiacenza a quelle esistenti nell'area produttiva consolidata posta in adiacenza a nord dell'ambito, in modo tale da realizzare un'ampia area pubblica di parcheggio ed a verde, senza soluzione di continuità.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento produttivo comporta un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al traffico pesante indotto dalle nuove attività, oltre che al ciclo produttivo ed agli impianti di riscaldamento.
Rumore	Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 5, idonea alla funzione prevista (produttiva). Sono previsti impatti indotti dalla realizzazione dell'Ambito di espansione produttiva, di carattere temporaneo in fase di cantiere, mentre per la tipologia di attività prevista nel Polo Logistico, è prevedibile un impatto acustico connesso con il traffico dei mezzi pesanti.
Radiazioni	Il nuovo ambito a destinazione produttiva non ricade all'interno di fasce di rispetto degli elettrodotti a media

ionizzanti e non ionizzanti	tensione o in prossimità di cabine di trasformazione primarie e secondarie; determina, potenzialmente, la necessità di nuovi elettrodotti e nuove cabine.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione della nuova area produttiva determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale Barianella Nord, il quale risulta adeguato e dotato di capacità depurativa residua sulla base delle indicazioni dell'Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per servizi idrici e rifiuti (Parere del 17/4/2012).
Suolo e sottosuolo	L'insediamento industriale comporterà un rilevante consumo di suolo e impermeabilizzazione dei terreni. La realizzazione di una nuova area produttiva comporta l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc.
Paesaggio ed ecosistemi	La realizzazione della nuova area produttiva comporterà l'inserimento nel paesaggio naturale di un elemento di intrusione aggiuntivo (intrusione visuale, ostruzione visuale), generato dalla presenza di capannoni, magazzini e aree di stoccaggio; nel caso in esame il contesto in cui l'ambito si inserisce risulta già modificato dalla presenza del Polo Logistico a nord ed ad ovest dell'area. L'area interessata dall'ambito ANIP2 presenta alcuni filari della Rete ecologica del PSC, che interferiscono in parte con le nuove urbanizzazioni.
Sistema agricolo	L'elevata estensione dell'ambito (pari a circa 13 ha), comporterà una significativa perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con un'area industriale esistente, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Non si verificano impatti indotti in quanto l'ambito si inserisce nel disegno complessivo concordato di Polo produttivo a scala provinciale.
Attività produttive	L'azione di Piano non determina impatti negativi sulla componente in esame, bensì genera un impatto positivo relativamente all'occupazione, in quanto determinerà la creazione di nuovi posti di lavoro correlati alle attività produttive e agli uffici previsti dal Piano.
Mobilità	L'ambito comporta l'utilizzo di una rete viaria e ferroviaria già esistente.
Rifiuti	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento della produzione di rifiuti e potrebbe causare una riduzione della percentuale di raccolta differenziata.
Energia	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento dei consumi energetici, correlato ai cicli delle attività produttive, agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove edificazioni, agli impianti di illuminazione e ad eventuali nuovi elettrodotti.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Presenza di ritrovamenti archeologici a nord dell'ambito in progetto.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	Sarà necessaria la messa in opera di misure e dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi, oltre a promuovere il monitoraggio periodico della qualità dell'aria. Per limitare le emissioni in atmosfera dovranno essere installati sistemi di produzione del calore da fonti rinnovabili (ad esempio il solare termico); inoltre si potrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). Dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitare la dispersione di calore e il consumo di energia elettrica, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici. Gli interventi di piantumazioni delle aree verdi connesse all'attuazione dell'ambito contribuiscono alla riduzione degli inquinanti presenti in atmosfera.
Rumore	In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività produttive, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di progettazione si dovrà provvedere a collocare le attività maggiormente rumorose al centro degli ambiti, concentrando le attività meno rumorose verso l'esterno. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona in particolare in prossimità di recettori sensibili, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	I nuovi interventi dovranno prevedere il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT. Nel caso di realizzazione di

ionizzanti	cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere collocate lontano da aree con permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 μ T.
Risorse idriche	Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. In relazione alla condizione di saturazione del depuratore di Barianella Sud, è prevedibile che l'ambito debba dotarsi di impianto di depurazione privato. La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire la massima permeabilità delle aree scoperte compatibilmente con gli usi delle stesse. In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.
Suolo e sottosuolo	Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.
Paesaggio ed ecosistemi	La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto. I filari arborei di specie autoctone dovranno essere preservati compatibilmente con il disegno urbanistico dell'area; relativamente ai filari di specie autoctone interferenti con le nuove urbanizzazioni, in sede di PUA dovrà essere previsto uno specifico progetto di compensazione ambientale.
Sistema insediativo	Non si verificano impatti indotti.
Mobilità	In sede di accordo territoriale sono stati imposti a carico dell'ambito interventi di compensazione infrastrutturale comprendenti la partecipazione economica alla realizzazione della tangenziale nord-est e del collegamento ciclopedonale tra il capoluogo ed il Polo Logistico.
Rifiuti	L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio. Nel caso siano presenti attività che comportano la produzione di rifiuti speciali essi dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura senza opportuni sistemi di copertura.
Energia	La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico), in particolare in presenza di attività commerciali e uffici. Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Accertamento preliminare del rischio archeologico ai sensi dell'art. 55 delle NTS.

Livello di coerenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

INDICATIVO

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione

Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

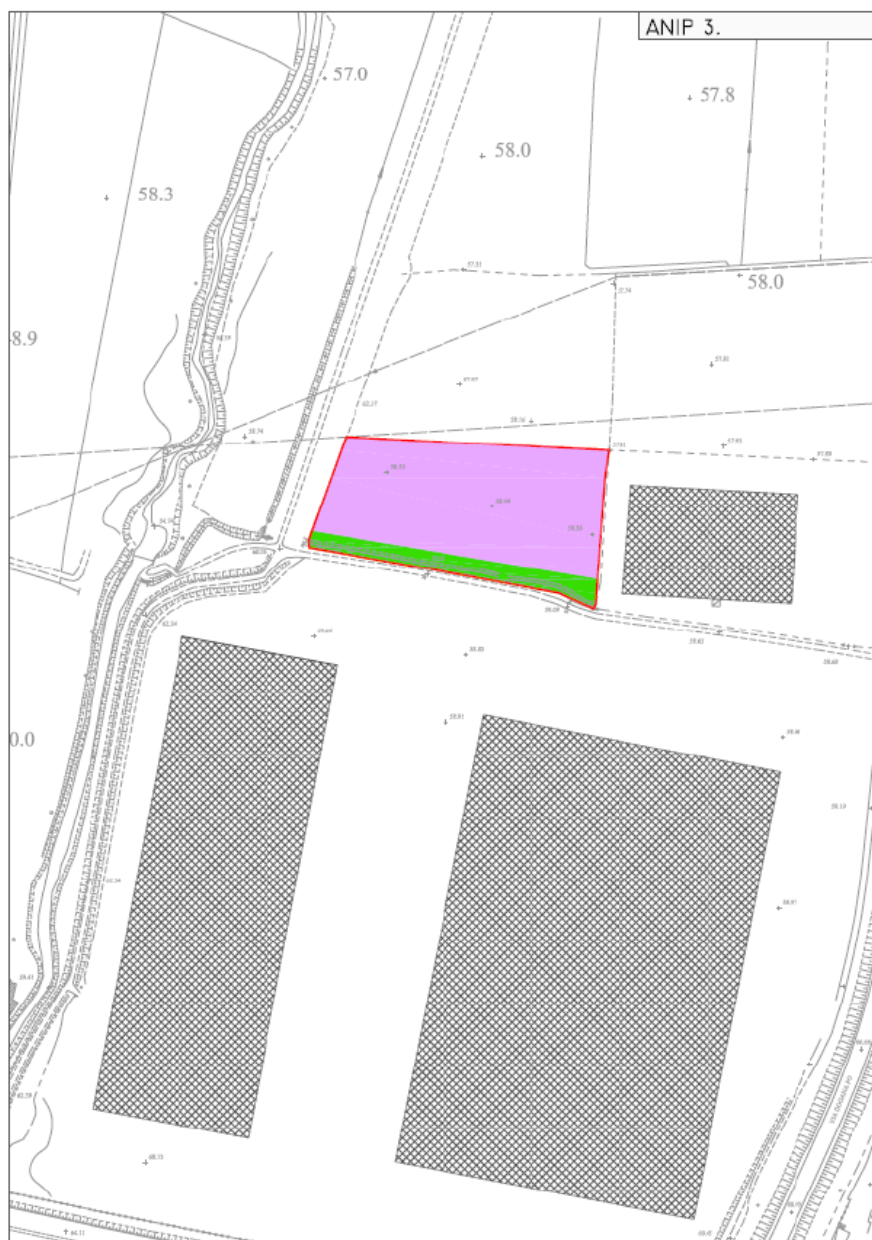
- a) la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- b) le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- c) percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- d) le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- e) gli allineamenti stradali ed edilizi;
- f) la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- g) eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- h) eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.





Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	12	48	Parte
2	12	49	Parte
3	12	50	
4	12	51	
5	12	52	
6	12	53	
7	12	54	
8	12	55	
9	12	56	
10	12	57	
11	12	120	
12	12	121	
13	12	133	

ART. 29 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIP03



LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	12.310
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	12.310
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttivo:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	5.540
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	1.847
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	1.847
Superficie Fondiaria:	SF	mq	10.464
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

Funzioni insediabili:

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

Modalità attuative:

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta dell'ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a nord-ovest del Polo Logistico-Produttivo comunale.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord-ovest, lungo le linee "di suolo" esistenti.

L'ambito costituisce il completamento del complessivo Polo Produttivo e Logistico di Castel San Giovanni, nel quadrante nord-ovest.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Ricade nel settore di bassa pianura compresa tra il Rio Boriacco ed Il Rio Panaro. In particolare è delimitata ad ovest dal rilevato arginale del Rio Boriacco, avente funzione di protezione idraulica delle piene del Fiume Po.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B studio.

L'impianto di depurazione comunale risulta adeguato a recepire gli scarichi delle nuove previsioni.

► ***Fattibilità geologica:***

Fattibilità geologica con limitazioni connesse al rischio di esondazione per piena catastrofica e ad alta superficialità

della falda freatica (soggiacenza < 2 m dal p.c.)

► ***Problematicità riscontrate:***

L'Ambito è ubicato all'interno della Fascia fluviale C – Fascia di inondazione per piena catastrofica. Zone di rispetto dell'ambito fluviale (zona C1 – Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche). Gli interventi edilizi previsti per tale Ambito risultano ammissibili subordinatamente a verifica di accettabilità del rischio idraulico.

Valgono pertanto le disposizioni di tutela dettate dagli artt. 40 e 41 della NTS.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Necessario il mantenimento di una fascia di rispetto di almeno 20 m. dal piede dell'argine del Rio Boriacco.

Presenza di linea elettrica AT al limite nord dell'ambito.

L'Ambito risulta attualmente servibile dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura che recapitano al depuratore Barianella Nord "PC659S", adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari a 96 AE; se l'insediamento previsto, valutato il rapporto AE/addetti, anche in concorrenza con l'Ambito ANIP 02, dovesse determinare il superamento della capacità residua in essere, sarà necessario potenziare o integrare l'impianto esistente.

► ***Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:***

"Unità di paesaggio di pertinenza del Fiume Po – 1° sub unità del Fiume Po – Piana pedemontana": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► ***Acque superficiali:***

Lungo i lati sud ed ovest dell'Ambito sono presenti, rispettivamente, i canali consortili "Del Boriacco" e "Copalara".

Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

► ***Vincolo paesaggistico:***

Parte dell'Ambito è interessato dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente al tratto del Rio Boriacco (n. 327 del D.R. 13.05.1937, n. 8285). Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dalla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004.

Principi progettuali:

L'attuazione dell'Ambito dovrà essere coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al polo di sviluppo territoriale n. 1 denominato "polo logistico" in località Barianella, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 20/2000 e degli artt. 85 e 114 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,

stipulato tra l'Amministrazione Provinciale di Piacenza ed il Comune di Castel San Giovanni, ed allegato all'elaborato PSCSRP.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate per la gran parte in adiacenza a quelle esistenti nell'area produttiva consolidata posta in adiacenza a sud dell'ambito, in modo tale da realizzare un'ampia area pubblica di parcheggio ed a verde, senza soluzione di continuità.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento produttivo comporta un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al traffico pesante indotto dalle nuove attività, oltre che al ciclo produttivo ed agli impianti di riscaldamento.
Rumore	Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 5, idonea alla funzione prevista (produttiva). Sono previsti impatti indotti dalla realizzazione dell'Ambito di espansione produttiva, di carattere temporaneo in fase di cantiere, mentre per la tipologia di attività prevista nel Polo Logistico, è prevedibile un impatto acustico connesso con il traffico dei mezzi pesanti.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	Il nuovo ambito a destinazione produttiva non ricade all'interno di fasce di rispetto degli elettrodotti a media tensione o in prossimità di cabine di trasformazione primarie e secondarie; determina, potenzialmente, la necessità di nuovi elettrodotti e nuove cabine.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione delle nuove aree residenziali determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale Barianella Nord, il quale risulta adeguato e dotato di capacità depurativa residua sulla base delle indicazioni dell'Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per servizi idrici e rifiuti (Parere del 17/4/2012). L'ambito è esposto ad un rischio idraulico residuale ricadendo in Fascia C del Fiume Po protetta da sistema arginale.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento industriale comporterà un significativo consumo di suolo e impermeabilizzazione dei terreni. La realizzazione di una nuova area produttiva comporta l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc.
Paesaggio ed ecosistemi	La realizzazione della nuova area produttiva comporterà l'inserimento nel paesaggio naturale di un elemento di intrusione aggiuntivo (intrusione visuale, ostruzione visuale), generato dalla presenza di capannoni, magazzini e aree di stoccaggio; nel caso in esame il contesto in cui l'ambito si inserisce risulta già modificato dalla presenza del Polo Logistico a nord e ad ovest dell'area.
Sistema agricolo	L'elevata estensione dell'ambito (pari a circa 1 ha), comporterà una moderata perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con un'area industriale esistente, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Non si verificano impatti indotti
Attività produttive	L'azione di Piano non determina impatti negativi sulla componente ambientale in esame, bensì genera un impatto positivo relativamente all'occupazione, in quanto determinerà la creazione di nuovi posti di lavoro correlati alle attività produttive e agli uffici previsti dal Piano.
Mobilità	L'ambito utilizzerà la viabilità dell'urbanizzazione produttiva esistente, ottimamente collegata con le infrastrutture stradali (S.S. 412) ed autostradali (A21) esistenti.
Rifiuti	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento della produzione di rifiuti e potrebbe causare una riduzione della percentuale di raccolta differenziata.
Energia	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento dei consumi energetici, correlato ai cicli delle attività produttive, agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove edificazioni, agli impianti di illuminazione e ad eventuali nuovi elettrodotti.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	-

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	Sarà necessaria la messa in opera di misure e dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi, oltre a promuovere il monitoraggio periodico della qualità dell'aria. Gli interventi di piantumazioni delle aree verdi connesse all'attuazione dell'ambito

	contribuiscono alla riduzione degli inquinanti presenti in atmosfera.
Rumore	<p>In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività produttive, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di progettazione si dovrà provvedere a collocare le attività maggiormente rumorose al centro degli ambiti, concentrando le attività meno rumorose verso l'esterno.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona in particolare in prossimità di recettori sensibili, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	<p>I nuovi interventi dovranno prevedere il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 m. Nel caso di realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere collocate lontano da aree con permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.</p> <p>Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.</p>
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire la massima permeabilità delle aree scoperte compatibilmente con gli usi delle stesse.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p> <p>Per quanto riguarda il rischio idraulico residuale relativo al Fiume Po, al fine prevenire eventuali danni ad addetti e infrastrutture/macchinari le nuove costruzioni, dovranno prevedere il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 41 delle NTS del PSC, in particolare le aree sede di processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali dovranno essere realizzati ad una quota superiore alla piena di riferimento, indicata pari a 60,44 m. s.l.m. in riferimento alle quote CTR.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare una distanza di rispetto di 40 m. dal piede dell'argine maestro del Fiume Po.</p>
Suolo e sottosuolo	Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.
Paesaggio ed ecosistemi	<p>Al fine di implementare la rete ecologica verrà realizzato un boschetto planiziale nella fascia orientale oltre alla siepe arboreo-arbustiva lungo l'area verde posta in corrispondenza della strada di lottizzazione, secondo lo schema di cui all'Accordo Territoriale (Delib.C.P. 66 del 06/07/12)</p> <p>La progettazione delle aree di nuovo impianto, da concentrarsi nella fascia prospiciente alla sede stradale esistente, dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p>
Rifiuti	<p>L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.</p> <p>Nel caso siano presenti attività che comportano la produzione di rifiuti speciali essi dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.</p> <p>In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura senza opportuni sistemi di copertura.</p>
Energia	La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici

	<p>trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo, oltre a valutare l'opportunità di sistemi di produzione di calore centralizzati.</p> <p>Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico), in particolare in presenza di attività commerciali e uffici.</p> <p>Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

INDICATIVO

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

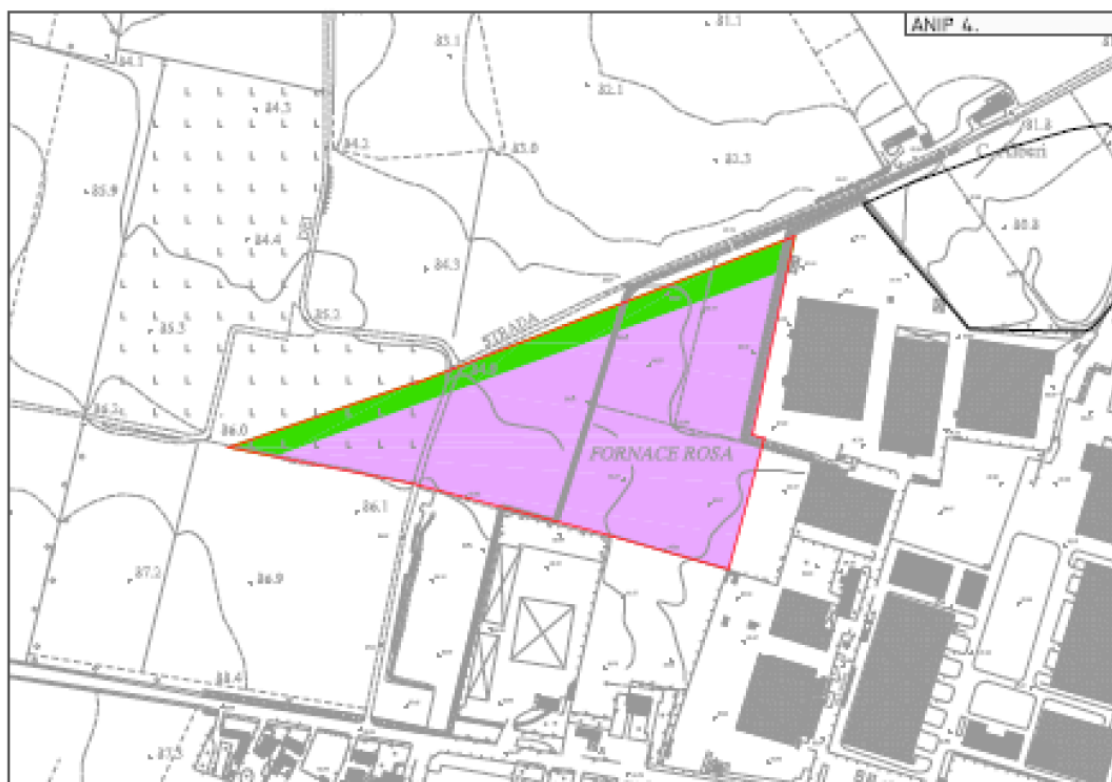
- la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- gli allineamenti stradali ed edilizi;
- la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	6	176	Parte

ART. 30 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIP04



LEGENDA	
■	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
■	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
■	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
■	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
—	VIABILITÀ PRIMARIA
—	VIABILITÀ SECONDARIA
—	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	50.647
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	50.647
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	22.791
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	7.597
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	7.597
Superficie Fondiaria:	SF	mq	43.050
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

Funzioni insediabili:

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

Modalità attuative:

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 85 e 88 delle NTA del PTCP e dei contenuti della scheda n. 4 contenuta nell'Allegato N7 alle Norme del Piano provinciale stesso, ossia le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Descrizione:

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano ovest, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Caratteri fisici e condizionamenti:

- ***Morfologia:***
Ricade nel settore di alta pianura compresa tra il Torrente Bardonezza e ed il Rio Carogna.
- ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***
Vulnerabilità degli acquiferi media.
Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblico acquedotto mediante estensione delle reti esistenti.

L'Ambito non risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura.

► **Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:**

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► **Acque superficiali:**

All'interno dell'Ambito, con direzione nord-sud, a sud ed a nord dell'Ambito corre il canale consortile "Casa degli Alberi" e, sempre all'interno dell'Ambito, con direzione ovest-est, è presente il canale consortile "Torretta".

Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

Principi progettuali:

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde lungo tutto il tracciato della tangenziale di progetto. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

A carico dell'ambito è posta anche la partecipazione economica, da concordare in sede di PUA con l'Amministrazione Comunale, alla realizzazione della tangenziale di progetto.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento produttivo comporta un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al traffico pesante indotto dalle nuove attività, oltre che al ciclo produttivo ed agli impianti di riscaldamento.
Rumore	Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 5, idonea alla funzione prevista (produttiva). Sono previsti impatti indotti dalla realizzazione dell'Ambito di espansione produttiva, di carattere temporaneo in fase di cantiere, mentre per la tipologia di attività prevista nel Polo Logistico, è prevedibile un impatto acustico connesso con il traffico dei mezzi pesanti.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	Il nuovo ambito a destinazione produttiva non ricade all'interno di fasce di rispetto degli elettrodotti a media tensione o in prossimità di cabine di trasformazione primarie e secondarie; determina, potenzialmente, la necessità di nuovi elettrodotti e nuove cabine.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione della nuova area produttiva determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili connessi al numero degli addetti che si insedieranno che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale del Capoluogo "PC123S", il quale, al termine dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento

	in corso, consentirà il raggiungimento di una potenzialità depurativa adeguata a sopportare l'ampliamento produttivo in oggetto.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento industriale comporterà un significativo consumo di suolo e impermeabilizzazione dei terreni. La realizzazione di una nuova area produttiva comporta l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc.
Paesaggio ed ecosistemi	La realizzazione della nuova area produttiva comporterà l'inserimento nel paesaggio naturale di un elemento di intrusione aggiuntivo (intrusione visuale, ostruzione visuale), generato dalla presenza di capannoni, magazzini e aree di stoccaggio; nel caso in esame il contesto in cui l'ambito si inserisce risulta già modificato dalla presenza del Polo produttivo a sud ed ad est dell'area. Non si segnalano nel complesso interferenze su elementi floristici degni di nota.
Sistema agricolo	L'estensione dell'ambito (pari a circa 5 ha), comporterà una significativa perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con un'area industriale esistente, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Non si verificano impatti indotti
Attività produttive	L'azione di Piano non determina impatti negativi sulla componente in esame, bensì genera un impatto positivo relativamente all'occupazione, in quanto determinerà la creazione di nuovi posti di lavoro correlati alle attività produttive e agli uffici previsti dal Piano.
Mobilità	Incremento della rete infrastrutturale locale e di accesso al capoluogo, contestuale all'attuazione di interventi di espansione insediativa, in relazione alla concomitante realizzazione della tangenziale nord-ovest, a cui è chiamato a partecipare anche il soggetto attuatore dell'ambito ANIP4.
Rifiuti	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento della produzione di rifiuti e potrebbe causare una riduzione della percentuale di raccolta differenziata.
Energia	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento dei consumi energetici, correlato ai cicli delle attività produttive, agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove edificazioni, agli impianti di illuminazione e ad eventuali nuovi elettrodomesti.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	Sarà necessaria la messa in opera di misure e dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi, oltre a promuovere il monitoraggio periodico della qualità dell'aria. Per limitare le emissioni in atmosfera dovranno essere installati sistemi di produzione del calore da fonti rinnovabili (ad esempio il solare termico); inoltre si potrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). Gli interventi di piantumazioni della fascia di ambientazione lungo la nuova tangenziale in progetto contribuisce alla riduzione degli inquinanti presenti in atmosfera.
Rumore	In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività produttive, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di progettazione si dovrà provvedere a collocare le attività maggiormente rumorose al centro degli ambiti, concentrando le attività meno rumorose verso l'esterno. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona in particolare in prossimità di recettori sensibili, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	I nuovi interventi dovranno prevedere il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT. Nel caso di realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere collocate lontano da aree con permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.
Risorse idriche	Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano.

	<p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire la massima permeabilità delle aree scoperte compatibilmente con gli usi delle stesse.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
Suolo e sottosuolo	Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Sono a carico dell'ambito gli interventi di piantumazioni delle aree verdi connesse con la fascia di ambientazione prevista lungo la tangenziale nord-ovest.</p>
Mobilità	L'attuazione dell'ambito è condizionata alla realizzazione della tangenziale nord-ovest, a cui è chiamato a partecipare anche il soggetto attuatore dell'ambito ANIP04.
Rifiuti	<p>L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.</p> <p>Nel caso siano presenti attività che comportano la produzione di rifiuti speciali essi dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.</p> <p>In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura senza opportuni sistemi di copertura.</p>
Energia	<p>La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo, oltre a valutare l'opportunità di sistemi di produzione di calore centralizzati.</p> <p>Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico), in particolare in presenza di attività commerciali e uffici.</p> <p>Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Livello di coerenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

INDICATIVO

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di coerenza come sopra esplicitati. Per i livelli di coerenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

- la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle

Schede-Norma di Riferimento Progettuale;

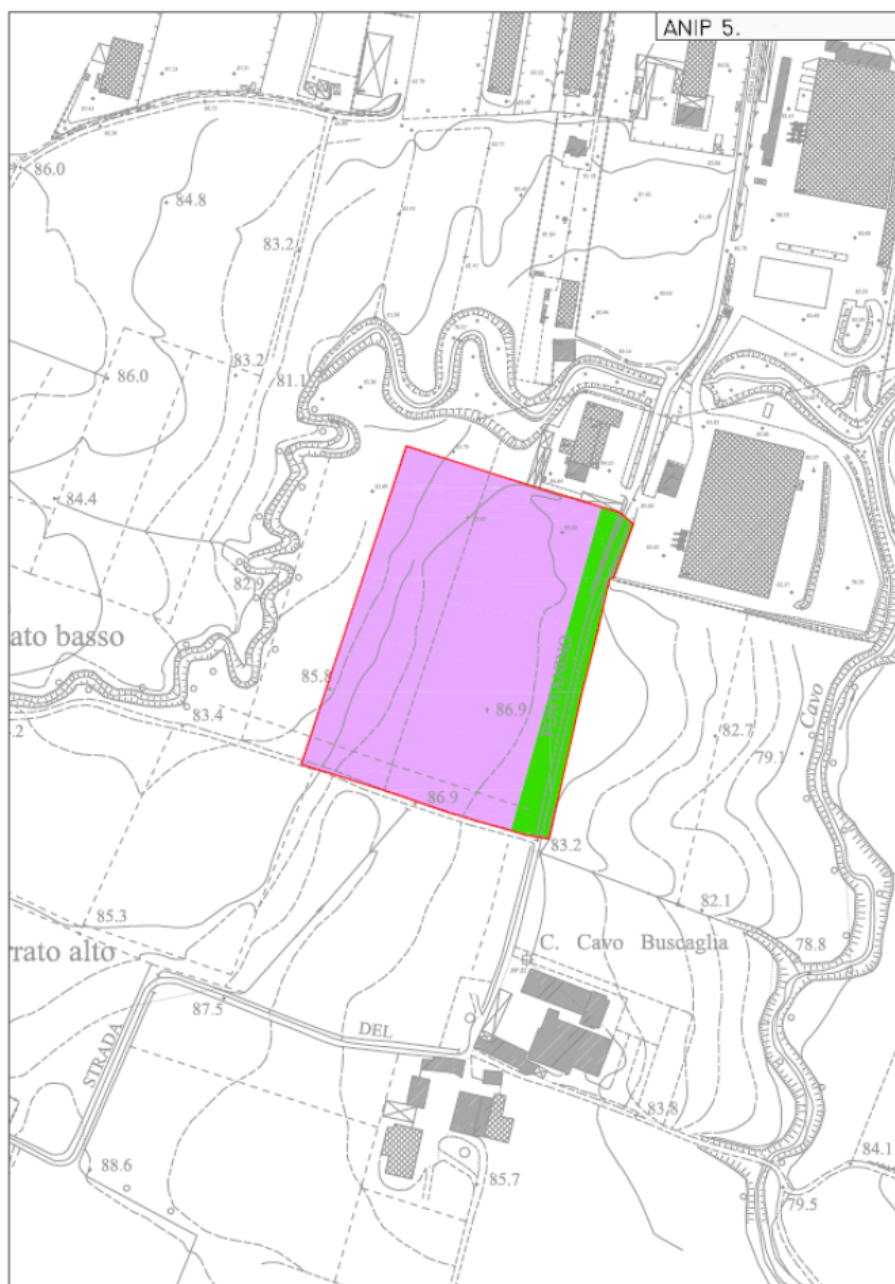
- c) percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- d) le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- e) gli allineamenti stradali ed edilizi;
- f) la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- g) eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- h) eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	15	102	Parte
2	15	104	
3	15	146	
4	15	148	Parte
5	16	16	
6	16	18	
7	16	127	
8	16	303	Parte

ART. 31 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIP05



LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	36.169
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	36.169
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttivo:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	16.276
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	5.425
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	5.425
Superficie Fondiaria:	SF	mq	30.744
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

Funzioni insediabili:

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

Modalità attuative:

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Area di alta pianura ubicata alla confluenza tra il Rio Gambero ed il Rio Cavo. Il settore occidentale dell'ambito comprende la scarpata che delimita il terrazzo fluviale.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► ***Fattibilità geologica:***

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro orientale più sopraelevato; il settore ovest presenta limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di una morfologia mediamente acclive.

► ***Problematicità riscontrate:***

Il settore orientale richiede adeguati approfondimenti geologici connessi all'edificazione su area mediamente acclive.

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione dei settori perifluviali adiacenti lungo il Rio Gambero e Rio Cavo, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito non risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura.

► ***Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:***

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► ***Acque superficiali:***

Sul margine sud-est è presente il canale consortile "Cavo Buscaglia".

L'eventuale sistema di laminazione delle acque meteoriche dovrà essere sottoposto all'approvazione del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud.

► ***Vincolo paesaggistico:***

Parte dell'Ambito è interessato dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente al tratto del Rio Gambero (n. 333 del D.R. 13.05.1937, n. 8285). Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dalla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004.

Principi progettuali:

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde e parcheggi lungo tutto il tracciato della strada del Fontanino. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la realizzazione di un'ampia zona a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti produttivi circostanti.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento produttivo comporta un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al traffico pesante indotto dalle nuove attività, oltre che al ciclo produttivo ed agli impianti di riscaldamento.
Rumore	Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 5, idonea alla funzione prevista (produttiva). Sono previsti impatti indotti dalla realizzazione dell'Ambito di espansione produttiva, di carattere temporaneo in fase di cantiere, mentre per la tipologia di attività prevista, è prevedibile un impatto acustico connesso con il traffico dei mezzi pesanti.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	Il nuovo ambito a destinazione produttiva non ricade all'interno di fasce di rispetto degli elettrodotti a media tensione o in prossimità di cabine di trasformazione primarie e secondarie; determina, potenzialmente, la necessità di nuovi elettrodotti e nuove cabine.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione della nuova area produttiva determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili connessi al numero degli addetti che si insedieranno che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale del Capoluogo "PC123S", il quale, al termine dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento in corso, consentirà il raggiungimento di una potenzialità depurativa adeguata a supportare l'ampliamento produttivo in oggetto.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento industriale comporterà un significativo consumo di suolo e impermeabilizzazione dei terreni. La realizzazione di una nuova area produttiva comporta l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc.
Paesaggio ed ecosistemi	La realizzazione della nuova area produttiva comporterà l'inserimento nel paesaggio naturale di un elemento di intrusione aggiuntivo (intrusione visuale, ostruzione visuale), generato dalla presenza di capannoni, magazzini e aree di stoccaggio; nel caso in esame il contesto in cui l'ambito si inserisce risulta già modificato dalla presenza del Polo produttivo ad est dell'area. Non si segnalano nel complesso interferenze dirette su elementi floristici degni di nota. L'ambito si inserisce nella fascia di tutela paesaggistica del Rio Gambero, con possibili interferenze in termini visuali.
Sistema agricolo	L'estensione dell'ambito (pari a circa 3,6 ha), comporterà una significativa perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con un'area industriale esistente, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Non si verificano impatti indotti
Attività produttive	L'azione di Piano non determina impatti negativi sulla componente ambientale in esame, bensì genera un impatto positivo relativamente all'occupazione, in quanto determinerà la creazione di nuovi posti di lavoro correlati alle attività produttive e agli uffici previsti dal Piano.
Mobilità	L'utilizzo della viabilità esistente (S.C. del Fontanino e SP10R), comporterà un incremento di traffico indotto connesso con l'intervento di espansione produttiva, interessando una viabilità in parte inadeguata per il traffico pesante.
Rifiuti	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento della produzione di rifiuti e potrebbe causare una riduzione della percentuale di raccolta differenziata.
Energia	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento dei consumi energetici, correlato ai cicli delle attività produttive, agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove edificazioni, agli impianti di illuminazione e ad eventuali nuovi elettrodotti.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	Sarà necessaria la messa in opera di misure e dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi, oltre a promuovere il monitoraggio periodico della qualità dell'aria. Per limitare le emissioni in atmosfera dovranno essere installati sistemi di produzione del calore da fonti rinnovabili (ad esempio il solare termico); inoltre si potrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). La realizzazione di intervento di forestazione da realizzarsi lungo la fascia perfluviale del Rio Gambero, da effettuarsi contestualmente all'attuazione dell'ambito, contribuisce alla riduzione degli inquinanti presenti in atmosfera.
Rumore	In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri

	<p>non solo l'insediamento di nuove attività produttive, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di progettazione si dovrà provvedere a collocare le attività maggiormente rumorose al centro degli ambiti, concentrando le attività meno rumorose verso l'esterno.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona in particolare in prossimità di recettori sensibili, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	<p>I nuovi interventi dovranno prevedere il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 μT. Nel caso di realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere collocate lontano da aree con permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.</p> <p>Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 μT.</p>
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire la massima permeabilità delle aree scoperte compatibilmente con gli usi delle stesse.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico riceettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>La realizzazione della fascia di rinaturalizzazione lungo il corso del Rio Gambero, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di PUA, per un'estensione pari ad almeno il 25% della SUL dell'ambito, consentirà il potenziamento del corridoio ecologico esistente lungo il corso d'acqua.</p>
Mobilità	<p>In fase di PUA dovrà essere proposta una soluzione migliorativa dell'attuale situazione viabilistica di accesso all'ambito.</p>
Rifiuti	<p>L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.</p> <p>Nel caso siano presenti attività che comportano la produzione di rifiuti speciali essi dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.</p> <p>In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura senza opportuni sistemi di copertura.</p>
Energia	<p>La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.</p> <p>Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico), in particolare in presenza di attività commerciali e uffici.</p> <p>Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	<p>Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.</p>

Mitigazioni e compensazioni:

Necessaria una compensazione, da definirsi in sede di POC, mediante rinaturalizzazione dei settori perfluviali adiacenti lungo il Rio Gambero, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

Livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

INDICATIVO

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

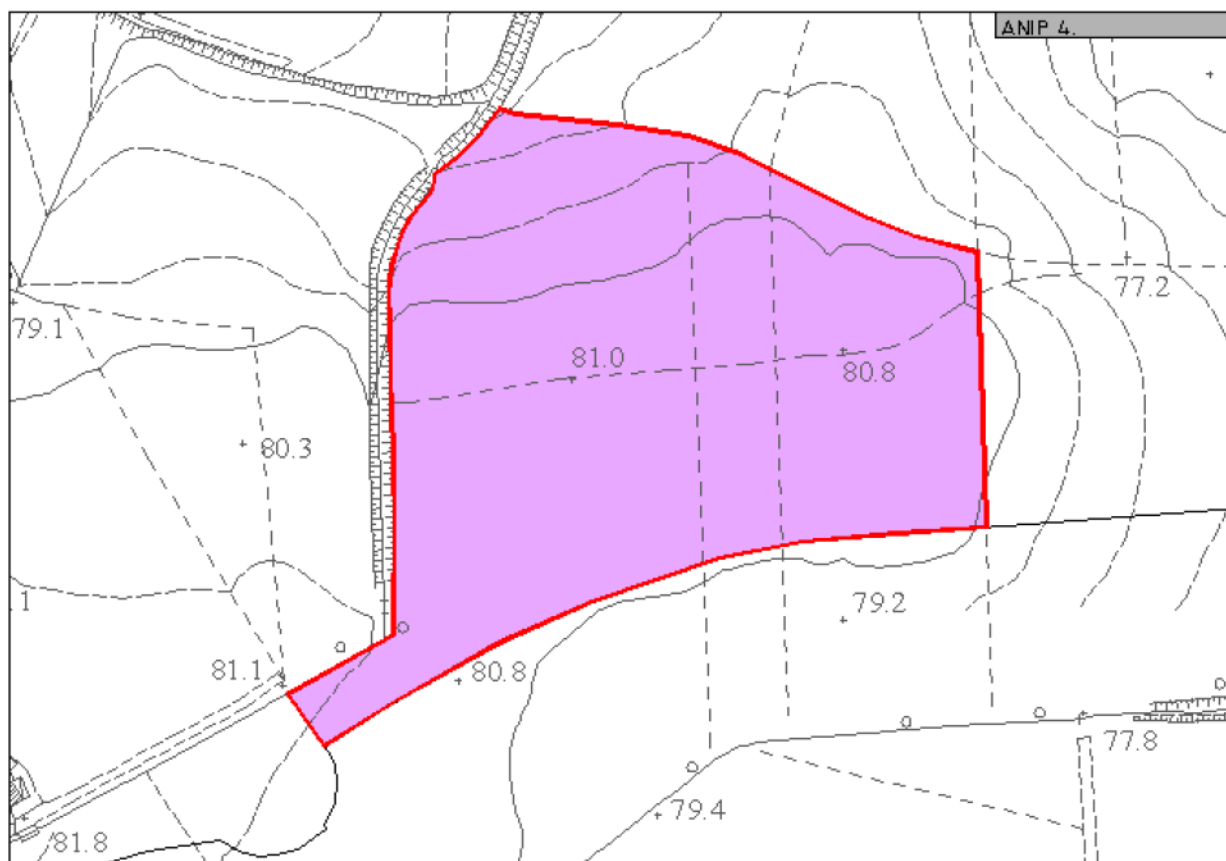
- a) la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- b) le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- c) percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- d) le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- e) gli allineamenti stradali ed edilizi;
- f) la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- g) eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- h) eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salvo più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	21	54	Parte
2	21	216	Parte

ART. 32 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIP06



LEGENDA	
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
	DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
	SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE
	SUPERFICIE FONDARIA PRODUTTIVA
	VIABILITÀ PRIMARIA
	VIABILITÀ SECONDARIA
	LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	35.997
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	35.997
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttivo:	UTP	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	25.198
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	5.400
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	5.400
Superficie Fondiaria:	SF	mq	30.597
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

Funzioni insediabili:

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

Modalità attuative:

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Area di alta pianura ubicata alla confluenza tra il Rio Gambero ed il Rio Cavo. Il settore occidentale dell'ambito comprende la scarpata che delimita il terrazzo fluviale.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► ***Fattibilità geologica:***

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro orientale più sopraelevato; il settore ovest presenta limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di una morfologia mediamente acclive.

► ***Problematicità riscontrate:***

Il settore orientale richiede adeguati approfondimenti geologici connessi all'edificazione su area mediamente acclive.

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione dei settori perifluviali adiacenti lungo il Rio Gambero e Rio Cavo, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

L'Ambito risulta non servito dalle reti di pubblico acquedotto.

L'Ambito non risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura.

► ***Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:***

"Unità di paesaggio dell'alta pianura Piacentina – 2° sub unità dell'alta pianura – Alta pianura piacentina": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► ***Acque superficiali:***

Lungo i lati sud ed ovest dell'Ambito sono presenti le due diramazioni del canale consortile "Casa degli Alberi".

Dovranno essere rispettate le fasce di tutela (manutenzione-edificazione), del reticolo idraulico consortile, ed inoltre risultano necessari i sistemi di laminazione delle acque meteoriche.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

L'Ambito dovrà essere adeguatamente protetto dalle acque provenienti dai terreni posti a sud.

Il progetto esecutivo degli interventi previsti nell'Ambito dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione del Consorzio di Bonifica di Piacenza, in particolare per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, se previsto nel canale consortile, e per le eventuali interferenze e/o modifiche del reticolo consortile.

Principi progettuali:

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde e parcheggi lungo tutto il tracciato della strada del Fontanino. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la realizzazione di un'ampia zona a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti produttivi circostanti.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

E' a carico dell'Ambito inoltre la realizzazione di una pista ciclabile, come evidenziata nella Tavola PSC02b, nel tratto compreso tra la strada vicinale dei Conti ed il tracciato ferroviario.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento produttivo comporta un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al traffico pesante indotto dalle nuove attività, oltre che al ciclo produttivo ed agli impianti di riscaldamento.
Rumore	Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 5, idonea alla funzione prevista (produttiva). Sono previsti impatti indotti dalla realizzazione dell'Ambito di espansione produttiva, di carattere temporaneo in fase di cantiere, mentre per la tipologia di attività prevista, è prevedibile un impatto acustico connesso con il traffico dei mezzi pesanti.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	Il nuovo ambito a destinazione produttiva non ricade all'interno di fasce di rispetto degli elettrodotti a media tensione o in prossimità di cabine di trasformazione primarie e secondarie; determina, potenzialmente, la necessità di nuovi elettrodotti e nuove cabine.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione della nuova area produttiva determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili connessi al numero degli addetti che si insedieranno che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale del Capoluogo "PC123S", il quale, al termine dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento in corso, consentirà il raggiungimento di una potenzialità depurativa adeguata a supportare l'ampliamento produttivo in oggetto.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento industriale comporterà un significativo consumo di suolo e impermeabilizzazione dei terreni. La realizzazione di una nuova area produttiva comporta l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc.
Paesaggio ed ecosistemi	La realizzazione della nuova area produttiva comporterà l'inserimento nel paesaggio naturale di un elemento di intrusione aggiuntivo (intrusione visuale, ostruzione visuale), generato dalla presenza di capannoni, magazzini e aree di stoccaggio; nel caso in esame il contesto in cui l'ambito si inserisce risulta già modificato dalla presenza del Polo produttivo a sud dell'area. L'area interessata dall'ambito ANIP6 è lambita da alcuni filari della Rete ecologica del PSC.
Sistema agricolo	L'estensione dell'ambito (pari a circa 3,6 ha), comporterà una significativa perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con un'area industriale esistente, quindi non determinerà la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Non si verificano impatti indotti
Attività produttive	L'azione di Piano non determina impatti negativi sulla componente in esame, bensì genera un impatto positivo relativamente all'occupazione, in quanto determinerà la creazione di nuovi posti di lavoro correlati alle attività produttive e agli uffici previsti dal Piano.
Mobilità	Incremento della rete infrastrutturale locale e di accesso al capoluogo, contestuale all'attuazione di interventi di espansione insediativa, in relazione alla concomitante realizzazione della tangenziale nord-ovest, a cui è chiamato a partecipare anche il soggetto attuatore dell'ambito ANIP6.
Rifiuti	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento della produzione di rifiuti e potrebbe causare una riduzione della percentuale di raccolta differenziata.
Energia	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento dei consumi energetici, correlato ai cicli delle attività produttive, agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove edificazioni, agli impianti di illuminazione e ad eventuali nuovi elettrodotti.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non vi sono interferenze.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	Sarà necessaria la messa in opera di misure e dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi, oltre a promuovere il monitoraggio periodico della qualità dell'aria. Per limitare le emissioni in atmosfera dovranno essere installati sistemi di produzione del calore da fonti rinnovabili (ad esempio il solare termico); inoltre si potrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). Gli interventi di piantumazioni della fascia di ambientazione lungo la nuova tangenziale in progetto contribuisce alla riduzione degli inquinanti presenti in atmosfera.
Rumore	In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività produttive, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse

	<p>dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di progettazione si dovrà provvedere a collocare le attività maggiormente rumorose al centro degli ambiti, concentrando le attività meno rumorose verso l'esterno.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona in particolare in prossimità di recettori sensibili, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	<p>I nuovi interventi dovranno prevedere il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 μT. Nel caso di realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere collocate lontano da aree con permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.</p> <p>Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 μT.</p>
Risorse idriche	<p>Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere.</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire la massima permeabilità delle aree scoperte compatibilmente con gli usi delle stesse.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
Suolo e sottosuolo	<p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.</p>
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto.</p> <p>Il filare arboreo esistente lungo il confine ovest dell'ambito dovrà essere preservato, in particolare, le specie autoctone presenti; inoltre a carico del soggetto attuatore dell'ambito gli interventi di piantumazioni delle aree verdi connesse con la fascia di ambientazione prevista lungo la tangenziale nord-ovest.</p>
Mobilità	<p>Dal momento che l'area non è accessibile da viabilità pubblica fino alla realizzazione della tangenziale nord-ovest, l'eventuale collegamento dall'insediamento produttivo esistente dovrà prevedere il mantenimento della fascia di rispetto della futura tangenziale nord-ovest.</p>
Rifiuti	<p>L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.</p> <p>Nel caso siano presenti attività che comportano la produzione di rifiuti speciali essi dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.</p> <p>In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura senza opportuni sistemi di copertura. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura senza opportuni sistemi di copertura.</p>
Energia	<p>La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo, oltre a valutare l'opportunità di sistemi di produzione di calore centralizzati.</p> <p>Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico), in particolare in presenza di attività commerciali e uffici.</p> <p>Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza. Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	<p>Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.</p>

Livello di coerenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali**Dotazioni Territoriali di 1° livello:****INDICATIVO**

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di coerenza come sopra esplicitati. Per i livelli di coerenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

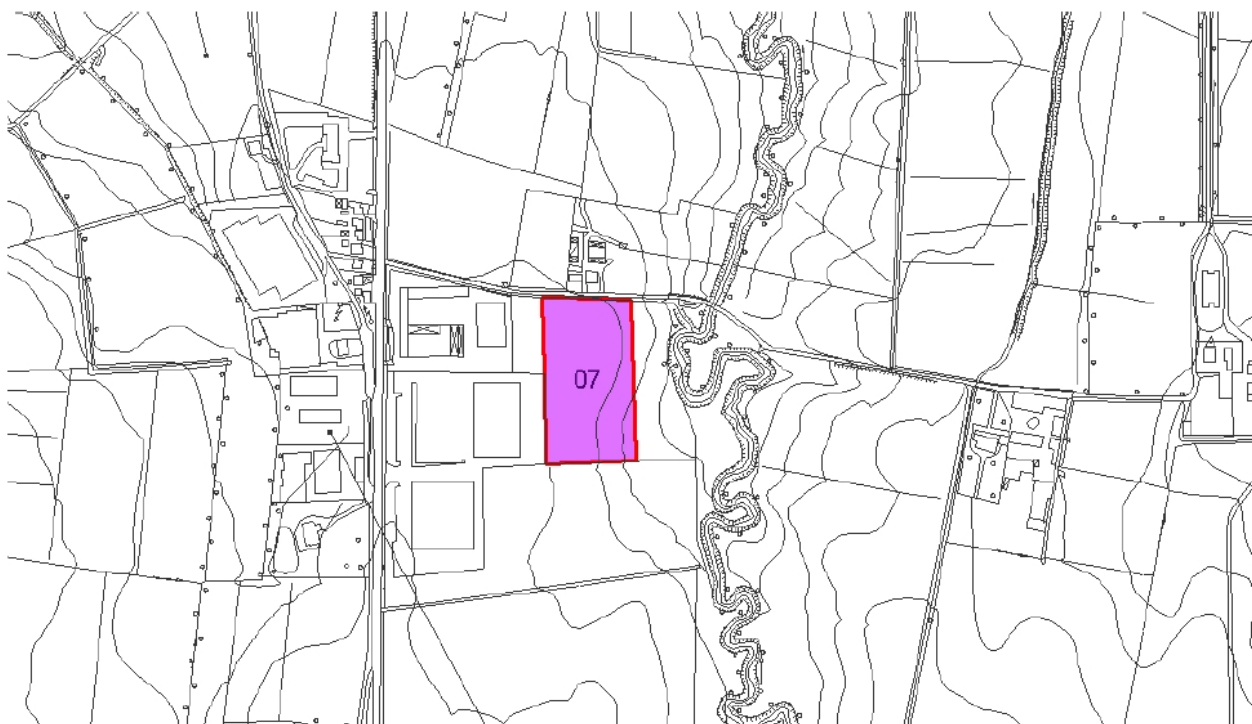
- a) la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- b) le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- c) percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- d) le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- e) gli allineamenti stradali ed edilizi;
- f) la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- g) eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- h) eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salvo più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	16	617	

ART. 33 - SCHEDA NORMA DI RIFERIMENTO PROGETTUALE ANIP07



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	15.900
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	15.900
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttivo:	UTP	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SULP	mq	11.130
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	2.385
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	2.385
Superficie Fondiaria:	SF	mq	13.515
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

Funzioni insediabili:

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

L'Ambito potrà ospitare solo ampliamenti delle aziende già insediate più ad ovest e non nuovi insediamenti, con divieto di nuovi accessi sulla strada vicinale di Parasacco.

Modalità attuative:

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

Descrizione:

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Cà Nuova Fabbrica.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Caratteri fisici e condizionamenti:

► ***Morfologia:***

Area di alta pianura delimitata ad est dall'incisione valliva del Rio Carona.

► ***Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:***

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni. Limitazioni connesse alla morfologia mediamente acclive nel settore orientale.

► **Problematicità riscontrate:**

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione del settore perfluviale lungo la sponda sinistra del Rio Carona.

L'Ambito risulta servito dalle reti di pubblica fognatura che attualmente recapitano al depuratore "LA GATTA PC733" adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari ad 29 AE. Pertanto se la previsione attuativa dell'Ambito superasse tale valore, l'attuazione dell'Ambito sarà condizionata all'ampliamento dell'impianto esistente.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblico acquedotto mediante estensione delle reti esistenti.

L'Ambito risulta servibile dalle reti di pubblica fognatura che recapitano al depuratore di Castel San Giovanni, località La Gatta "PC733", adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari a 29 AE; se l'insediamento previsto (valutato il rapporto AE/addetti) dovesse determinare il superamento della capacità residua in essere, sarà necessario potenziare o integrare l'ampliamento esistente.

► **Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:**

"Unità di paesaggio dell'alta pianura Piacentina – 2° sub unità dell'alta pianura – Alta pianura piacentina": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

► **Acque superficiali:**

L'Ambito non confina con il reticolo consortile. L'eventuale sistema di laminazione delle acque meteoriche dovrà essere sottoposto all'approvazione del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po.

Le proprietà limitrofe all'Ambito in oggetto dovranno essere adeguatamente protette da un'eventuale insufficienza del sistema di gestione delle acque bianche.

► **Vincolo paesaggistico:**

Parte dell'Ambito è interessato dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente al tratto del Rio Carona (n. 327 del D.R. 13.05.1937, n. 8285). Si richiama pertanto il rispetto delle disposizioni dettate dalla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004.

Principi progettuali:

Le costruzioni dovranno attenersi scrupolosamente alle indicazioni contenute nella Tav. QCSA12, in particolare per il settore orientale dell'ambito.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde lungo il margine est dell'Ambito.

Tale corridoio verde avrà lo scopo di proteggere la zona del corso d'acqua Rio Carona.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

Potenziali effetti attesi dalle trasformazioni previste	
Aria	La realizzazione di zone di ampliamento produttivo comporta un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al traffico pesante indotto dalle nuove attività, oltre che al ciclo produttivo ed agli impianti di riscaldamento.
Rumore	Relativamente alla Zonizzazione Acustica Comunale, l'area di variante ricade nella classe acustica 5, idonea alla funzione prevista (produttiva). Sono previsti impatti indotti dalla realizzazione dell'Ambito di espansione produttiva, di carattere temporaneo in fase di cantiere, mentre per la tipologia di attività prevista nella zona di Cà Nuova Fabbrica, è prevedibile un impatto acustico connesso con il traffico dei mezzi pesanti ed all'eventuale attività di produzione conserviera.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	Il nuovo ambito a destinazione produttiva non ricade all'interno di fasce di rispetto degli elettrodotti a media tensione o in prossimità di cabine di trasformazione primarie e secondarie; determina, potenzialmente, la necessità di nuovi elettrodotti e nuove cabine.
Risorse idriche	Dal punto di vista idraulico l'aumento delle superfici impermeabilizzate correlate a parcheggi e nuovi edifici comporta lo scarico nel corpo idrico recettore di significativi quantitativi di acqua in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse. Dal punto di vista qualitativo la realizzazione della nuova area produttiva determinerà un'ulteriore produzione di reflui civili connessi al numero degli addetti che si insedieranno che, andranno ad incidere sull'impianto di depurazione comunale "La Gatta PC733" che dispone di una di potenzialità depurativa residua pari ad 29 AE.

	Pertanto se la previsione attuativa dell'Ambito superasse tale valore, l'attuazione dell'Ambito sarà condizionata all'ampliamento dell'impianto esistente.
Suolo e sottosuolo	L'insediamento industriale comporterà un significativo consumo di suolo e impermeabilizzazione dei terreni. La realizzazione di una nuova area produttiva comporta l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc.
Paesaggio ed ecosistemi	La realizzazione della nuova area produttiva comporterà l'inserimento nel paesaggio naturale di un elemento di intrusione aggiuntivo (intrusione visuale, ostruzione visuale), generato dalla presenza di capannoni, magazzini e aree di stoccaggio; nel caso in esame il contesto in cui l'ambito si inserisce risulta già modificato dalla presenza del comparto produttivo di Cà Nuova Fabbrica ad ovest dell'area. Non si segnalano nel complesso interferenze dirette su elementi floristici degni di nota. L'ambito si inserisce nella fascia di tutela paesaggistica del Rio Carona, con possibili interferenze in termini visuali.
Sistema agricolo	L'estensione dell'ambito (pari a circa 1,6 ha), comporterà una limitata perdita di terreno agricolo. Il comparto si colloca in continuità con un'area industriale esistente, tuttavia, tenendo conto della vicinanza del corso del Rio Carona, potrebbe determinare la formazione di aree agricole intercluse.
Sistema insediativo	Non si verificano impatti indotti
Attività produttive	L'azione di Piano non determina impatti negativi sulla componente in esame, bensì genera un impatto positivo relativamente all'occupazione, in quanto determinerà la creazione di nuovi posti di lavoro correlati alle attività produttive e agli uffici previsti dal Piano.
Mobilità	L'utilizzo della viabilità esistente SP 412R, comporterà un incremento di traffico indotto connesso con l'intervento di espansione produttiva.
Rifiuti	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento della produzione di rifiuti e potrebbe causare una riduzione della percentuale di raccolta differenziata.
Energia	La realizzazione di una nuova area produttiva comporta inevitabilmente un incremento dei consumi energetici, correlato ai cicli delle attività produttive, agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove edificazioni, agli impianti di illuminazione e ad eventuali nuovi elettrodomesti.
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Non si segnalano nelle immediate vicinanze beni tutelati.

Direttive di mitigazione ambientale per la redazione dei PUA e la progettazione edilizia	
Aria	Sarà necessaria la messa in opera di misure e dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi, oltre a promuovere il monitoraggio periodico della qualità dell'aria. Per limitare le emissioni in atmosfera dovranno essere installati sistemi di produzione del calore da fonti rinnovabili (ad esempio il solare termico); inoltre si potrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). Dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitare la dispersione di calore e il consumo di energia elettrica, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici. Gli interventi di piantumazioni delle aree verdi connesse all'attuazione dell'ambito contribuiscono alla riduzione degli inquinanti presenti in atmosfera.
Rumore	In fase di attuazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico che consideri non solo l'insediamento di nuove attività produttive, ma anche il traffico veicolare da esse indotto, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate, se tecnicamente possibile, con dune vegetate e solo in subordine con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di progettazione si dovrà provvedere a collocare le attività maggiormente rumorose al centro degli ambiti, concentrando le attività meno rumorose verso l'esterno. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una prova sperimentale del rumore generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona in particolare in prossimità di recettori sensibili, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.
Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti	I nuovi interventi dovranno prevedere il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT. Nel caso di realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere collocate lontano da aree con permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.
Risorse idriche	Le fognature dovranno prevedere la separazione della rete delle acque bianche da quelle nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di

	<p>trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano.</p> <p>La progettazione dei nuovi interventi dovrà garantire la massima permeabilità delle aree scoperte compatibilmente con gli usi delle stesse.</p> <p>In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interne all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
Suolo e sottosuolo	Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.
Paesaggio ed ecosistemi	<p>La progettazione delle aree di nuovo impianto dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente, con particolare attenzione a interventi di schermatura delle opere antropiche di impatto. In particolare dovrà essere previsto una schermatura lungo il limite nord e sud dell'ambito.</p> <p>Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p> <p>La realizzazione della fascia di rinaturalizzazione lungo il corso del Rio Carona, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di PUA, per un'estensione pari ad almeno il 25% della SUL dell'ambito, consentirà il potenziamento del corridoio ecologico esistente lungo il corso d'acqua.</p>
Sistema agricolo	In ragione della probabile creazione di un'area agricola interclusa, delimitata dall'ambito in progetto e la strada vicinale di Parasacco, tenendo conto anche della fascia di mitigazione da realizzare a carico dell'ambito stesso lungo la fascia periferiale del Rio Carona, in sede di PUA dovrà essere studiata una sistemazione tale da non interrompere la coltivazione agricola dell'appezzamento intercluso.
Mobilità	L'attuazione dell'ambito è vincolata all'utilizzo della viabilità e degli accessi esistenti sulla S.P. 412R, al fine di limitare l'impatto da traffico sulla viabilità secondaria.
Rifiuti	<p>L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.</p> <p>Nel caso siano presenti attività che comportano la produzione di rifiuti speciali essi dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.</p> <p>In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura senza opportuni sistemi di copertura.</p>
Energia	<p>La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.</p> <p>Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico), in particolare in presenza di attività commerciali e uffici.</p> <p>Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza.</p> <p>Dovranno essere impiegati sistemi a basso consumo o a LED.</p>
Patrimonio culturale, storico e archeologico	Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Livello di cogenza dei principi progettuali riferiti alla dislocazione delle dotazioni territoriali

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

INDICATIVO

Le indicazioni contenute nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale, costituiscono indirizzo e riferimento per gli operatori in fase di redazione di proposta di Piano Urbanistico Attuativo e per l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione della stessa proposta. Tenendo conto comunque dei livelli di cogenza come sopra esplicitati. Per i livelli di cogenza definiti come "indicativi" e per i parametri non considerati nella presente Scheda-

Norma, è lasciata ampia discrezionalità progettuale ai soggetti privati che proporranno il PUA.

In particolare il PUA definisce:

- a) la perimetrazione precisa dell'ambito territoriale complessivo e degli eventuali comparti di intervento, tenendo conto delle suddivisioni fondiari del territorio e nei limiti fissati dal comma 3, dell'articolo 11 delle NTS del PSC. In tal senso il PUA, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC e dal POC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. In ogni caso le superfici di più esatta determinazione determinate dal PUA non potranno discostarsi dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, come sopra determinata, di oltre il 2%.
- b) le strade pubbliche di nuova realizzazione di viabilità secondaria di valenza di quartiere non individuate dalle Schede-Norma di Riferimento Progettuale;
- c) percorsi e spazi pubblici e ciclabili;
- d) le superfici fondiari e gli ambiti di concentrazione dell'edificazione con le indicazioni planivolumetriche e tipologiche;
- e) gli allineamenti stradali ed edilizi;
- f) la localizzazione più di dettaglio delle dotazioni territoriali, rispetto a quanto indicato nella presente Scheda-Norma di Riferimento Progettuale;
- g) eventuali edifici esistenti compatibili con le previsioni urbanistiche;
- h) eventuali forme specifiche ed ulteriori di perequazione urbanistica oltre a quelle definite dal PSC e dal POC.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel RUE, la realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti urbanizzabili è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno dell'ambito e descritte nella Scheda di Riferimento Progettuale e nella relativa scheda di approfondimento di POC.

Particelle catastali interessate dall'Ambito (salva più esatta determinazione in sede di PUA):

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	32	112	Parte
2	32	66	Parte

ART. 34 – AREE ED IMPIANTI PER L'EMITTENZA RADIOTELEVISIVA

1. Il Comune di Castel San Giovanni, sulla base di quanto previsto dal vigente PLERT approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 72 del 21 luglio 2008, in quanto collocato nel territorio di pianura in condizione di coprire l'intera fascia pianeggiante della Provincia, ed ai sensi dell'articolo 20, comma 14, delle NTS del PSC, individua nel PSC, alla tavola PSC04, un'area idonea e libera dai vincoli previsti dalla normativa territoriale vigente, a distanza superiore ai 300 m dalle aree a prevalente destinazione residenziale nonché da ogni abitazione sparsa, da dedicare a impianti tecnologici per la radiodiffusione sonora e televisiva, con particolare riguardo a emittenti radiofoniche locali di limitata potenza, allo scopo di favorire la diffusione delle informazioni di interesse locale. I siti sono destinati anche ad ospitare i ponti radio di collegamento in caso di loro spostamento fuori dall'area residenziale urbana. L'attuazione di tale sito dovrà inoltre osservare le disposizioni del presente Piano relative alla progettazione di nuove installazioni e nuovi impianti e alla loro mitigazione.
2. L'articolo 22/II, comma 3, del RUE, ne disciplina le fasce di ambientazione. All'interno di esse non sono ammesse previsioni urbanistiche finalizzate alla localizzazione di recettori sensibili quali aree ed edifici destinati ad attrezzature scolastiche, sanitarie ed assistenziali.
3. Si richiamano i divieti e le limitazioni territoriali di cui agli artt. 16 e 17 delle Norme del PLERT ed i contenuti del PLERT finalizzati alla protezione sanitaria della popolazione e alla riqualificazione dei siti.
4. Elementi di integrazione nell'ambiente degli impianti.

La progettazione delle installazioni e degli impianti deve tener conto dell'obiettivo di preservare il paesaggio urbano e rurale, con particolare attenzione all'integrazione paesaggistica intesa come l'insieme delle azioni che permettono di ridurre la percezione visiva dei manufatti, ivi compresa la ricerca di soluzioni architettoniche adeguate. Il rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione di nuove installazioni e di nuovi impianti sarà subordinato alla presentazione di uno Studio di Integrazione Ambientale che dimostri, anche tramite simulazioni fotografiche, che essa non alteri sensibilmente la percezione visiva del paesaggio rispetto a più punti di vista significativi (da vicino e da lontano, individuati almeno sulla viabilità comunale). Tra i fattori da considerare vanno annoverati la conservazione delle linee di orizzonte e in particolare quelle di crinale, l'omogeneità delle dimensioni con gli elementi naturali e artificiali circostanti, l'associazione gradevole dei colori con la tavolozza naturale presente.

Ogni nuova installazione ed ogni impianto di trasmissione devono essere progettati mediante l'uso di tecnologie, materiali e colori adatti a ridurre l'impatto visivo ed a integrarli nel contesto paesaggistico locale, ivi comprese misure di mascheramento vegetale delle strutture. Le nuove installazioni inoltre devono essere concepite con soluzioni tecnologiche tali da renderle idonee all'eventuale successiva co-ubicazione con più gestori.

Durante la realizzazione di installazioni e impianti, le aree di cantiere dovranno essere contenute e dovrà essere attuato il ripristino dello stato dei luoghi al termine dei lavori.

La viabilità di accesso al sito dovrà essere limitata e quella esistente e, limitatamente alla fase di cantiere, potrà essere ammesso un suo ampliamento fermo restando l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi al termine dei lavori.

L'area di ubicazione dell'impianto è caratterizzata dalla presenza di elementi naturali connessi comunque alla presenza del paesaggio antropico, la tendenza, rispetto all'esigenza di integrazione ambientale dell'impianto, dovrà essere quindi quella di favorire la collimazione (allineamento, concentrazione, dimensionamento) dei nuovi impianti con le parti maggiormente artificiali del paesaggio (strade, corpi illuminanti, aree di servizio, ecc...).

La tendenza è inoltre quella di favorire la decisa riduzione di visibilità degli impianti, sia scoraggiando la dislocazione in prossimità delle emergenze orografiche, sia favorendo il dimensionamento e la scelta tipologica e cromatica con modalità tese alla minimizzazione degli impatti.

Sotto l'aspetto dell'impatto sul paesaggio, la installazione degli impianti deve essere valutata nell'ambito della percezione visiva dell'impianto stesso, rispetto alla incidenza sulle bellezze naturali e panoramiche, e sui valori estetici presenti nel territorio.

I Gestori degli impianti propongono la soluzione architettonica di minor impatto visivo e con le migliori caratteristiche di integrazione ed armonizzazione con l'ambiente circostante. A tal fine i Gestori

concordano le caratteristiche esteriori degli impianti con l'Ufficio Ambiente comunale e con gli organi preposti alla tutela dei vincoli ambientali e paesaggistici al fine di mitigare l'impatto estetico ed ambientale.

Gli elementi puntuali di mitigazione ambientale sono i seguenti:

- ▶ Gli impianti dovranno essere localizzati in maniera da ridurre la realizzazione di nuove opere viarie di accesso e di minimizzare le trasformazioni della viabilità preesistente.
- ▶ Deve essere valutata la possibilità di interrare parzialmente i locali per le apparecchiature. In ogni caso tali locali dovranno essere integrati mediante la piantumazione di specie arboree/arbustive coerenti con quelle esistenti in loco e comunque autoctone. La mimetizzazione dei manufatti mediante vegetazione dovrà essere effettuata mediante schemi di distribuzione spontanea e/o con caratteristiche di continuità con la vegetazione esistente.
Ove richiesto dall'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale le apparecchiature a terra dovranno essere schermate attraverso siepi e alberature costituite da essenze tipiche locali preferibilmente integrando sistemi di verde già presenti sul territorio; in caso di particolare necessità di mimetizzazione, l'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale potrà prescrivere che le apparecchiature a terra vengano custodite in alloggiamenti opportunamente realizzati con elementi costruttivi e caratteristiche dei materiali congruenti alle caratteristiche del contesto urbano di valore ambientale e documentario.
- ▶ Le recinzioni degli impianti tecnici a terra dovranno essere preferibilmente caratterizzate da una minima percezione visiva. Tali elementi dovranno essere integrati nell'ambiente anche mediante gli accorgimenti precedentemente descritti e l'utilizzo di materiali naturali (es. legno, cortine di siepi, piantumazioni arbustive).
- ▶ I tal senso, preferibilmente e prioritariamente, gli apparati tecnologici a terra devono essere alloggiati in moduli, strutture o volumi bassi poco evidenti e con caratteristiche compatibili con l'ambiente; la progettazione e la realizzazione dei manufatti devono privilegiare l'uso di materiali locali, gli interramenti, le quinte di mascheramento, coperture piane in terra rinverdite.
- ▶ Laddove questo non precluda la corretta trasmissione del segnale, si esclude l'utilizzo di strutture verticali a sostegno degli impianti con struttura a traliccio; dovranno essere utilizzate strutture verticali a palo metallico trafilato o estruso, rastremati, con sezione proporzionata all'altezza.
- ▶ I sostegni dovranno essere realizzati in modo da portare un arricchimento estetico al paesaggio, compensandone la modificazione dei caratteri preesistenti, in particolare dovranno essere evitate strutture eccessivamente ingombranti e di tecnologia banale e pesante.
- ▶ Deve essere evitata la collocazione di nuove strutture di sostegno laddove già presenti installazioni, soprattutto in ambienti privi di vegetazione.
- ▶ Occorrerà verificare la fattibilità, di concerto con l'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale, di alloggiare gli impianti su strutture già esistenti (pali per l'illuminazione, torri faro, strutture tecniche esistenti, ecc) prevedendo a carico dei gestori le eventuali sostituzioni funzionali all'utilizzazione.
- ▶ Quando possibile tecnicamente e qualora ciò comporti una reale mitigazione dell'impatto paesaggistico, si dovrà prevedere l'installazione di strutture di sostegno simulanti elementi naturali (es. alberature).
- ▶ Le varie componenti in elevazione degli impianti in progetto (strutture di sostegno, locali accessori, recinzioni, etc.) devono essere integrate nel paesaggio attraverso l'uso di colorazioni coerenti con l'ambiente circostante, considerando le tonalità predominanti e le possibili visuali da cui possono essere percepite le strutture stesse.
- ▶ Gli impianti tecnici e le opere accessorie devono essere collocati in strutture che si integrino con il contesto paesistico circostante valutando anche l'opportunità di utilizzare costruzioni o strutture già presenti.
- ▶ Le strutture di alloggiamento devono comunque essere progettate privilegiando l'utilizzo di materiale di origine naturale che permettano il perseguimento di una minima incidenza sul paesaggio; tali elementi dovranno permettere in caso di rimozione dell'impianto un agevole ripristino dello stato dei luoghi.

- ▶ Collegamenti e connessioni delle cablature necessarie all'alimentazione degli impianti ed i collegamenti al palo di sostegno dell'antenna dovranno essere effettuati con canalizzazioni interrate e/o mascherate.
 - ▶ Dovranno essere escluse localizzazioni che possano interferire con elementi architettonici e paesaggistici di pregio, come l'eccessiva vicinanza a fabbricati e relative pertinenze di valore storico – artistico – documentale.
 - ▶ Compatibilmente con le esigenze tecniche di gestione del sito, le aree libere tra i manufatti presenti all'interno del sito stesso dovranno essere attrezzate a verde, con essenze autoctone, riducendo al minimo gli spazi impermeabilizzati.
 - ▶ Lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale potrà richiedere l'installazione di una dima sul posto, anche costituita da palloncini gonfiati, allestire a cura e spese del richiedente, atta simulare l'effetto visivo dell'installazione dell'antenna.
 - ▶ Le linee elettriche a servizio degli impianti dovranno essere localizzare lungo la viabilità di accesso e, ove possibile, interrate.
5. Tutti gli impianti non utilizzati, o per i quali è decaduta l'autorizzazione, ovvero sprovvisti di autorizzazione dovranno essere smantellati e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi a spese del gestore.

ART. 35 – RUOLO DI COORDINAMENTO E DI INDIRIZZO DEL POC

1. Ai sensi dell'art. 30, comma 7 della L.R. n. 20/2000, recepito dall'art. 1 del PSC, il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

ALLEGATO 1

SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER I PUA E CRITERI DI APPROVAZIONE DEI PUA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA
Ambito di trasformazione/scheda norma (sigla identificativa da POC)
di tipo (residenziale/direzionale/commerciale/ricettivo/produttivo/altro....)

denominazione da strumentazione vigente
(da Scheda-Norma di POC)

" _____ "

PSC Tavola n. _____ – RUE Tavola n. _____

- SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata/Pubblica, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Castel San Giovanni;

TRA

- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____, a _____, codice fiscale/partita IVA _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al foglio n. _____, mappale/i _____, di ha (catastali) _____;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____, a _____, codice fiscale/partita IVA _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al foglio n. _____, mappale/i _____, di ha (catastali) _____;

di seguito definiti come Concessionari/soggetti attuatori;

E

il Sig. _____ il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Sviluppo Urbano del Comune di Castel San Giovanni (Piacenza), in conformità all'art. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/18.8.2000 e dell'art. 43 dello Statuto del Comune di Castel San Giovanni;

Richiamato

L'Accordo tra Comune di Castel San Giovanni e società/soggetto attuatore _____ ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, approvato con atto del Consiglio Comunale n. _____, del _____, e sottoscritto in data _____;

Premesso

- che l'area come sopra descritta è posta nel Comune di Castel San Giovanni e censita al N.C.T. come a seguito specificato:
COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI:
FOGLIO N. _____
MAPPALI N. _____
SUPERFICIE CATASTALE: _____ mq

- che i concessionari sono proprietari dell'area posta nel Comune di Castel San Giovanni, censita al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni al foglio n. _____, mappali _____, che si estende per complessivi mq _____ di superficie catastale e per complessivi mq _____ di superficie rilevata e verificata (come da Tav. di progetto n. _____ di rilievo) ;
- (eventuale) che il concessionario ha titolo ad intervenire sull'area individuata come Ambito/Scheda Norma di POC (sigla identificativa) in virtù di procura speciale a magistero notaio _____ del _____ Rep. _____ - escutiva di contratto preliminare di vendita del _____ Rep. _____ Racc. _____ - a magistero notaio _____ in _____ ovvero di altro idoneo titolo giuridicamente valido;
- (per schede norma) che detta area perimetrata risulta destinata dal POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, ad Area di trasformazione soggetta a Scheda Norma di tipo _____, disciplinata dagli artt. _____ delle NTA del POC vigente nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo;
- che detta area, in esecuzione del prima citato accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00, risulta destinata dal POC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, come Area di Trasformazione - Scheda Tecnico-Normativa "(sigla identificativa e denominazione)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC vigente (artt. _____) nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- (eventuale) che all'interno del comparto sono presenti anche aree demaniali/aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali e precisamente censite al Fg. _____ mapp. _____ per una superficie complessiva di circa mq _____ per le quali è stato acquisito un nulla osta sul progetto tecnico;
- (eventuale) che il Comune, ai sensi dell'art. ____ delle NTA del POC vigente con Provvedimento Dirigenziale n. ____ del _____ ha autorizzato i concessionari a presentare il progetto di piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata;
- che i soggetti attuatori hanno/non hanno richiesto, così come disciplinato dall'art. art. delle NTO del POC vigente di avvalersi della facoltà per la quale la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), fissata dalla Scheda-Norma n. ____ del POC per tale Ambito di intervento, in luogo della cessione al Comune, venga lasciata in proprietà ai soggetti attuatori purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il Comune;
- che i concessionari hanno predisposto e presentato al Comune di Castel San Giovanni, in data _____ (prot. gen. _____), il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- (oppure qualora ricorra il caso) che i concessionari, hanno predisposto e presentato al Comune, entro i termini dallo stesso fissati, e cioè in data _____, il progetto di piano attuativo contenente gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- (eventuale) che successivamente, con nota _____ del _____ il concessionario ha presentato la documentazione richiesta dalla normativa vigente, relativamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, affinché all'atto deliberativo possa venire attribuito, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. n. 20/2000, il valore di Permesso di Costruire;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della L.R. n. 20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- la L.R. 24.03.2000 n. 20;
- la L.R. 25.11.2002 n. 31;
- la L.R. 19.12.2002 n. 37;
- il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004;
- il D.Lgs. n. 163 del 12.4.2006;
- Il Decreto Legislativo n. 152/06;
- la L.R. 9 del 13/06/2008;
- la Legge n. 241 del 7.8.1990;

- la L.R. n. 6 del 06.07.2009;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 167 del 27/11/1990 e successivi aggiornamenti, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei soggetti attuatori di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo-industriale, commerciale, direzionale e turistica, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge 28/01/1977 n. 10 e della deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998;
- lo Schema di convenzione-tipo per Piani Urbanistici Attuativi, riportato in Allegato 6 al Regolamento Urbanistico Edilizio, rispetto al quale il presente atto si uniforma;
- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo consiliare anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
 1. relazione tecnica;
 2. relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana;
 3. scheda dati;
 4. schema di convenzione;
 5. (eventuale) schema convenzione dello stralcio attuativo (nel caso di attuazione per sub comparti);
 6. stralcio di PSC e stralcio POC con relative norme e estratto Scheda-Norma;
 7. documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete dei terreni oggetto di intervento);
 8. titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
 9. (eventuale) provvedimento autorizzatorio alla presentazione del progetto urbanistico nel caso in cui non tutti i proprietari dei terreni partecipino alla redazione del piano;
 10. rilievi del perimetro del comparto (scala 1:500);
 11. rilievi plano-altimetrico del comparto (scala 1:500);
 12. documentazione fotografica;
 13. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:1000-2000);
 14. planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500);
 15. planimetria di progetto con numerazione dei lotti (scala 1:500);
 16. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500);
 17. planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati (scala 1:500);
 18. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (scala 1:500);
 19. sezioni e profili (scala 1:500);
 20. schemi tipologici (scala 1:200);
 21. assonometria generale (scala 1:500);
 22. schema degli impianti tecnici: acquedotto e gasdotto (scala 1:500);
 23. schema degli impianti tecnici: fognatura e depurazione (scala 1:500);
 24. schema degli impianti tecnici: rete elettrica e telefonica (scala 1:500);
 25. schema degli impianti tecnici: eventuali altre reti (scala 1:500);
 26. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500);
 27. previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
 28. norme urbanistiche ed edilizie;
 29. relazione geologica/geotecnica (redatta ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003);
 30. relazione idraulica;
 31. valutazione di impatto/clima acustico;
 32. Valsat ai sensi art. 5 L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009;
 33. (eventuale) valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico e DPA (distanza di Prima Approssimazione dichiarata dall'Ente Gestore della linea)
 34. (eventuale) documentazione atta alla procedura di verifica (screening) ai sensi della L.R. 9/99 nel caso di comparti con superficie di intervento superiore a 40 Ha se esterne alle aree urbane e superiori a 10 Ha se interne alle aree urbane.
 35. _____
 36. _____
- (eventuale) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva, che potranno essere variati solo a seguito di varianti autorizzate dal Settore preposto al rilascio degli specifici titoli abilitativi senza necessità di modifica al PUA e alla presente convenzione:
 1. relazione tecnica;
 2. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno;

3. planimetria di progetto con destinazione delle aree;
 4. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti;
 5. particolari costruttivi;
 6. progetto esecutivo opere di viabilità (con particolari costruttivi);
 7. progetto esecutivo impianti tecnici: acquedotto e gas;
 8. progetto esecutivo impianti tecnici: fognatura e depurazione;
 9. progetto esecutivo tecnici: rete elettrica e telefonica;
 10. progetto esecutivo tecnici: eventuali altre reti;
 11. progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica;
 12. computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
 13. elenco prezzi unitari ed eventuali analisi;
 14. quadro economico;
 15. quadro incidenza della manodopera;
 16. cronoprogramma;
 17. piano di sicurezza e fascicolo delle manutenzioni;
 18. piano della manutenzione;
 19. calcoli esecutivi degli impianti e delle strutture;
 20. capitolato speciale d'appalto;
 21. schema di contratto d'appalto
 22. _____
 23. _____
- la delibera di Giunta/Consiglio Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione;

Le premesse, gli elaborati e la documentazione sopra richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto, sono conservati agli atti del Comune di Castel San Giovanni e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri eventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Scheda Norma/sub ambito _____ - Via _____" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq _____, e destinata dal POC vigente nel Comune di Castel San Giovanni a "Aree per nuovi insediamenti" disciplinata dagli art. _____ N.T.A. del POC, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Descrittiva/Scheda Norma di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata/pubblica, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:

- a) mq _____ per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq _____ per dotazioni territoriali di I Livello, così suddivisi:
 - mq _____ per _____;
 - mq _____ per _____;
- c) mq _____ per dotazioni territoriali di II Livello, così suddivisi:
 - mq _____ per _____;
 - mq _____ per _____;
- d) mq _____ di Sf per interventi privati;
- e) mq _____ di Sf da cedere al Comune per la realizzazione, mediante bando, di interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata (*eventuale*);
- f) mq _____ per interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata con il Comune (*eventuale*).

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera d) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole

funzioni, dal RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione massima di mq _____ di SU con destinazione d'uso residenziale/direzionale/commerciale/ricettivo/produttivo/altro....

Tale SU, potrà afferire:

- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____
- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____
- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____
- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a _____ computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 120,00 mc di VU; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in _____.

La SU sopra riportata afferisce:

- per mq. _____ alle potenzialità attuative dei concessionari privati;
- (eventuale) per mq. _____ alla quota parte di ERS di cui all'art. _____ NTA del POC vigente, di cui mq _____ saranno realizzati direttamente dai concessionari e mq _____ saranno nella disponibilità del Comune di Castel San Giovanni;
- per mq _____ alle potenzialità attuative dei concessionari privati destinati ad edilizia convenzionata con il Comune;

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data _____.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 25.11.2002 n. 31, art. 9, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **contiene (o non contiene)** precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Resta inteso che il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione previste dal PUA sarà soggetto a rilascio di Permesso di Costruire.

(eventuale) Ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 31 comma 5 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 la delibera di Giunta/Consiglio Comunale n. _____ del _____ relativa all'approvazione del piano urbanistico attuativo assume gli effetti di permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione interne al comparto, per il quale la data di esecutività della delibera di approvazione del PUA equivale a data di rilascio del permesso di costruire. Eventuali varianti a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché all'art. 31 comma 6 della L.R. n. 20 del 24.3.2000, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Castel San Giovanni le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree ed opere per Dotazioni Territoriali di I e II Livello, risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b) e c) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq _____ così come riportato nella tavola di progetto n. _____.

(eventuale) Considerato che il soggetto attuatore risulta proprietario di aree esterne al comparto necessarie a garantire la piena funzionalità del progetto di PUA in oggetto, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Castel San Giovanni tali aree per una superficie pari a circa mq _____ e precisamente identificate nel NCT del Comune di Castel San Giovanni, Sezione di _____ al foglio _____ mappale _____ ed individuate nella tavola di progetto n. _____.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento delle stesse;
- (Oppure, nel caso il PDC sia contestuale al PUA) saranno trasferite gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza

onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

(eventuale) I concessionari si obbligano infine ad istituire a favore del Comune di Castel San Giovanni servitù di uso pubblico nelle aree _____, così come individuate all'elaborato _____ ed aventi una superficie pari a circa mq _____, impegnandosi nel contempo ad ogni onere di manutenzione (ordinaria, straordinaria e quant'altro) sulla medesima.

La costituzione di detta servitù dovrà essere istituita contestualmente alla cessione delle aree pubbliche di cui al presente articolo.

Oppure

I concessionari si obbligano altresì a costituire, a favore del Comune di Castel San Giovanni, servitù di pubblici servizi (fognatura o altro) e servitù di passaggio per le opere di manutenzione ad essa relative, sulle aree private interessate dalle opere stesse come indicato nella tavola di progetto n. _____ del PUA.

Tali servitù saranno istituite successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati, ma comunque prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) altro
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde ricreativo.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo e verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

(eventuale) Il concessionario si obbliga altresì, nel rispetto della disciplina succitata, a far realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti Territoriali) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA.

(per i soli sub ambiti che ne hanno opzionato l'utilizzo) Il progetto di PUA (ed il relativo progetto definitivo delle opere di urbanizzazione qualora connesso al PUA) contengono le misure di risparmio energetico prescrittive per l'utilizzazione della SU aggiuntiva (---% ex artt.delle NTO del POC o del RUE), di cui agli artt. dell'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data _____ citato in premessa.

Il concessionario dichiara di attenersi, per la progettazione delle opere, alla normativa di cui all'art. 91 del Codice dei Contratti pubblici approvato con D. Lgs. 163/2006, come stabilito dalla determinazione dell'Autorità sui contratti pubblici n.7 del 16.07.2009.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il titolare del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà provvedere

all'affidamento dei lavori secondo quanto stabilito dall'art. 122 comma 8 del Decreto Legislativo n. 163/2006 ss.mm. e precisamente utilizzando le procedure previste dall'art. 57 comma 6.

Il concessionario si impegna quindi:

- ad assumere il ruolo di stazione appaltante e a rispettare quindi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall'art. 32, commi 1, lett. g) e 2, dell'art. 121 e dell'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006, come meglio esplicitato nella suddetta determinazione dell'Autorità sui contratti pubblici n. 7 del 16.07.2009;
- a rispettare, in particolare, per il reperimento della ditta esecutrice la procedura di cui all'art. 122 comma 8 e art. 57 comma 6, del Codice dei Contratti e quindi esperire procedura negoziata, senza pubblicazione del bando di gara, con invito a 5 soggetti aspiranti idonei;
- a presentare in sede di richiesta di Permesso di Costruire il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il progetto esecutivo delle opere stesse, validato dal Responsabile del Settore LL.PP. comunale;
- a presentare al Settore LL.PP. comunale, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori relativi delle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:
 - a) copia della lettera d'invito;
 - b) elenco dei soggetti invitati;
 - c) verbale di aggiudicazione;
 - d) copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
 - e) dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti;
- a realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo validato dal Responsabile del Settore LL.PP. comunale, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- ad osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

Le opere di urbanizzazione elencate e descritte in precedenza dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire da richiedere entro un anno dalla stipula del presente atto, ed i lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire stesso e ed ultimati nell'arco di validità del permesso stesso, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del piano particolareggiato.

La richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione composto da:

- relazione tecnico-illustrativa;
- relazioni specialistiche (geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica);
- schemi grafici di progetto;
- elaborato riportante le aree da cedere;
- stima delle opere a scomputo.

Il progetto esecutivo delle opere stesse, validato dal Responsabile del Settore LL.PP. comunale, dovrà essere presentato contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, i quali dovranno iniziare entro un anno dalla stipula del presente atto ed ultimati nell'arco dei tre anni di validità del permesso di costruire, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del PUA.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- relazione tecnico-descrittiva;
- elaborati grafici;
- dimensionamento e calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- elenco prezzi unitari;
- computo metrico estimativo;
- piano di sicurezza e di coordinamento.

(eventuale) Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate sulla base del progetto definitivo facente parte del presente PUA, a cui la Deliberazione di C.C. n. _____ del _____ ha attribuito valore di Permesso di Costruire il cui rilascio decorre dalla data di esecutività della deliberazione prima citata.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto (*oppure: è stato redatto*) in conformità:

1. ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
2. alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;

3. alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto (*oppure: è stato redatto*) nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (Enia, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo, teleriscaldamento ecc.). Essa è consentita soltanto se prevista negli elaborati progettuali del presente PUA.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, e dovrà comunque risultare conforme a quanto predisposto dal Comune di Castel San Giovanni.

(*eventuale*) Sarà consentita la realizzazione di coperture fotovoltaiche su parte dei parcheggi pubblici al fine di mettere in atto le misure di risparmio energetico previste dal progetto di PUA di cui alla scheda tecnico normativa (ex artt. ----- del PSC); a tal proposito, le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti gli aspetti specifici legati alla gestione e manutenzione delle stesse,.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____ (_____ euro).

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Castel San Giovanni a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

(*eventuale*) Opere di urbanizzazione fuori comparto.

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal piano urbanistico attuativo di che trattasi, è richiesta la (contestuale) realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto delimitato alla tavola n. _____ del RUE/POC, anche in tempi e con procedure diverse rispetto alle opere interne al comparto, e in particolare il soggetto attuatore si impegna a far realizzare, le opere a seguito elencate:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

(*alternativa 1*) Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i Concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Castel San Giovanni tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

(*alternativa 2*) In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né dei soggetti attuatori né del Comune di Castel San Giovanni, sarà necessaria, fatta comunque salva eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte degli attuatori e successiva cessione gratuita al Comune di Castel San Giovanni, l'attivazione di procedura espropriativa, o comunque acquisitiva, da parte dell'Amministrazione Comunale, per la quale gli attuatori si assumono l'impegno e l'onere economico:

1. di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio atti di notifica;
2. di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'Amministrazione Comunale di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto, computo metrico estimativo, capitolo speciale e generale di appalto, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;
3. di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere;
4. di corrispondere la totalità dei costi di esproprio/acquisizione dell'area; tale importo sarà garantito mediante presentazione, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, di polizza fideiussoria, con le caratteristiche specificate al successivo art. 14; tale importo ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà

integrato, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora si accertassero maggiori oneri derivanti dalla conclusione, anche in sede contenziosa, della procedura espropriativa;

5. di provvedere alla redazione del progetto esecutivo, e alla sua presentazione una volta acquisite le aree da parte dell'Amministrazione Comunale e da questa rese temporaneamente disponibili per l'attuatore per il periodo necessario alla completa realizzazione dell'opera; il progettista deve ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Castel San Giovanni tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.
6. Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____
(_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio/costo di acquisizione è stimato in €. _____ (_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Castel San Giovanni a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

La realizzazione delle sole opere di urbanizzazione fuori comparto potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle stesse, a seguito della conclusione dell'eventuale procedimento espropriativo/acquisitivo relativo ai terreni non di proprietà dei concessionari o di enti pubblici.

Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto, di cui al presente articolo, in tempi e modi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne, si prescrive che la conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati possa essere rilasciata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle opere infrastrutturali esterne.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il Comune potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del concessionario fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del concessionario la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il concessionario si obbliga inoltre:

- ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- ad utilizzare prioritariamente, ove tecnicamente possibile, gli inerti da demolizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione degli inerti di cava.

A meno di materiali (ad es. amianto) per i quali è in vigore una specifica normativa per la messa in sicurezza e lo smaltimento, la gestione dei materiali derivanti dalle demolizioni dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/06 e s.m.i., DM 5 febbraio 1998, DM 186/2006); inoltre, ai fini di un eventuale riutilizzo in sito di tali materiali, le demolizioni stesse andranno eseguite in maniera selettiva e dovrà essere fornita prova che il riutilizzo dei materiali così ottenuti non costituisca pregiudizio per l'ambiente; il riutilizzo in sito degli inerti da demolizione per opere di servizio ai futuri cantieri o per opere previste come definitive, dovrà essere chiaramente previsto e definito nei volumi e nelle modalità all'interno dei progetti da presentare per la richiesta dei permessi di costruire degli edifici e delle opere di urbanizzazione o nel progetto di cantierizzazione e ad essi sicuramente riconducibile.

Art. 5 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario, mediante affidamento di incarico professionale ad un

tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, indicato dal concessionario. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4.

Le opere elencate all'art. 4 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fideiussorie di cui all'art. 14.

I Concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitoli o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. _____ (euro _____) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- all'avvenuta cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3;
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria così come previsto al successivo art. 14;
- all'avvenuta registrazione e trascrizione del presente atto;
- all'avvenuta, concreta ed effettiva, costituzione delle garanzie di cui al successivo art. 14.
- alla presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del DPR n. 445/2000 – di esecuzione del procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire;
- l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, per un valore pari almeno al 30% del valore delle stesse, determinato dal relativo computo metrico estimativo allegato al progetto.

(Oppure qualora PDC contestuale al PUA)

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione s'intende rilasciato all'atto dell'esecutività della delibera di approvazione del PUA in oggetto.

Previo espletamento delle procedure previste dal D.Lgs. n. 163 del 12/04/06 e ss.mm., l'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3;
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

Il rilascio *(ovvero la presentazione nel caso di Dia o Scia)* del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tavola di progetto n._____, potranno essere richiesti permessi di costruire *(ovvero presentate nel caso di Dia o Scia)* separati per i singoli edifici.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 21 e 22 della L.R. n. 31/2002 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) e gli allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento, se previsto. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;

- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.
(*qualora ricorra il caso*) Il rilascio del Certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati è in ogni caso subordinata all'avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle opere infrastrutturali esterne al comparto di cui al precedente art. 4.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Castel San Giovanni, in sede di rilascio dei permessi di costruire (o in sede di presentazione nel caso sia possibile ricorrere a Dia o Scia) per gli edifici previsti dal piano, gli oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380, artt. 27-32 L.R. n. 31/2002 e ss.mm. se ed in quanto dovuto (Delibera del Consiglio Regionale n° 849/1998); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Castel San Giovanni, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), 5) e 6) del precedente art. 4, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire (o presentazione delle Dia o Scia), nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Castel San Giovanni la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e artt. 29 (oppure 32) della L.R. n. 31/2002 e ss.mm.;

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A.

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione complessiva delle aree destinate a Dotazione Territoriale e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al PUA le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del progetto planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dal piano urbanistico attuativo nella misura specificata al precedente Art. 1 della presente convenzione.

Ulteriori criteri sulle modalità attuative e sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'Art. ____ dell'elaborato ____, denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA, parte integrante del piano stesso.

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori sconti.

Art. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei lotti ineditati

Il concessionario si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

(*eventuale*) Stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati, il Concessionario ed i suoi aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle stesse, ferma restando la piena proprietà da parte del Comune di Castel San Giovanni.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

I proprietari dei lotti non edificati dovranno mantenere a propria cura e spese le aree non edificate, in modo decoroso al fine di evitare problemi di natura igienico-sanitaria.

Art. 10 (eventuale) Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale sociale (artt. ----- delle N.T.A. del POC) attivabile direttamente dal Comune di Castel San Giovanni.

In osservanza ai disposti degli artt. ----- delle NTA del POC vigente ed in conformità a quanto previsto dal PUA oggetto della presente convenzione, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Castel San Giovanni, che si impegna a ricevere, entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso (*oppure contestualmente alla stipula della presente convenzione*), l'area per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata, risultanti dal presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq _____ di Sf, per la realizzazione di _____ mq di SU, così come riportato nella tavola di progetto n. _____.

Il Comune di Castel San Giovanni acquisirà direttamente dette aree al proprio patrimonio disponibile per la riassegnazione finalizzata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata, ovvero per la realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero si riserva di indicare in sede di rogito altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere in via definitiva il succitato rogito; in tal caso il soggetto così indicato per la sottoscrizione assume direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto della presente convenzione nonché gli oneri conseguenti.

La superficie fondiaria, pari a mq _____, verrà ceduta al Comune di Castel San Giovanni, o a chi dallo stesso Comune individuato, al corrispettivo di € _____ oltre IVA di legge, se dovuta.

Il corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'edilizia residenziale sociale realizzabile da parte del Comune di Castel San Giovanni (stimato nel ____% dell'importo complessivo), verrà corrisposto per stati di avanzamento lavori, in quota percentuale, a seguito di collaudi parziali e con la seguente cadenza:

- il 50% dell'importo stimato dei lavori al raggiungimento del 50% dei lavori previsti;
- il 30% dell'importo stimato dei lavori all'avvenuta posa del binder stradale;
- il conguaglio finale ad avvenuto collaudo delle opere, valutato sull'effettivo costo delle opere di urbanizzazione come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo.

(eventuale) Si specifica che nel costo complessivo delle opere di urbanizzazione non dovranno essere computati i costi relativi all'interramento/spostamento delle linee ad alta tensione (elettrodotti), presuntivamente stimati in € _____ (_____), in quanto non direttamente ascrivibili all'intervento ERS.

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, saranno quelli desumibili dal Prezziario della Camera di Commercio alla data di rilascio del permesso di costruire delle opere stesse.

(eventuale) I concessionari si impegnano inoltre, sulla base del progetto di PUA approvato, a cedere gratuitamente al Comune di Castel San Giovanni, o a chi dallo stesso Comune individuato, che si impegna a ricevere entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso (*oppure contestualmente alla stipula della presente convenzione*), analogamente a quanto disciplinato per la Sf destinata alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata, le aree destinate a verde privato aggregabile alla superficie fondiaria afferente i lotti di ERS, per un ammontare complessivo minimo di mq _____.

I concessionari si impegnano inoltre:

- a far realizzare la viabilità di accesso ai lotti ERS entro 12 mesi dall'avvenuta cessione dell'area, anche mediante una soluzione temporanea che preveda una viabilità di accesso provvisoria mediante semplice inghiaatura del fondo, al fine di consentire la cantierabilità dei lotti in disponibilità al Comune;
- a sostenere eventuali costi derivanti da indagini archeologiche ovvero dal ritrovamento di reperti archeologici, nonché eventuali costi di bonifica ai sensi del DLgs. n.152/2006, nei lotti oggetto del presente articolo;
- a provvedere ai costi derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti rilevati nelle fasi di scavo;
- ad ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di servizio ai lotti ERS entro due anni dalla data di inizio dei lavori relativi ai fabbricati insistenti su tali lotti.

Relativamente all'impegno circa la realizzazione di viabilità di accesso ai lotti ERS (anche temporanea) i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale convengono che la realizzazione della stessa possa venir effettuata, anche anticipatamente rispetto alle restanti opere di urbanizzazione, dal Comune ovvero dagli eventuali altri soggetti dallo stesso individuati quali soggetti affidatari dei lotti ERS, nei tempi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi destinati ad edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata.

Art. 11 – (eventuale) Realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata da parte dei concessionari

La scheda norma oggetto della presente convenzione riserva una SU complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata pari a mq _____. La relativa superficie fondiaria prevista per la realizzazione di tale SU è pari a mq _____.

Il Comune di Castel San Giovanni, a seguito di delibera C.C. _____ del _____ di approvazione del PUA in oggetto, ha stabilito che il ---% della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata, e precisamente una superficie fondiaria complessiva pari a mq _____ individuata nei lotti _____, sia lasciata in proprietà ai concessionari in luogo della cessione al Comune.

I Concessionari si impegnano:

- a realizzare, sulla suddetta area di Sf pari a mq _____ interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata con il Comune per una SU pari a mq _____;
- a presentare richiesta di permesso di costruire (o, nel caso sia possibile, Dia o Scia nel caso ricorra la fattispecie) relativa agli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata contestualmente all'attuazione degli interventi di edilizia libera.

I concessionari si impegnano a convenzionarsi ai sensi dell'art. --- delle NTA del POC vigente, ovvero in coerenza ai contenuti dello schema tipo di convenzione per interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata, approvata dall'Amministrazione Comunale in data ----- con deliberazione di Consiglio Comunale n. ----, i cui contenuti si devono intendere qui integralmente richiamati.

Per effetto dell'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 30 L.R. n. 31/2002 e ss.mm., è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del precedente art. 7.

Art. 12 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo, fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 10 per le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione dei lotti ERS.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del concessionario e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 13 - Termini per l'attuazione del PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 anni (dieci anni) (*specifica di eventuale termine ridotto*) dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 12.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 14 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4;
 - a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;
- documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castel San Giovanni, di una fidejussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore presunto:
- delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. _____ (euro _____);
 - delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano urbanistico attuativo, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. _____ (euro _____);
 - (*eventuale*) delle indennità di esproprio/acquisizione relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, come presuntivamente determinate, e quindi per €. _____ (euro _____);
 - degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5 quindi per €. _____ (euro.);

- dei costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nei lotti ERS nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, stimati in via cautelativa in €. _____ (euro _____).

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi €. _____ (euro _____).

In luogo della presentazione della garanzia relativa agli aspetti di indagine archeologica, ferme restando le obbligazioni relative alla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, il concessionario potrà documentare, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, l'avvenuto rilascio, da parte della competente Soprintendenza Archeologica, di nulla-osta attestante l'inesistenza di reperti archeologici nei lotti ERS riscontrata a seguito dell'effettuazione di indagini preliminari, condotte di concerto con la Soprintendenza stessa.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

L'ammontare delle fidejussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.

Lo svincolo della fidejussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.
- per gli eventuali costi derivanti da ritrovamenti archeologici ovvero bonifica dei lotti destinati ad ERS, al momento della richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati.

E' facoltà del Comune di Castel San Giovanni di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Per quanto riguarda la garanzia fidejussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 30 L.R. n. 31/2002 e ss.mm, per la sola quota parte di edilizia residenziale sociale convenzionata da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori, gli stessi si impegnano a consegnare al Comune di Castel San Giovanni, prima del rilascio del titolo edilizio di ogni edificio, adeguata polizza a copertura del 100% di tale onere dovuto, ovvero devono documentare l'avvenuta sottoscrizione della relativa convenzione edilizia.

Tali garanzie saranno svincolate automaticamente anche parzialmente all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

Le condizioni e le clausole da inserire espressamente nelle polizze fideiussorie bancarie o assicurative, allo scopo di definire le polizze stesse, nella forma del "*Contratto autonomo di garanzia (CAG)*" dovranno essere le seguenti:

1. preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
2. rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
3. impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale, rispetto al quale non sussiste rapporto accessorio, costituendo invece la fideiussione contratto autonomo di garanzia a tutela del pagamento immediato;
4. espressa dicitura: "*La presente garanzia costituisce contratto autonomo di garanzia non avendo alcun collegamento funzionale con il rapporto principale tra debitore principale e creditore*";
5. svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il concessionario da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
6. per ogni inadempimento contrattuale, la ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;
7. l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Castel San Giovanni da qualsiasi

soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;

8. dovrà essere espressamente indicato quale foro competente quello di Piacenza;
9. dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti;
10. l'Istituto bancario o assicurativo si impegna rispetto al Comune di Castel San Giovanni, soggetto garantito, anche nei confronti degli eredi, successori o aventi causa del concessionario;
11. nel caso di complessità interpretativa del contratto di garanzia o in casi di disposizioni contrastanti, queste si applicano sempre nel senso favorevole al creditore Comune di Castel San Giovanni.

Le parti riconoscono che laddove il concessionario non adempia al pagamento di quanto dovuto entro il termine convenzionalmente previsto, trattandosi di adempimento di obbligazioni di valuta, oltre alla riscossione della cauzione fideiussoria, sarà dovuto altresì il maggior danno di cui all'art. 1224 del Codice Civile, secondo comma, quantificato come differenza tra il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi ed il saggio degli interessi legali.

Art. 15 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 12 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia residenziale sociale convenzionata di cui all'art. 11 si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n.-----, del -----.

Art. 16 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Castel San Giovanni.

I concessionari potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 17 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Castel San Giovanni.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Piacenza.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Castel San Giovanni.

Art. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

**MODALITA' E TERMINI PER L'APPROVAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA
AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000**

1. Premesse

I criteri di cui al presente Allegato definiscono tempi e modi per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi nell'ambito della disciplina dettata dalla L.R. n. 20/2000 così come modificata dalla L.R. 6/2009. In particolare dall'art. 35 della legge regionale, il quale stabilisce che le modalità di presentazione delle proposte di PUA sono individuate dai Comuni, fermo restando i termini temporali ivi stabiliti.

2. Iter di approvazione del PUA

Fase istruttoria:

1. entro 5 gg. dalla data di presentazione al protocollo comunale il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia nomina il Responsabile del procedimento (RP);
2. entro 15 gg dalla data di presentazione al protocollo comunale il RP effettua il riscontro circa la corretta redazione della domanda e la completezza della documentazione tecnico-amministrativa prescritta dall'art. 15/III, da apposite normative o da altre disposizioni; ove la documentazione risulti incompleta, dispone l'irricevibilità della domanda e avvia la conclusione del procedimento nei modi di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990 e s.m.i.;
3. Se la domanda è completa e ricevibile, entro il termine di 30 gg. dalla data di presentazione al protocollo comunale il RP, richiede la documentazione integrativa (la data di richiesta interrompe i termini di cui all'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000), riscontrata carente o inesatta nell'esame istruttorio, da produrre in unica soluzione e nel termine massimo di giorni 90 dalla richiesta;
4. Qualora la documentazione integrativa, sia prodotta entro il termine di 90 gg. ma risulti ancora incompleta e/o inesatta ovvero, non venga prodotta nei termini temporali di cui sopra, si avvia la conclusione del procedimento nei modi di cui all'art. 10 bis della L.241/1990 e s.m.i.;
5. Qualora la documentazione risulti completa o sia stata correttamente integrata a seguito di richiesta, il RP conclude l'istruttoria tecnica entro 60 gg. dalla data di presentazione della proposta di PUA (se interrotto per le integrazioni, entro 60 gg. dalla data di integrazione) e autorizza o diniega il deposito della proposta di PUA;
6. L'eventuale diniego sarà formulato come disciplinato dall'art. 10 bis della L. 241/90 e notificato tramite raccomandata AR agli interessati.

Fase di deposito e acquisizione pareri enti:

1. Entro 10 gg. dalla comunicazione dell'atto autorizzativo lo Sportello Unico dell'Edilizia procede al deposito del PUA e pubblicazione presso la propria sede con avviso affisso all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale, per sessanta giorni, dandone altresì avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale (a cura e spese del soggetto proponente);
2. Nei 60 gg. di pubblicazione la proposta di PUA sarà sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e della Commissione Consiliare competente;
3. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale ai sensi del c. 4 art. 35 L.R. 20/2000, entro il termine perentorio di 60gg. dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC/POC/RUE o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore; il parere della Provincia è reso anche in merito alla procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi del Dlgs 4/2008;
4. Il Comune, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990, prima dell'invio alla Provincia del piano autorizzato al deposito e pubblicazione. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni;
5. Nel caso di zona sottoposta a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e aree e immobili di cui all'art. 4, comma 2, della l.r. 1/2004, il piano depositato è subordinato alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004;
6. Entro il periodo di deposito i soggetti proponenti dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, alla quale questi dovrà essere presente. I soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al

responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione. E' inoltre facoltà della pubblica amministrazione richiedere, a fronte di eventuali modifiche apportate al Piano che siano ritenute rilevanti, richiedere la ripresentazione dello stesso nei termini di cui al comma 5 dell'art. 14/III.

Fase di approvazione:

1. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione da parte del Consiglio Comunale, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
2. Successivamente lo SUE, valutate le eventuali osservazioni, opposizioni e repliche e preso atto dei pareri acquisiti, predispone gli atti necessari per l'esame conclusivo del piano da parte del Consiglio Comunale.
3. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione;
4. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione;
5. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale a cura e spese del soggetto proponente.
6. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.
7. Dalla data di pubblicazione decorre l'efficacia dell'atto ai fini della stipula della convenzione che dovrà intervenire entro un anno da detta data. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza del piano.

Disposizioni generali:

1. Per quanto non disciplinato dalla presente atto, trovano applicazioni le disposizioni sovraordinate.
2. Sono fatti salvi accordi specifici che possono in parte modificare i contenuti di cui al presente atto. In particolare per quanto attiene l'attuazione degli strumenti di pianificazione tramite Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e per quanto attiene al versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria i quali possono essere oggetto di scomputo nei casi di accordi relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
3. Esclusivamente per la definizione delle opere pubbliche oggetto di realizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica preventiva, quale distinzione fra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si fa riferimento alla Delibera di C.R. n. 850 del 04.03.1998 che prevede i seguenti elenchi:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

- a. le strade;
- b. gli spazi di sosta e di parcheggio di pertinenza dell'ambito;
- c. le fognature;
- d. gli impianti di depurazione;
- e. il sistema di distribuzione dell'acqua;
- f. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- g. la pubblica illuminazione;
- h. il verde attrezzato;

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- a. gli asili nido e le scuole materne;
 - b. le scuole dell'obbligo;
 - c. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - d. i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - e. mercati di quartiere e delegazioni comunali;
 - f. gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - g. i parcheggi pubblici di valenza territoriale.
4. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 12 della L.R. 31/2010, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del Permesso. Le eventuali varianti al Permesso, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.