

**COMUNE DI
GAGGIO MONTANO**
provincia di Bologna

POC

PIANO OPERATIVO
COMUNALE 2011 – 2015
legge regionale 20/2000

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

VALSAT

ELABORATI GRAFICI

il Sindaco Dott. Maria Elisabetta Tanari

l' Assessore Bruno lenzi

il Segr. C.le Dott. Piera Nasci

Approvazione:

delibera C.C.n. del

Progetto: Arch. Piergiorgio Rocchi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	4
1.Premessa.	4
2.Contenuti e procedure del POC come modificati dalla legge regionale n.6 del 2009.	5
3.Percorso metodologico nella redazione del POC 2011-2015	8
fase preliminare	8
fase di redazione	8
5.Partecipazione.	10
6.Analisi del POC 2005-2010	10
6.1.Dimensionamento complessivo delle previsioni residenziali del POC 2005/2010	11
6.2.Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli ambiti specializzati per le attività produttive	12
6.3 Interventi negli ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi	12
6.4 Previsioni del POC riguardo agli ambiti specializzati per le attività produttive	14
6.5 Comparti per nuovi insediamenti produttivi ASP	14
6.6 Aree per attrezzature e spazi collettivi, prescrizioni particolari:	15
7. Previsioni di investimento per quanto riguarda attrezzature e spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità	16
8. Il bando per le richieste di inserimento	22
QUADRO CONOSCITIVO	26
1. Elementi per un aggiornamento.	26
2. dettaglio dello stato di attuazione suddiviso per tavole di POC e proposta di conferma.	29
NORME DI ATTUAZIONE	32
Art. 1 - Disposizioni generali	32
Art. 2 - Analisi delle condizioni ambientali e relative prescrizioni	34
Art. 3 - Comparti di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR	35
Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti urbani NU 1 e NU 2	38
Art. 5 – Interventi negli ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi	41
Art. 6 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi ASP	42
Art. 6-bis – Ambiti per impianti energetici da fonti di energia rinnovabili (FER).	44
Art. 7 – Interventi nell’ambito della discarica intercomunale	44
Art. 8 – Disposizioni riguardanti i progetti di opere di iniziativa comunale	45
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE PREVISIONI DEL POC	53
1. Le macro aree territoriali del territorio del comune di Gaggio Montano	53

2. Pressioni sull'ambiente derivanti dalla attuazione del piano operativo	53
3. Criticità ambientali specifiche rilevate	55
4. Situazioni di attenzione per l'inserimento nel paesaggio	56
SCHEDE VALSAT	58

Relazione illustrativa

1.Premessa.

Il comune di Gaggio Montano è dotato di: Piano Strutturale Comunale – P.S.C. adottato con delibera di CC n° 72 del 18/10/2002; controdedotto con del. di C.C. n.21 del 15/03/2004 e n.38 del 12/05/2004 e approvato con del. di C.C. n.40 del 29/05/2004; Regolamento Urbanistico ed Edilizio – R.U.E. adottato con delibera di CC n° 73 del 18/10/2002; Piano Operativo Comunale – P.O.C. adottato il 22/04/2005, aggiornato con la Variante I° al POC 2005-2010, Approvazione con delibera CC n.64 del 29 Novembre 2005.

Tali strumenti sono stati recentemente oggetto di varianti attivate con appositi provvedimenti. In particolare per il PSC è stata adottata una variante con delibera di CC n. 2, del 14/01/2009, approvata sempre con delibera di CC n.32 del 21/04/09 .

Il POC è stato variato con delibera di CC n. 33 del 21/04/09 e il Rue è stato variato con delibera di adozione del CC n. 1 del 14/01/09 e approvato con delibera di CC n.34 del 21/04/2009. Il RUE è stato ulteriormente variato con adozione del. N.35 dell'8 Luglio 2011 e approvazione del. Di CC n. del 20/09/2011.

Dunque il POC 2005-2010 ha esaurito la sua validità quinquennale e l'Amministrazione Comunale ha deciso di porre mano alla redazione di una revisione quinquennale dello stesso, sempre di durata Quinquennale, denominato d'ora in poi POC 2011-2015, decidendo nel contempo che tutti gli inserimenti avvenuti in recepimento di varianti specifiche successive a quella già citata approvata nel 2009 e tutti gli inserimenti effettuati con la stessa, abbiano una validità quinquennale a partire dal momento dell'approvazione della variante al POC che li ha interessati. Non un nuovo Piano Operativo Comunale, dunque, ma un 'aggiornamento/revisione' con verifica dello stato di attuazione del POC precedente, del quale si mantengono le caratteristiche salienti di contenuto normativo e progettuale, compresa la VALSAT.

Certamente motivazione non secondaria di questa scelta è la situazione di grave crisi che si è venuta delineando a partire dal 2008/2009, ed in particolare le sue ricadute sul settore immobiliare, che ha visto dinamiche fortemente negative in tutti gli indicatori anche a livello locale.

Calo dell'attività edilizia, almeno di quella che vedeva nella nuova edificazione sia residenziale che produttiva il soggetto principale e modifica nella quantità e tipologia dei titoli abilitativi richiesti sono gli aspetti salienti (senza contare le conseguenze indirette come la diminuzione degli oneri di urbanizzazione)¹. L'oggettiva e perdurante incertezza delle condizioni al contorno che abitualmente incentivano l'attività edilizia e comunque le trasformazioni del territorio, non ultima la stretta del

¹ Si vedano i dati a pag.15 della presente relazione

mondo creditizio, fa sì che al momento non si vedano segni di possibile quanto rapida ripresa.

A ulteriore conferma c'è il significativo calo delle richieste d'inserimento nel POC, che l'Amministrazione comunale ha potuto monitorare attraverso l'emanazione di un Bando apposito, come si potrà verificare nell'apposito capitolo 8.

Allo stesso modo l'Amministrazione Comunale, decide di non avvalersi in questa occasione delle opportunità offerte da quanto previsto dal comma 2, lettera a) bis, dell'art. 30 della legge regionale n°20/2000 e successive modifiche, nonché dalla relativa terza Circolare Illustrativa del 01/02/2010 Prot. pg/2010/23900, vale a dire della possibilità di redigere le "Linee guida per il Documento per la Qualità Urbana, rimandando tale importante momento programmatico ad una fase di revisione dello strumento generale che lo genera e lo giustifica cioè il PSC.

Dall'adozione del primo POC il quadro legislativo di riferimento, vale a dire la legge regionale n.20 del 2000, si è evoluto e modificato, in particolare dopo l'entrata in vigore della legge regionale n.6 del 2009.

Tale legge per quanto riguarda il POC ha introdotto una serie di nuovi compiti e adempimenti che si cercherà di riassumere nel paragrafo che segue.

2.Contenuti e procedure del POC come modificati dalla legge regionale n.6 del 2009.

Secondo quanto previsto dall'Art. 30 "Piano Operativo Comunale (POC)", della legge regionale 20/2000, il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del 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.

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

2. Il POC contiene:

- 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;*

a bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana 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;

b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;

c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;

d) 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 dal comma 11 dell'articolo 30, per eventuali spostamenti di edificabilità;*

e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

e bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;

f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

f bis) 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.

Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;

b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;

c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;

d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;

e) la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato.

L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC può destinare gli immobili sedi di attività produttive industriali, dismessi o da dismettere, al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali e di edilizia residenziale sociale, definito ai sensi dell'art. A-22, comma 3, e dell'art. A-6-bis dell'Allegato, anche attraverso meccanismi perequativi o di permuta o trasferimento di quote del patrimonio edilizio esistente in altre aree idonee destinate all'edificazione con incentivi alla delocalizzazione.

Per gli ambiti di riqualificazione urbana il POC contiene la dettagliata descrizione degli

interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il POC deve comunque prevedere:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;
- g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.

Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7.

Il POC:

programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

può stabilire che gli interventi di trasformazione previsti siano attuati attraverso società aventi come oggetto la trasformazione di aree urbane, di cui all'art. 6 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19.

disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 49 nonché la realizzazione di dotazioni ecologiche o di servizi ambientali negli ambiti agricoli periurbani ai sensi del comma 4 dell'art. A-20 dell'Allegato.

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.

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.

Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:

- a) dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
- b) dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L.19 ottobre 1998, n. 366.

Le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT), approvato ai sensi del comma 4 dell'art. 22.

Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC,

nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi. Per gli ambiti di riqualificazione, l'attività di cui al presente comma è svolta, sulla base di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1-bis, della legge regionale n. 19 del 1998, assicurando la massima partecipazione e cooperazione dei soggetti pubblici e privati, nelle forme più idonee individuate dall'Amministrazione comunale, con particolare attenzione al coinvolgimento dei cittadini che risiedono o operano nell'ambito da riqualificare ovvero negli ambiti urbani interessati dagli effetti della riqualificazione. La deliberazione di approvazione del POC si esprime sulle specifiche proposte avanzate da amministrazioni, associazioni e parti sociali.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore egli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.

L'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447 del 1998, è attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti. I progetti relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione o riconversione degli impianti produttivi possono comportare variazioni al POC, secondo le modalità e i limiti previsti dall'art. 5 del citato D.P.R. n. 447 del 1998.

Attraverso il POC sono individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32.

3.Percorso metodologico nella redazione del POC 2011-2015

La sequenza metodologica che si è attivata nella redazione del POC, è la seguente:

fase preliminare

- verifica stato di attuazione del primo POC,
- bilancio,
- valutazione residuo,
- prime considerazioni su 'che fare' delle trasformazioni non attuate nel periodo previsto dal precedente POC.
- Eventuale attivazione di procedure di bando per l'inclusione nel POC degli interventi di trasformazione che lo richiedono, ma anche valutazione di proposte di accordo diretto² su interventi di trasformazione.

fase di redazione

In questa fase per gli ambiti di intervento interessati si attiveranno le seguenti azioni:

² Come prevede la nuova configurazione dell'art.18 della legge 20/2000.

delimitazione,
assetto urbanistico,
destinazioni d'uso,
indici edilizi,
le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione nonché di quelli di conservazione
i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici
le modalità di intervento eventualmente anche, come specifica la legge, apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela.

3. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del POC (VAS/VALSAT).

Ogni intervento inserito, in coerenza con il POC vigente, avrà una propria scheda di valutazione delle condizioni di sostenibilità dell'intervento stesso.

4. Valutazione delle osservazioni che perverranno al POC adottato.

Il POC conterrà se necessario 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 dalla legge 6/2009, per eventuali spostamenti di edificabilità;

Qualora necessario, il POC conterrà inoltre la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

Se il Comune lo riterrà necessario il POC conterrà inoltre l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla legge 20 del 2000;

Particolare attenzione verrà posta alla localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;

Verrà realizzata una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, e una agenda (cronoprogramma), attinente all'attuazione del piano, che indicherà:

i tempi, le risorse, i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Per gli ambiti di riqualificazione il POC dovrà definire gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

La legge 6 specifica che *“L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:*

a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;

b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;”

Le azioni sopra ricordate postulano una valutazione della necessità o meno di integrare il Quadro conoscitivo, sulla base dell'esame delle proposte pervenute dalle parti sociali.

5. Partecipazione³.

Particolare attenzione verrà posta al coinvolgimento dei cittadini e delle associazioni, in una parola a tutti i portatori d'interessi, economici e sociali, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale riterrà opportune attivare e che si sono sostanziate nella pubblicazione di un avviso pubblico per la richiesta di inserimento nel POC.⁴

6. Analisi del POC 2005-2010

Il 'Primo' POC del Comune di Gaggio Montano aveva una durata di cinque anni a partire dalla data della sua approvazione, copriva cioè un ambito temporale che andava dal 2005 al 2010.

Esso prevedeva la programmazione degli interventi di edificazione o trasformazione edilizia negli ambiti di riqualificazione urbana AR; la programmazione degli interventi di edificazione negli "ambiti per nuovo insediamenti urbani" (NU1 e NU2); la programmazione degli interventi di edificazione negli "ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi"; la programmazione degli interventi di edificazione negli "ambiti specializzati per attività produttive" di nuovo impianto, sia per insediamenti manifatturieri che per insediamenti turistici (rispettivamente: ASP3 e ASP5 nel RUE);

la programmazione degli interventi di edificazione nell'ambito specializzato destinato ad impianti per l'ambiente (discarica intercomunale) e relativi servizi e attività complementari.

Il POC 2005-2010 non programmava, gli interventi effettuabili tramite titolo abilitativo diretto – cioè quelli realizzabili negli ambiti specializzati per attività produttive già edificati (ASP1 e ASP4) o in corso di edificazione sulla base di piani attuativi approvati (ASP2), nei centri storici (gli interventi ordinari di manutenzione, restauro, e

³ Si riporta lo schema procedurale di elaborazione e approvazione del POC e delle sue modifiche (art. 34 L.20/2000 c. 4, c. 6, c. 7, 8 e smi)

adozione e deposito

Il POC è adottato dal Consiglio comunale ed è depositato presso la sede del Comune per 60 gg. dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta adozione; l'avviso contiene l'indicazione della sede di deposito e i termini entro i quali chiunque può prenderne visione; l'avviso è pubblicato anche su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

osservazioni e riserve

art. 34, c. 5 Entro la scadenza dei termini di deposito, chiunque può formulare osservazioni. Contemporaneamente al deposito, il piano viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di 60 gg. dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.

approvazione e efficacia

Il Consiglio comunale, nei 60 gg. successivi alla scadenza del termine di deposito, decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.

Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Entrata in vigore,

Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.

⁴ Si veda, in questa relazione il punto 8.a pag 22.

ristrutturazione); nel territorio rurale, e negli ambiti urbani consolidati;

In particolare:

per quanto riguarda i *centri storici*, non si individuavano nel POC ambiti da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi o programmi di riqualificazione urbana; né si individuavano particolari progetti di iniziativa pubblica o privata da assoggettare a programmazione temporale. Nei centri storici si attuavano, come già accennato gli interventi ordinari di manutenzione, restauro, e ristrutturazione secondo le disposizioni del RUE;

per gli *ambiti urbani consolidati*, il POC non individuava interventi privati da sottoporre a particolari disposizioni, mentre viceversa individuava gli interventi di natura pubblica di realizzazione o rifacimento di dotazioni infrastrutturali ovvero di attrezzature e spazi collettivi ;

per quanto riguarda gli ambiti specializzati per attività produttive già edificati (ASP1) il primo POC programmava esclusivamente gli interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area ASP1 in località La Casona, che precedentemente ospitava un insediamento zootecnico ora dimesso⁵; gli altri interventi nelle zone ASP1 sono disciplinati dal RUE;

per quanto riguarda il *territorio rurale*, il POC non individuava ambiti da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi, né si individuavano particolari esigenze di coordinamento e di programmazione temporale di progetti di conservazione e restauro ambientale. Per l'attuazione degli interventi valeva dunque quanto previsto *nel RUE..*

In ultimo il POC prevedeva l'attuazione, a prescindere dalla programmazione del POC, degli interventi edilizi in attuazione di Piani urbanistici attuativi già approvati e perfezionati con la firma della relativa convenzione prima della data di approvazione del POC, fino alla scadenza della relativa convenzione, secondo gli indici, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni del piano attuativo approvato o delle sue eventuali varianti.

Dopo aver accennato a tutto quello che il POC 2005/2010 sostanzialmente non prevedeva, passiamo all'esame nel dettaglio delle cose che esso prevedeva analizzando il dimensionamento dei vari settori.

6.1. Dimensionamento complessivo delle previsioni residenziali del POC 2005/2010⁶

Il POC metteva in attuazione, per il quinquennio 2005 – 2010, previsioni edificatorie per una potenzialità di **223** alloggi (si veda il dettaglio nelle Tabelle A e B), pari al **49** % circa del dimensionamento complessivo del PSC.

Il dimensionamento complessivo del PSC, per quanto riguarda la residenza (e per un orizzonte temporale di quindici anni), era pari a **507** alloggi, dei quali circa 60 esulavano dalla programmazione del POC in quanto previsti da interventi di recupero di edifici preesistenti del territorio rurale. L'ammontare complessivo dei nuovi interventi effettivamente programmabili dai POC risultava pari a **447** alloggi.

Il dimensionamento degli interventi previsti nel POC corrispondeva alla messa in

⁵ Tali interventi dovevano essere attuati sulla base di un progetto unitario che definisse la nuova articolazione in lotti e il nuovo assetto della viabilità interna e delle dotazioni;

⁶ Ci si riferisce in questo come nei paragrafi che seguono al POC 2005/2010 come variato ed integrato dal provvedimento di modifica adottato nel 2009.

attuazione nel primo quinquennio del 49 % circa del dimensionamento complessivo del PSC.

6.2. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli ambiti specializzati per le attività produttive

Il POC metteva in attuazione, per il quinquennio 2005 – 2010, comparti da urbanizzare per circa 40.089 mq. di Superficie territoriale e per una potenzialità di circa 16.539 mq di nuova superficie utile per attività economiche (vedi Tab. C).

Il dimensionamento complessivo del PSC, per un orizzonte temporale di quindici anni, per quanto riguarda i nuovi insediamenti produttivi (ASP 3), è pari a 57.339 mq. di ST); pertanto il dimensionamento degli interventi previsti nel POC corrispondeva alla messa in attuazione nel primo quinquennio del 69 % del dimensionamento complessivo decennale del PSC,

Oltre agli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, il POC prevedeva inoltre di avviare il reinsediamento di attività produttive nell'area già insediata e prevalentemente dismessa della Casona (ASP 1), avente una ST di mq. 37.700 circa.

Nel quadro degli insediamenti specializzati, per attività 'produttive' intese in senso lato, viene considerata inoltre l'ambito specializzato destinato ad impianti per l'ambiente di Cà dei Ladri (discarica intercomunale e relativi servizi complementari). In questo ambito, oltre all'area per la discarica propriamente detta, sono individuate nel POC due aree specifiche:

la prima è destinata ai servizi generali e complementari della discarica (fra cui un pubblico esercizio e un alloggio per il custode), per una SC massima edificabile di mq. 2.500 mq; la seconda è destinata allo stoccaggio e frantumazione di terre e inerti; qui è ammessa l'edificazione dei relativi impianti nonché di magazzini ed uffici strettamente correlati a questa attività, per una superficie massima di mq. 600.

6.3 Interventi negli ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi

Gli ambiti di compatibilità per "modesti interventi edilizi integrativi", erano e sono una peculiarità urbanistica del PSC di Gaggio Montano. Nel POC si prevedeva l'attuazione dei seguenti interventi:

N.	Località	SF	unità edilizie	unità immobiliari	SC max.	N.tav. POC
		m ²	n.	n.	m ²	n.
1	Abetaia (ALL1)	5.530	2	2	300	13
2	Abetaia (AII2)	2.594	1	1	150	13
3	Abetaia (AII3)	2.874	1	1	150	13
4	Abetaia (AII4)	5.011	1	2	150	13
5	Abetaia (AII5)	6.907	2	4	600	13
6	S.M. Villiana	4.950	2	3	450	15
7/8	Capoluogo Serrag.	4.520	2	2	300	3

9	Capoluogo Crociale	15.886	3	4	600	7
10	Capoluogo Docciola	2.525	1	4	600	20
11	Vaina	7.814	1	4	600	10
12	Molinaccio	3.458	1	2	300	19
	totale	62.069	17	29	4200	

Degli interventi sopra previsti, dei quali quelli evidenziati in grigio, sono inserimenti e/o modifiche operati con la variante al POC del 2009 (che vengono confermati nel nuovo POC), sono stati attuati i seguenti comparti:

1	Abetaia	5.530	2	2	300
7/8	Capoluogo Serrag.	4.520	2	2	300

Di conseguenza gli ambiti 'All' inseriti nel POC 2011-2015 sono i seguenti:

N.	Località	SF	unità edilizie	unità immobiliari	SC max.	N.tav. POC
		m ²	n.	n.	m ²	n.
2	Abetaia (All2)	2.594	1	1	150	13
3	Abetaia (All3)	2.874	1	1	150	13
4	Abetaia (All4)	5.011	1	2	150	13
5	Abetaia (All5)	6.907	2	4	600	13
6	S.M. Villiana	4.950	2	3	450	15
9	Capoluogo Crociale	15.886	3	4	600	7
10	Capoluogo Docciola	2.525	1	4	600	20
11	Vaina	7.814	1	4	600	10
12	Molinaccio	3.458	1	2	300	19
	Totale nel POC	52.019	13	25	3600	

Per un totale di 25 alloggi.

6.4 Previsioni del POC riguardo agli ambiti specializzati per le attività produttive

Il POC metteva in attuazione, per il quinquennio 2005 – 2010, comparti da urbanizzare per circa 3.500 mq. di Superficie territoriale e per una potenzialità di circa 1.400 m² di nuova superficie utile per attività economiche (vedi Tab. C).

La variante 2009 ha portato la potenzialità edificatoria a 16.539 m² di SU, per una ST di 40.089 m².

Il dimensionamento complessivo del PSC, per un orizzonte temporale di quindici anni, per quanto riguarda i nuovi insediamenti produttivi (ASP 3), è pari a 39.855 mq. di ST (che con l'aggiunta del comparto di Canevaccia, con la variante 2009, diventano 57.339); pertanto il dimensionamento degli interventi previsti nel primo POC corrisponde alla messa in attuazione, nel primo quinquennio, del 9 % del dimensionamento complessivo quindicennale del PSC, percentuale che la variante 2009 al POC ha portato al 69%

Oltre agli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, il POC prevedeva inoltre di avviare il reinsediamento di attività produttive nell'area già insediata e prevalentemente dismessa della 'Casona', per una ST di m². 37.700 circa; per quest'area si prevedeva un riutilizzo con indice fondiario $U_f = 0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

Nel quadro degli insediamenti specializzati, per attività 'produttive' intese in senso lato, il POC considerava anche l'ambito specializzato destinato ad impianti per l'ambiente di Cà dei Ladri (discarica intercomunale e relativi servizi complementari). In questo ambito, oltre all'area per la discarica propriamente detta, venivano individuate nel POC due aree specifiche:

a) la prima è destinata ai servizi generali e complementari della discarica (fra cui un pubblico esercizio e un alloggio per il custode), per una SC massima edificabile di mq. 1.000, che, con la variante 2009, sono diventati 2.500 mq;

b) la seconda è destinata allo stoccaggio e frantumazione di terre e inerti; qui è ammessa l'edificazione dei relativi impianti nonché di magazzini ed uffici strettamente correlati a questa attività, per una superficie massima di mq. 600.

6.5 Comparti per nuovi insediamenti produttivi ASP

1. Nel periodo 2005-2010 si prevedeva l'attuazione dei seguenti comparti con le seguenti indicazioni quantitative:

A) Comparto ASP 1 località Casona: St = mq. 37.724

B) Comparto ASP3 n. 11 località Marano: ST = mq. 3.500

C) Comparto ASP3 n.4 Località Torretta: St = mq 9.285

La variante '2009' ha introdotto i seguenti comparti:

D) Comparto ASP3 n.10 Loc. Marano: St = 10.038

Tab. C: AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI						
Frazione	Zona	St. mq	St totale ambiti	Uf	Sc edificabile	n° Tavola POC
Gaggio Montano/Casona	ASP 1	37.724		0,5	(16.000) 8.000	5
			18.862			
Ca dei Franchi	ASP.4	9067		0,4	3.627	6
Marano	ASP 3 n.11	3.500		0,4	1.400	11
			9.067		3.267	
Canevaccia	ASP 3 n.13	17.484			6.990	18
Marano	ASP N.10	10.038			4.015	11
			17.484		6.690	
Discarica: area stoccaggio	area D1	36.625			600	17
Discarica: area servizi	area D2	16.630			2.500	17
Totale zone D		53.255			3.100	
Totale ASP			26.551		10.617	
Totale generale			79.806		13.717	

Degli ambiti ASP inseriti nel POC precedente (in evidenza in grigio quelli inseriti con la variante del 2009, e in carattere barrato quelli o attuati o tolti dalla strumentazione urbanistica), sono stati attuati:

Gaggio Montano/Casona	ASP 1	37.724		0,5	(16.000)	5
Marano (Vaina)	ASP 3 n.11	3.500	PUA	0,4	1.400	11

L'ambito ASP.3 n.10, introdotto con la variante PSC/POC/RUE del 2009, è stato tolto.

6.6 Aree per attrezzature e spazi collettivi, prescrizioni particolari:

Negli ambiti ASP3 il PUA deve prevedere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione al Comune di aree per attrezzature e spazi collettivi per una superficie pari ad almeno il 15% della ST, di cui almeno il 5% della ST sistemato a parcheggi pubblici e il rimanente sistemato a verde pubblico.

Nell'ambito ASP1 di Casona⁷ il progetto unitario e le successive convenzioni dovevano prevedere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 10 mq ogni 100 mq di SC, ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE.

Nel caso si fossero insediate funzioni terziarie (direzionali, commerciali o assimilabili)

⁷ Questo ambito risulta essere convenzionato.

per esse la quota minima di aree da cedere era pari a 100 mq ogni 100 mq di SC di cui almeno il 40% sistemato a parcheggio pubblico.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi dovevano essere di norma reperite e attrezzate all'interno di ciascun comparto; per il comparto ASP3 n.11(al 2011 risulta essere convenzionato), potevano essere localizzate anche all'esterno, purché in area entro un raggio di 100m. dal comparto stesso ed adeguatamente accessibile dalla viabilità pubblica.

Prescrizioni particolari: per l'edificazione del comparto ASP3 n.11, non essendo allacciabile ad un depuratore pubblico, avrebbe dovuto essere realizzato un idoneo impianto di depurazione privato secondo le indicazioni dell'autorità competente. Per l'edificazione del comparto ASP3 n.13 (loc. Canevaccia), inserito con la variante al POC/2009 deve essere realizzato un idoneo impianto di depurazione privato e dovrà essere preliminarmente interrato l'esistente elettrodotto. Inoltre dovrà essere convenzionalmente stabilito che l'intervento su di esso ammissibile deve essere esclusivamente collegato alla azienda esistente sull'adiacente ambito produttivo ASP.

7. Previsioni di investimento per quanto riguarda attrezzature e spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità

Il POC 2005/2010 effettuava una stima di spesa⁸ con riferimento a quanto previsto in materia di opere pubbliche o di interesse pubblico a totale o parziale carico dell'Amministrazione Comunale. Nella Tab. D che elencava tutte le opere previste veniva indicato per ciascuna opera se era già disponibile un progetto preliminare, la stima del costo totale e la stima del costo a carico del Comune, qualora all'opera fosse previsto il concorso finanziario di altri soggetti.

Risultava complessivamente un impegno di spesa per il quinquennio 2005/2010 di circa €. 6.626.000, di cui a carico del Comune circa 6.276.000 euro (si è tenuto conto di un finanziamento regionale per interventi sull'edilizia scolastica di 350.000 euro). Nella tabella D compare anche il n.23 che è relativo ad una attrezzatura religiosa per il culto, a totale carico dei privati, inserita in virtù di una variante specifica.

A fronte di tali previsioni di spesa fu effettuata una valutazione delle previsioni di entrata da contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione); la stima fu effettuata a partire dall'entità degli introiti negli ultimi quattro anni (1999 – 2002).

Facendo l'ipotesi che l'attività edilizia fosse proseguita ad un ritmo simile a quello degli ultimi quattro precedenti l'entrata in vigore del primo POC, ipotesi che allora appariva verosimile, si stimava che si sarebbe potuto avere nel quinquennio di validità del primo POC un introito derivante da queste voci pari a circa € 2.580.000.

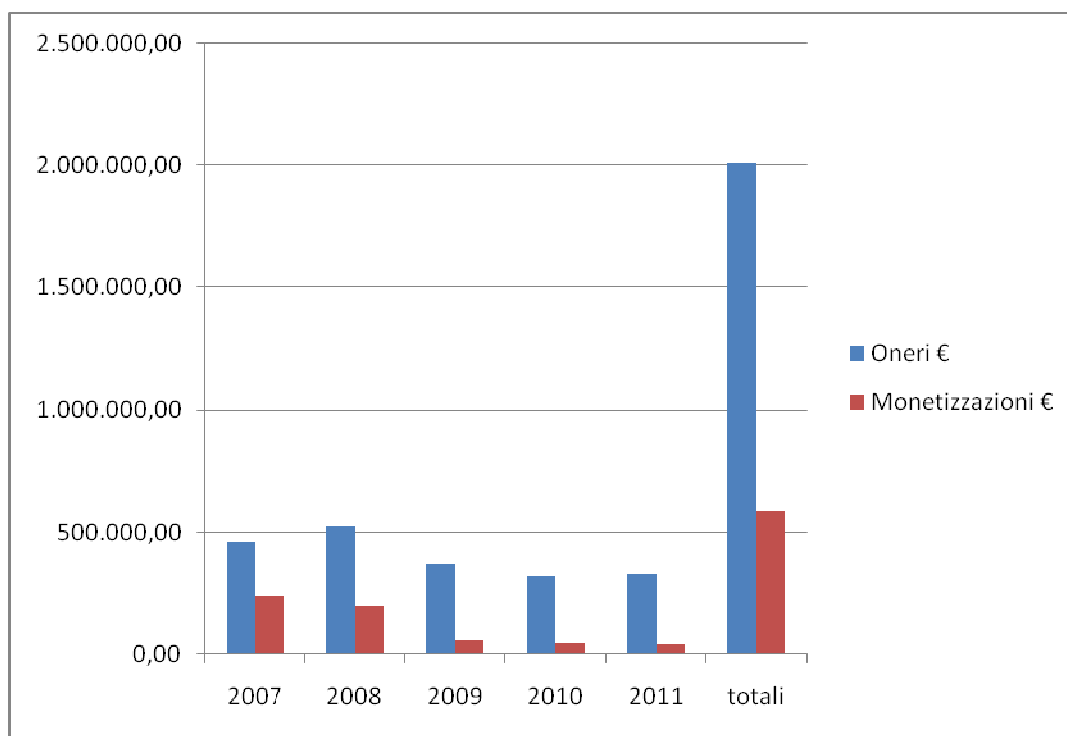
Risultava quindi uno sbilancio fra la previsione di entrate da contributi di costruzione e la previsione di spese a carico del Comune per opere pubbliche, per oltre 4 milioni di euro, che avrebbero dovuto quindi essere coperti con altre entrate (es. entrate tributarie, vendita azioni Hera, ecc.) ovvero con l'accensione di mutui.

⁸ Se possibile effettuata sulla base della progettazione preliminare o definitiva delle opere e dei relativi computi metrici, negli altri casi sulla base di stime sintetiche di massima.

La situazione degli introiti negli ultimi anni è riportata nella tabella che segue:

anno	Oneri €	Monetizzazioni €
2007	459.781,49	239.873,33
2008	526.064,59	197.923,70
2009	374.739,02	58.649,69
2010	319.272,70	48.528,54
2011	329.922,63	43.669,49
totali	2.009.780,43	588.644,75

Negli ultimi 4 anni tra oneri e monetizzazioni il comune ha introitato 2.598.425 euro (il 75% sono oneri). Come si può notare c'è stato un calo nel quinquennio sia in termini di oneri che in termini di monetizzazioni, dal 2007 al 2011 le seconde calano del 79% e le prime del 30%.



Comune di GAGGIO MONTANO - Piano Operativo Comunale

Tab.D: Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità, in giallo le opere inserite nel POC 2005/2010 attuate o parzialmente attuate.

N.	DESCRIZIONE	DATI QUANTITATIVI	NECESSITA' DI ESPROPRIO	OPERA PROGETTATA	INDIV. AREE ESPROPRIO	STIMA DEL COSTO TOTALE	POSSIBILE FONTE DI FINANZIAMENTO EXTRA-COMUNALE	STIMA DELL'ONERE PER IL COMUNE	NOTE	N. tavola
	Capoluogo									
1	Progettazione del PUA degli ambiti NU1.1, NU1.2 del nuovo campo sportivo e delle attrezzature connesse	Sf = 96.640 mq	no	no	no	100.000 €		100.000 €	finanziamento con vendita azioni HERA	1/4
2	Acquisto terreno per nuovo campo sportivo e realizzazione prime opere	Sf = 23.500 mq	no		no	800.000 €		800.000 €	finanziamento con mutuo	4
3	Sede civica	Sf = 3.000 mq	no	si		1.450.000 €		1.450.000 €		4
4	Parcheggio nido-civica	Sf = 1.500 mq	no	si		150.000 €		150.000 €		4
5	Parcheggio sede civica	Sf = 2.000 mq	no	si		220.000 €		220.000 €		4
6	Parcheggio dietro il municipio e percorso pedonale	Sf = 430 mq (ml 90)	si	no	si	250.000 €		250.000 €	Esproprio e realizzazione	1
7	Marciapiede viale Amaduzzi e arredo urbano piazzetta	150 ml (mq 320)	no	si		250.000 €		250.000 €		2
8	Marciapiede Cav. Vittorio Veneto	350 ml	si	si	si	75.000 €		75.000 €		4
9	Costruzione strada accesso nuovo Stadio	150 ml	si	no	no	350.000 €		350.000 €		4
10	Completamento cimitero	260 mq	no	si		180.000 €		180.000 €		1
11	Adeguamento sismico scuola media , (intervento precedente attuato)	-	no	si		100.000 €	Contr. statale	-		1
12	Riqualificazione urbana piazza Arnaldo Brasa	740 mq	no	no		50.000 €		50.000 €	Concorso di idee e progetto	1

N.	DESCRIZIONE	DATI QUANTITATIVI	NECESSITA' DI ESPROPRIO/ AQUISIZIONE	OPERA PROGETTATA	INDIV. AREE ESPROPRIO	STIMA DEL COSTO TOTALE	POSSIBILE FONTE DI FINANZIAMENTO EXTRACOMUNAL E E NOTE	STIMA DELL'ONERE PER IL COMUNE	N.tavola
	Silla								
13	Parco pubblico torrente Silla	mq 26.000	no	no		100.000 €		100.000 €	8
14	Marciapiede via Kennedy	ml 330	si	no		100.000 €		100.000 €	8/9
24	Ampliamento scuola materna		no	no		340.000 €	Contr. Statale Contr. Provincia		
	S.Maria Villiana								
15	Manutenzione straordinaria strada centro storico	ml 270	no	no		160.000 €		160.000 €	15
16	Campo polivalente	mq 2.200	no	no		41.000 €		41.000 €	15
	Marano								
17	Verde pubblico attrezzato e recupero area Dozzi	mq 1.600	no	no		100.000 €		100.000 €	11
18	Marciapiedi	ml 520	si	no		50.000 €	monetizzazioni	50.000 €	11
23	Attrezzature x il culto		no	si		privato		-	11
	Rocca Pitigliana								
19	Parcheggio chiesa	Sf = 720	no	no		20.000 €		20.000 €	16
20	Verde pubblico semplice e arredo sede civica	mq 1.410	no	no		20.000 €		20.000 €	16
21	Area di sosta per Camper	Sf = 1.690 mq	no	no		60.000 €		60.000 €	16
	Pietracolora								
22	Costruzione circonvallazione	ml 220	si	no		220.000 €		220.000 €	14
	Totale				Totale	6.223.000 €		5.873.000 €	

PROPOSTA Allegato "B"

PROPOSTA PIANO DEGLI INVESTIMENTI RELATIVO ALLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE NEL TRIENNIO 2011 - 2013							
OPERA	FINANZIAMENTI	PROGETTAZIONE	ANNO 2011	ANNO 2012	ANNO 2013	CAPITOLO BILANCIO	METODO D'APPALTO
CAPOLUOGO							
Adegumento Sismico Scuola Media	Contr. Statale	Esterna D.L. interna		100.000,00		3141	Trattativa privata
SILLA							
Riquaificazione Urbana Via Kennedy - via Giovanni XXIII	ONERI (derivanti da art. 18 Sabatini)	Esterna D.L. interna	150.000,00			3473	Trattativa privata
AMPLIAMENTO SCUOLA MATERNA DI SILLA PRIMO LOTTO	ONERI 30.000, cont. Statale 40.000, cont. Prov. 50.000	Progettazione e D.L... Interna	120.000,00			3121	Trattativa privata
AMPLIAMENTO SCUOLA MATERNA DI SILLA SECONDO LOTTO	70.000 oneri cont. Stat. 150.000	Progettazione e D.L. Interna		220.000,00		4021-4035	Trattativa privata
MARANO							
Marciapiedi via Porrettana	monetizzazioni	Progettazione e D.L. Interna			50.000,00	3479	Trattativa privata
Demolizione e ricostruzione magazzino e piazzetta Giardini Marano	Oneri	Progettazione e D.L. Interna			50.000,00	3023	Cottimo
BOMBIANA							
MANUTENZIONE STRAORDINARIA MANTO DI COPERTURA CENTRO ANFFAS (*)	Contributo da Privati	Progettazione e D.L. Interna	20.000,00			3446	Cottimo
VARIE							

PROPOSTA Allegato "B"

PROPOSTA PIANO DEGLI INVESTIMENTI RELATIVO ALLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE NEL TRIENNIO 2011 - 2013							
OPERA	FINANZIAMENTI	PROGETTAZIONE	ANNO 2011	ANNO 2012	ANNO 2013	CAPITOLO BILANCIO	METODO D'APPALTO
MANUTENZIONE STRADE VARIE DANNEGGIATE DA EVENTI ATMOSFERICI (*)	Cont. Com. Montana	Progettazione e D.L. Interna	45.000,00			3473	ECONOMIA - COTTIMO AMM.NE DIRTETTA
MANUTENZIONE STRADE VARIE ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI(*)	oneri 37.500,00 monetizzazioni 40.000,00	Progettazione e D.L. Interna	77.500,00	50.000,00	30.000,00	3473	ECONOMIA - COTTIMO AMM.NE DIRTETTA
MANUTENZIONE STRADE VARIE ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI(*)	monetizzazioni	Progettazione e D.L. Interna		50.000,00	50.000,00	3473	ECONOMIA - COTTIMO AMM.NE DIRTETTA
MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI SPORTIVI, PISCINA, ARREDO URBANO (*)	oneri	INTERNA		15.000,00	15.000,00	3405	ECONOMIA - COTTIMO AMM.NE DIRTETTA
Manutenzione straordinaria scuole (*)	Materne	Progettazione e D.L. Interna	5.000,00			3121	ECONOMIA - COTTIMO AMM.NE DIRTETTA
	Nido		8.000,00			3120	
	Marano+Medie		12.500,00	25.000,00	25.000,00	3141	
TOTALI			438.000,00	460.000,00	220.000,00		

(*) Questi interventi rientrano nel POC anche se non sono localizzati nella sua cartografia

Come già accennato nell'introduzione, le aree ed i comparti, sia residenziali che produttivi, inseriti nel POC con la variante del 2009, sono ovviamente confermati nel senso che il quinquennio di durata scatta dalla data di approvazione della variante stessa.

8. Il bando per le richieste di inserimento

Nel Giugno del 2011 è stato emesso un avviso/bando per raccogliere le eventuali richieste di inserimento nel nuovo POC 2011-2015, alla sua scadenza sono pervenute le seguenti 5 'domande' di inserimento e/o di richieste di chiarimento che si riportano schematicamente riassunte:

1- Geom. Filippo Sacchetti [n° prot. 0007906 del 9/9/2011]

Chiarimenti sul numero delle unità edilizie previste nel lotto (foglio 27 – Mappali 301,317,379) dell'allegato 5 del POC, zona Abetaia.

- Richiesta di aumentare il numero di unità edilizie a 4 corpi di fabbrica –
- Richiesta di monetizzare i parcheggi pubblici in caso di futura edificazione del lotto.

Si provvede a chiarire che l'indicazione tipologica dei corpi di fabbricato realizzabili è indicativa, nel caso in esame si provvede a chiarire che i corpi di fabbrica possono essere 3, per realizzare 3 bifamigliari.

Le norme tecniche prevedono già modalità per la monetizzazione degli standard e a quelle si rimanda.

2- A. Zeta srl [n° prot. 0003933 del 27/04/2011]

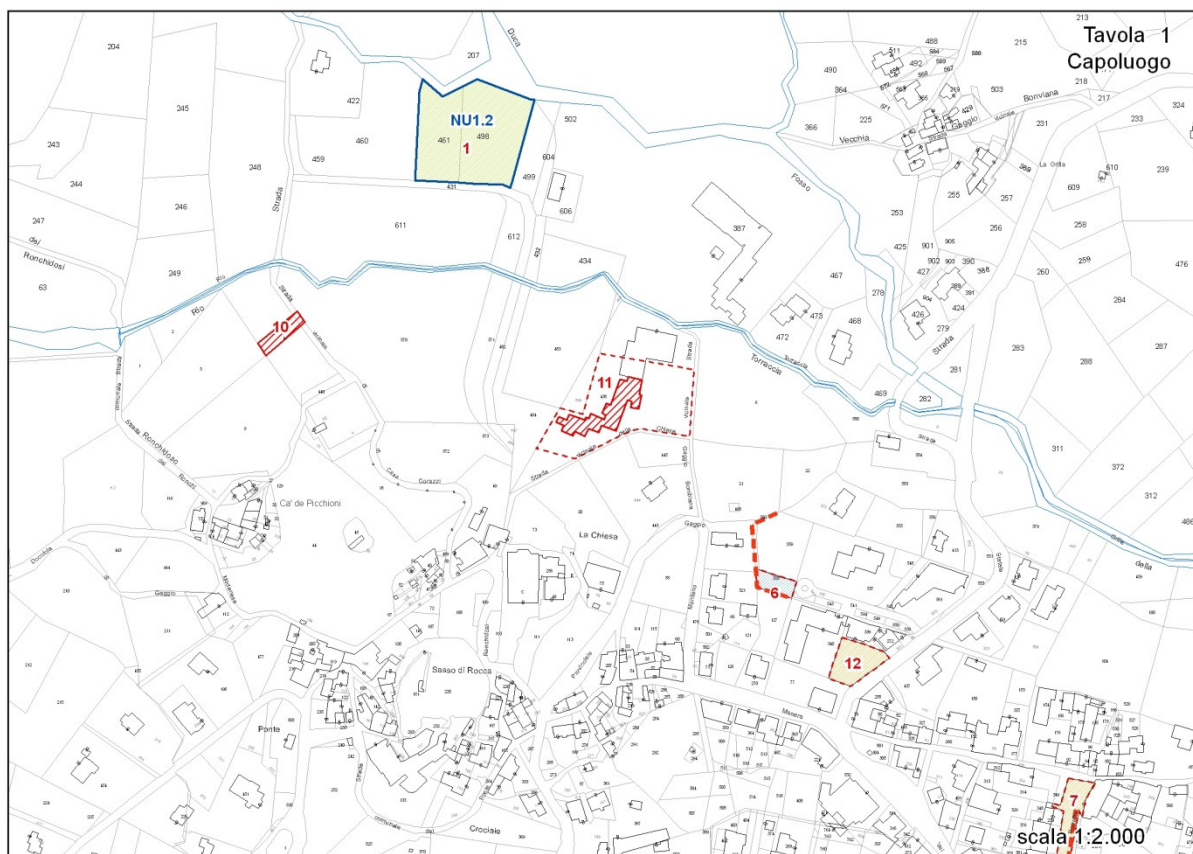
Richiesta modifica del POC, in riferimento al lotto di proprietà (foglio 47 – mappali 461,498)

- Consentire la realizzazione di villette uni o bifamiliari nel rispetto dell'indice di UT, e in base alle risultanti indagini geologiche a carico del richiedente.

Con riferimento alla richiesta di modifica del vigente strumento urbanistico, L'area del richiedente è normata nel PSC all'art.34 "Ambiti per nuovi insediamenti urbani", in particolare il comma 7 "Descrizione, indirizzi e prescrizioni particolari per ciascun ambito", NU-1 n. 2 (Capoluogo) PSC (pag.80 NTA/PSC) che così recita : " Piccolo ambito della superficie territoriale di mq. 9.900 circa, individuato e destinato per il completamento e integrazione del complesso di impianti sportivi del capoluogo. L'ambito potrà ospitare in particolare nuovi parcheggi, ulteriori attrezzature sportive ricreative e per lo spettacolo ed eventuali altri servizi e strutture di pubblica utilità che non comportino la edificazione edifici e di opere e manufatti stabili e rilevanti. In ogni caso si dovrà effettuare preventivamente uno studio sulla compatibilità degli interventi previsti con le condizioni idrogeologiche e di stabilità dell'area. Non è ammessa la realizzazione di edifici. E' possibile sia un'attuazione di iniziativa pubblica tramite acquisizione o esproprio, sia un'attuazione da parte di soggetti privati, delle attrezzature di pubblica utilità sulla base di una convenzione che garantisca le condizioni e i termini della loro utilizzazione anche pubblica, sia infine la cessione

gratuita al Comune con trasferimento della potenzialità edificatoria in aree degli ambiti NU-1 n. 1 o n. 3 nell'ambito di un comparto attuativo unitario con queste ultime; in quest'ultima ipotesi la potenzialità edificatoria derivante da questo ambito risulta pari a 17 alloggi."

L'area in questione venne introdotta nel primo POC 2005-2010 e venne normata all'articolo 4, nel seguente modo:



POC/ Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti urbani NU 1 e NU 2:

Comparto NU1 n. 2 (Capoluogo)

ST = mq 10.325

UT max = 0,15 mq/mq. (diritti edificatori utilizzabili esclusivamente tramite trasferimento nel comparto NU1 n.1)

SC max nell'intero comparto = 0 (non è ammessa la realizzazione di edifici).

SP min = 50% di ST

Prescrizioni specifiche: l'area é destinata al completamento e integrazione del complesso di impianti sportivi del capoluogo. L'area potrà ospitare in particolare nuovi parcheggi, ulteriori attrezzature sportive ricreative e per lo spettacolo ed eventuali altri servizi e strutture di pubblica utilità che non comportino la edificazione di edifici e di opere e manufatti stabili e rilevanti. Il PUA dovrà essere elaborato anche sulla base del preventivo studio geotecnico che definisca le

condizioni di compatibilità degli interventi di sistemazione del suolo con le condizioni idrogeologiche e di stabilità dell'area. E' possibile sia un'attuazione di iniziativa pubblica tramite acquisizione o esproprio, sia la cessione gratuita al Comune da parte della proprietà, in entrambi i casi con possibilità di trasferimento della potenzialità edificatoria nell'ambito NU-1 n. 1, sulla base di atti sottoscritti fra le proprietà.

Nel bilancio finale del POC 2005/2010, tale area non è stata attuata, tuttavia la richiesta effettuata dalla proprietà postula una variazione significativa del PSC perché è in quella sede che viene ipotizzata e quantificata la sua capacità edificatoria, nell'ipotesi che si fosse concretizzato il trasferimento della stessa in altro comparto, cosa che appunto non si è verificata. Non è possibile quindi modificare il POC⁹, senza modificare prima il PSC, di cui il primo è in certo qual modo strumento di attuazione.

3- Sig.ra Iole Sacchetti [n° prot. 0010068 del 18/12/2010]

Richiesta di conferma di edificabilità per il lotto di proprietà (foglio 57 – mappali 156)

- Confermare l'edificabilità con l'inserimento nel nuovo POC, per una successiva edificazione (vedi 3 soluzioni proposte) prevista nel secondo quinquennio di durata del secondo bando del POC.

L'area in oggetto viene confermata nel POC 2011-2015

4- Sig.ra Ornella Vitali [n° prot. 00007018 del 4/8/2011]

Proposta di inserimento nel POC di nuova area di proprietà (foglio 28 – mappale 138)

– All3

- Inserire nel nuovo POC la suddetta area per la costruzione di fabbricati residenziali con servizi in accordo con le direttive urbanistiche presenti in PSC.

L'area in oggetto viene confermata nel POC 2011-2015

5 – Borelli Luciano (n° prot.0010488 del 2 Dicembre 2011)

Il sig. LUCIANO BORELLI, in qualità di Amministratore della Società Porrcttana Gomme S.p.A.. con sede in Via Kennedy n. 131, con le motivazioni di seguito elencate:

- - l'attività aziendale in Siila necessita di nuovi spazi per l'ampliamento dei magazzini di deposito dei pneumatici;
- - è intenzione della Società chiedere di trasformare la superficie autorimessa, attualmente Sa, in Su (U13), per destinarla a magazzino. La superficie accessoria dell'autorimessa pari a 120,00 mq (200x0.60 -120) verrà trasformata in superficie utile (200,00 mq). Gli 80 mq eccedenti determinano la necessità di aumentare la superficie della scheda AR.9/1 di mq 230 (230x 0.35 = 80.5 mq).

⁹ attraverso il quale, comunque non si può modificare il PSC, se non nei termini previsti dalla legge 20/2000..

- A tal fine chiede che sia confermato l'inserimento nel POC della AR9/1 con una leggera modifica in ampliamento verso nord, ai sensi dell'art. 30, comma 2, lettera a., che consente di apportare ..."rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC ...

Considerando che la modifica richiesta rientra nella casistica di cui al citato comma 2 articolo 30 della legge 20/2000 e che tale inserimento non determinerà aumento di carico urbanistico, e quindi neanche del numero di alloggi che rimane invariato, perché si tratta di un volume già esistente e le esigenze di parcheggio sono ampiamente soddisfatte dal nuovo piazzale già realizzato secondo il permesso di costruire n. 30/2009, si propone di accogliere la richiesta modificando come richiesto il perimetro del comparto e confermando l'inserimento del comparto AR9/1 nel POC.

Quadro Conoscitivo

1. Elementi per un aggiornamento.

Il presente Piano Operativo Comunale del Comune di Gaggio Montano costituisce l'aggiornamento quinquennale del primo POC di questo comune. Esso fa riferimento in larga misura al Quadro Conoscitivo che costituisce parte integrante del PSC, e per il quale non appaiono al momento significative esigenze di aggiornamento, se non quelle relative alle dinamiche edilizie e di attuazione del precedente POC.

Ad integrazione del Quadro Conoscitivo del PSC, oltre a considerare gli aggiornamenti prodotti per i precedenti provvedimenti di variante al PSC, si producono i seguenti elementi conoscitivi di specifico interesse per la programmazione poliennale da attuarsi attraverso il POC:

lo stato delle dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi nelle diverse località del comune, utile ad evidenziare il quadro di dotazioni sulle quali vanno ad integrarsi le previsioni del POC in materia di nuove dotazioni, servizi ed opere pubbliche, questo stato di fatto va inteso come bilancio dell'attuazione del primo POC quinquennale;

gli introiti da oneri concessori registrati negli ultimi anni, elemento utile a valutare la capacità di auto-finanziamento del comune attraverso l'utilizzo di questa voce specifica di entrata da dedicarsi espressamente alla realizzazione ed qualificazione delle dotazioni e delle opere di infrastrutturazione.

Il numero dei provvedimenti abilitativi rilasciati.

Tab.1 – Provvedimenti abilitativi

anno	dia	In sanatoria	pdca	In sanatoria	scia	totale
'2008	94	5	58	13	-	152
'2009	114	8	61	19	-	175
'2010	93	11	76	18	6	175
'2011	29	7	52	17	26	107
	330	31	247	67	32	609

Per quanto riguarda lo stato delle dotazioni, sulla base dei dati forniti in sede di PSC

risultano attuate aree per attrezzature e spazi collettivi per una superficie complessiva di circa 220.000 mq. (vedi tabella che segue).

Questi dati comprendono, oltre alle aree per attrezzature e spazi collettivi già attuate, anche quelle in corso di attuazione sulla base di convenzioni di PUA vigenti al momento dell'adozione del PSC, ma non comprendono altre attrezzature pubbliche di cui è stata avviata l'attuazione di iniziativa comunale successivamente: è il caso ad esempio dell'area per il nuovo asilo comunale del capoluogo; si tratta quindi di un dato approssimato per difetto.

A fronte di ciò, il PSC sulla base delle previsioni demografiche e del dimensionamento dei nuovi insediamenti stabilisce un obiettivo di dotazione complessiva da raggiungere, per rispettare i valori minimi di legge per abitante, pari a 211.800 mq. Ne risulta che, in termini aggregati e strettamente quantitativi, la dotazione obiettivo è raggiunta.

La ripartizione delle dotazioni esistenti attuate per tipo e per località è esposta in modo dettagliato nella Tabella 1. Oltre due terzi di queste aree ed attrezzature sono localizzate nel sistema insediativo che si dispiega fra Silla e il Capoluogo, passando per Cà de Franchi, ossia nel sistema di insediamenti che è stato considerato complessivamente parte integrante del sistema urbano del fondovalle ovvero del Centro Ordinatore dell'alta Valle del Reno; qui del resto si colloca oltre il 55% della popolazione di Gaggio Montano, il grosso delle strutture ricettive e tutti i servizi pubblici di rango sovracomunale..

Dal punto di vista della tipologia di aree, la situazione in atto mostra già dotazioni buone o più che buone per quanto riguarda le aree verdi e le attrezzature collettive (anche se buona parte di queste ultime sono costituite dalle chiese e attrezzature connesse, mentre quelle civili sono più scarse). Per quanto riguarda i servizi scolastici la tabella mostra una dotazione abbastanza vicina all'obiettivo, obiettivo che può considerarsi raggiunto con l'area del nuovo asilo a cui si è accennato.. La principale sottodotazione si evidenzia, in alcune situazioni, relativamente ai parcheggi.

Pertanto con il POC non si hanno da raggiungere obiettivi di natura quantitativa, quanto piuttosto di natura qualitativa, quali ulteriori incrementi di talune dotazioni, risoluzioni di carenze locali in alcune località, miglioramento della qualità delle aree pubbliche.

A questi obiettivi di qualità dovranno quindi essere indirizzate le realizzazioni di nuove dotazioni dentro ai comparti di prossima attuazioni di iniziativa privata, nonché interventi di diretta iniziativa comunale.

Per quanto riguarda gli introiti da oneri concessori su cui il comune può ipotizzare di contare per il finanziamento del proprio programma di attuazioni, nella Tab. 2 sono elencati i dati relativi agli ultimi quattro anni..

Tab.2 - Oneri e monetizzazioni

anno	Oneri €	Monetizzazioni €
2007	459.781,49	239.873,33
2008	526.064,59	197.923,70
2009	374.739,02	58.649,69
2010	319.272,70	48.528,54
2011	329.922,63	43.669,49
totali	2.009.780,43	588.644,75

La media annua per quanto riguarda gli oneri è di 401.956 euro e per quanto riguarda le monetizzazioni di 117.728 euro.

Nel periodo 2001-2004 gli introiti del comune da oneri concessori erano stati di 1.263.775 euro con una media annua di 315.969 euro e per il primo POC si era prevista la possibilità di poter contare su di una media annua di 316.000 euro arrivando per il quinquennio ad un ammontare complessivo di previsione di 1.600.000.

Come già accenato in precedenza la grave crisi che ha colpito il settore edile e non solo, non consente più di poter fare affidamento su stime e previsioni come quelle riportate ed eseguite nell'ambito del primo POC, infatti riproporre meccanicamente una previsione annua basata sull'introito medio annuale degli oneri e delle monetizzazioni sembra quanto meno azzardato in quanto non terrebbe conto dell'indubbia diminuzione dell'attività edilizia.

Meglio dunque come fa l'amministrazione comunale fare i conti dettagliatamente con possibili entrate (non escludendo certo gli oneri ma riportandoli su di un piano di relativa credibilità), ed è quello che si cerca di fare con il piano triennale delle opere pubbliche.

2. dettaglio dello stato di attuazione suddiviso per tavole di POC e proposta di conferma.

ID.	NOME	STATO	PROPOSTA
TAVOLA 1 - capoluogo			
1	NU1.2	NON ATTUATO	conferma
2	10 - compl.Cimitero	NON ATTUATO	conferma
3	11 - scuola media	ATTUATO	
4	6 - parcheggio	NON ATTUATO	conferma
5	12 - parcheggio - piazza	ATTUATO	
6	7 - parcheggio	NON ATTUATO	conferma

TAVOLA 2 - capoluogo			
1	AR.1 (+ parcheggio)	NON ATTUATO	non conferma
2	AR.2/1 (+ parcheggio)	NON ATTUATO	conferma
3	9 - strada	NON ATTUATO	conferma

TAVOLA 3 - capoluogo			
1	NU1.3	ATTUATO PARZIALMENTE	conferma
2	All7-8	ATTUATO - 2 alloggi	

TAVOLA 4 - capoluogo			
1	NU1.1b	IN ATTUAZIONE	conferma
2	NU1.1a + verde	ATTUATO - 9 alloggi	
3	3 Sede Civica	ATTUATO	
4	4 - Parcheggio	ATTUATO	
5	5 - Parcheggio	NON ATTUATO	conferma
6	8 - marciapiedi	ATTUATO	

TAVOLA 5 - Casona			
1	ASP.1	ATTUATO PARZIALMENTE	conferma

TAVOLA 6 - Ca' dei Franchi			
1	All 9 (+ verde e parcheggio)	NON ATTUATO	conferma
2	NU2.1 (+ verde)	NON ATTUATO	conferma
3	ASP3.4	NON ATTUATO	Conferma 2009

TAVOLA 7 - Ca' di Franchi			
1	NU2.2	NON ATTUATO	conferma

TAVOLA 8 - Silla			
1	13 - verde pubblico	ATTUATO PARZIALMENTE	conferma

TAVOLA 9 - Silla			
1	AR.10 (+ verde e parcheggio)	NON ATTUATO	Conferma 2009
2	AR9.1	IN ATTUAZIONE	conferma
3	AR.17 - variante	NON ATTUATO	Conferma 2009
4	14 - marciapiedi	ATTUATO	

TAVOLA 10 - Vaina			
1	All.11 (+ verde e parcheggio)	NON ATTUATO	Conferma 2009
2	ASP3.11	NON ATTUATO (PUA)	Conferma 2009

TAVOLA 11 - Marano			
1	ASP3.10	NON ATTUATO	non conferma
2	17 (verde)	ATTUATO	conferma
3	23 - Culto	ATTUATO	
4	18 - NON ATTUATO	NON ATTUATO	

TAVOLA 12 - Marano			
1	NU1.4 (+ parcheggio)	NON ATTUATO	

TAVOLA 13 - Abetaia			
1	All.2	NON ATTUATO	conferma
2	All.3 - variante	NON ATTUATO	Conferma 2009
3	All.4	NON ATTUATO	conferma
4	All.5 - variante	NON ATTUATO	conferma
5	All.1	ATTUATO - 2 alloggi	

TAVOLA 14 - Pietracolora			
1	22 - Circonvallazione	NON ATTUATA	

TAVOLA 15 - S. Maria Villiana			
1	All.6 (+ verde e parcheggio)	NON ATTUATO (rich.concessione)	conferma
2	16 - Campo polivalente	NON ATTUATO	conferma
3	15 - Man.Strada	NON ATTUATO	conferma

TAVOLA 16 - Rocca Pitigliana			
1	20 - verde pubblico	NON ATTUATO	conferma
2	19 - parcheggio	ATTUATO	

3	21 parcheggio camper	NON ATTUATO	conferma
---	----------------------	-------------	-----------------

TAVOLA 17			
1	D1 discarica	NON ATTUATO	conferma
2	D2 discarica - variante	NON ATTUATO	conferma

TAVOLA 19 - Molinazzo			
1	All.12 - variante	NON ATTUATO	Conferma 2009

TAVOLA 18 - Canevaccia			
1	ASP3.13 - variante	NON ATTUATO	Conferma 2009

TAVOLA 20 - Doccia			
1	All.10 - variante	NON ATTUATO	Conferma 2009

TAVOLA 21 - Corsiccio			
1	FER 1	NON ATTUATO	Conferma 2009

Norme di attuazione

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Modalità di attuazione

Nelle planimetrie del POC sono individuati i perimetri dei comparti di attuazione da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo unitario o a un progetto unitario convenzionato; negli articoli che seguono è specificando per ciascun intervento se la modalità di attuazione prescritta sia il PUA o il progetto unitario convenzionato. Nel Piano urbanistico attuativo, ai fini di una ordinata attuazione, possono essere previsti e perimetrati dei comparti edificatori. Le procedure per l'approvazione dei PUA e dei progetti unitari sono definite nel RUE.

2. Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del POC

Nei comparti e lotti di nuova edificazione o riqualificazione, le tavole del POC possono eventualmente indicare:

- a) porzioni del comparto da sistemare e da cedere gratuitamente al Comune come aree a verde di protezione e arredo stradale, non computabili come standard di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 3.3.7 del RUE;
- b) le porzioni del comparto entro le quali possono essere collocate le nuove costruzioni previste;
- c) porzioni del comparto da sistemare come aree per attrezzature e spazi collettivi ovvero come parcheggi pubblici (standard di urbanizzazione U e P1 di cui all'Art. 3.1.6, e 3.1.7;
- d) le porzioni delle zone da interessare con nuovi tracciati stradali.

Il Piano urbanistico attuativo, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate dal presente POC per ciascun specifico comparto o lotto:

- non può proporre modifiche che riguardano l'entità delle aree di cui alla precedente lettera a);
- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alla precedente lettera b), purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alla tavola n. 2 del PSC;
- può proporre soluzioni di dislocazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi parzialmente difformi dalle prescrizioni grafiche di cui alla precedente lettera c), fermo restando che la loro superficie complessiva sia pari agli

standard richiesti ai sensi dell'Art. 3.1.6 del RUE, o, se superiore, pari alla superficie delle aree graficamente individuate dal POC;

- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali individuati nelle tavole del POC di cui alla precedente lettera d), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal POC e delle connessioni con la viabilità esterna al comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, qualora si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del POC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del POC, sentiti i pareri del Responsabile dello Sportello unico e della C.Q.P.A..

Sono pure indicative, e possono essere modificate in sede di progettazione, le sistemazioni indicate nelle tavole del POC nelle aree per attrezzature e spazi collettivi ove siano previsti interventi di iniziativa comunale.

3. Superficie Territoriale e Superficie Complessiva edificabile

La Superficie Territoriale (ST) a cui si applicano gli indici per il calcolo della Potenzialità edificatoria è quella compresa dal segno grafico continuo che delimita la zona o le zone NU, AR, o ASP. La misura della ST e della conseguente SC è espressa negli articoli che seguono, ai fini del calcolo del dimensionamento del POC, ma in sede di approvazione del PUA o del progetto unitario convenzionato la ST può essere adeguata secondo le risultanze del rilievo topografico e della documentazione catastale, e la SC massima edificabile va ricalcolata di conseguenza.

Solo negli "ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi di cui al successivo art. 4, la SC massima edificabile ivi indicata deve ritenersi vincolante, non essendo determinata in rapporto alla superficie di intervento.

4. Indice Uf minimo

Quando negli articoli che seguono viene prescritto in determinati comparti il rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) minimo, si deve intendere che il rispetto di tale valore minimo va verificato in termini di media, ossia come rapporto fra l'intera SC prevista e l'intera superficie fondiaria prevista nel comparto, mentre può non essere rispettato in singoli lotti.

5. Opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda i requisiti minimi delle strade di urbanizzazione e dei percorsi pedonali vanno rispettate in ogni intervento le disposizioni del Cap.3.3 del RUE.

Art. 2 - Analisi delle condizioni ambientali e relative prescrizioni

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, sia residenziali (NU-1 e NU-2), che specializzati per nuove attività produttive, e negli ambiti di riqualificazione urbana (AR), gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato, di cui all'articolo 6.2.6 del RUE, ove il POC consenta questa procedura, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.
2. Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto riguarda la sicurezza idrogeologica, ciascun intervento deve rispettare i vincoli e le tutele derivanti dal PSC, e in specifico le disposizioni della Relazione geologica¹⁰, e le prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti contenute nello Studio geologico¹¹, solo sinteticamente richiamate nelle schede di VALSAT del POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. A questo fine la relazione geologica e geotecnica che accompagna il PUA o il progetto devono fare riferimento alle schede suddette.

Per quanto riguarda gli ambiti ricadenti all'interno di U.I.E. "da sottoporre a verifica", si richiama il rispetto dell'art. 2.1.7 del PSC, in particolare la necessità di svolgere le analisi e gli approfondimenti su tutta la estensione della UIE secondo la metodologia prevista dall'Autorità di Bacino e di adottare da parte del Comune il provvedimento di zonizzazione della UIE, preventivamente all'approvazione del

¹⁰ prodotta dal dott. G.Viel.

¹¹ prodotto dal dott. Monti.

PUA.

4. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche. I collettori delle acque bianche dovranno, ove possibile, convergere direttamente in acque superficiali. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento; ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC, e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di impianti di depurazione o di scoli idraulici esterni al comparto, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa;
- e che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'abitabilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

4. Le schede per ciascun comparto contenute nella VALSAT costituiscono riferimento necessario per l'elaborazione ed istruttoria dei Piani attuativi, con particolare riferimento alle prescrizioni attuative in esse evidenziate.

Art. 3 - Comparti di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR

1. Si prevede attuazione dei seguenti comparti AR con le seguenti prescrizioni

•Comparto AR n.2/1 (Capoluogo)

•ST = mq 1.387

•Usi ammissibili: U 1, 2, 5.1, 10, 12, 15, 16, 21, 24, 40, 43, 47, 49.

- UT max = 0,3 mq./mq.
- SC max = mq. 416
- SP min = 40% della ST
- H max = 10,5 m.
- Prescrizioni specifiche: a carico dei soggetti attuatori sono la cessione del sedime della nuova strada da realizzare per l'accesso al campo sportivo e il contributo proporzionale ai costi della sua realizzazione; le dotazioni di aree ed attrezzature collettive dell'insediamento devono comprendere un parcheggio pubblico a pettine in fregio alla strada.

•**Comparto AR n.9/1** (Silla)

- ST = mq 1.746
- Usi ammissibili: U 1, 2, 5.1, 10, 15, 16, 24, 43, 49.
- SC max = mq. 379
- UT max = 0,35 mq/mq.
- SP min = 40% di ST
- H max = 10,5 m..
- Prescrizioni specifiche: le dotazioni vanno realizzate interamente in forma di parcheggi pubblici in fregio alla Via Kennedy (ex-statale); questi possono eventualmente essere realizzati e ceduti anche in area esterna al lotto, e precisamente nel contiguo mappale 100.

•**Comparto AR n.10** (Silla)

- ST = mq 2.840
- Usi ammissibili: U 1, 2, 5.1, 10, 12, 15, 16, 21, 24, 40, 43, 47, 49.
- SC max = mq. 994
- UT max = 0,35 mq/mq.
- SP min = 40% di ST
- H max = 10,5 m..
- Prescrizioni specifiche: l'attuazione dell'intervento può prevedere la demolizione di tutte le costruzioni esistenti (anche eventualmente debordanti sull'area demaniale) e la bonifica e sistemazione a verde

della porzione più prossima all'alveo del Reno; i parcheggi vanno realizzati con accesso da Via del Mulino; deve essere realizzato un marciapiede lungo la Via Kennedy (ex-statale).

• **Comparto AR n.17** (Silla)

- ST = mq 1.166
- Usi ammissibili: U 1, U 5.
- SC max = mq. 1.343
- UT max = 1,58 mq/mq.
- SP min = 30% di ST
- H max = 18 m.
- Prescrizioni specifiche: l'intervento è subordinato alla stipula di un Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 con cui il soggetto che interviene si impegna:
 - a) alla realizzazione degli interventi all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico da definire in coordinamento con l'Autorità di Bacino e b) alla definizione dei contenuti delle opere di riqualificazione di rilevante interesse pubblico da realizzare a carico dell'attuatore, che potranno interessare anche un ambito territoriale più ampio (comprendere l'area posta oltre la via Kennedy, con l'obbligo di riqualificare via Kennedy almeno fino all'incrocio con via Giovanni XXIII), come appositamente individuato nelle tavole di Piano, come indicato nel punto b) del comma 2 dell' articolo 3.3 del PSC. Il collegamento ad un perimetro di riferimento per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana consente al POC di proporre parametri in parte in deroga a quelli del presente articolo.
- Per questo intervento le distanze da edifici potranno essere ridotte, in base a quanto previsto dal punto 2 dell'art. 5.2.6 del vigente RUE.
- Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici con apposita area di accesso in fregio alla strada.

2. **Modalità di attuazione:** ciascun comparto deve essere oggetto di un progetto unitario convenzionato esteso all'intero comparto come individuato nel POC;

3. **Cessioni di aree:**

Ad integrazione delle disposizioni degli art. 3.1.6 e 3.1.7 del RUE, e fatte salve differenti disposizioni specifiche nel comma 1 riferite a singoli comparti, il progetto unitario convenzionato deve prevedere a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune delle seguenti dotazioni minime di aree per attrezzature e spazi collettivi:

- per gli usi residenziali e servizi connessi (vedi art. 3.1.6 punto 3 del RUE): 70 mq. ogni 100 mq. di SC, dei quali almeno 10 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici;
- per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili: 100 mq. ogni 100 mq. di SC, dei quali almeno 40 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate di norma all'interno di ciascun comparto, salvo diverse indicazioni specifiche.

Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti urbani NU 1 e NU 2

1. Si prevede attuazione dei seguenti comparti NU 1 e NU 2 con le seguenti prescrizioni

•Comparto NU1 n. 1 (Capoluogo)

ST = mq 43.766

UT max (diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo in proporzione alla superficie posseduta) = 0,15 mq/mq.

SC max edificabile nell'intero comparto = mq. 9.300 (il PUA del comparto deve prevedere la possibilità di realizzare al suo interno, oltre all'edificabilità propria, anche la potenzialità edificatoria derivante dalla porzione in attuazione del comparto NU1 n.2, e di quota parte della potenzialità edificatoria del comparto NU1 n.3, sulla base di atti sottoscritti fra le proprietà), pari ad un indice UT massimo complessivo di 0,23 mq/mq.

SC max edificabile nel periodo di validità del POC = mq. 7.000.

UF min = 0,3 mq/ mq

SP min = 50% di ST

NP max = 4.

Prescrizioni specifiche: deve essere approvato un PUA di iniziativa pubblica esteso all'intera porzione dell'ambito NU1.1 individuata nel POC e comprensivo della progettazione preliminare della nuova strada di circonvallazione fino all'innesto sulla provinciale a nord del capoluogo. IL PUA potrà prevedere un'attuazione del comparto distinta in due sub-

comparti a) e b) come individuati nella planimetria del POC, ciascuno disciplinato da una propria convenzione. Nel comparto sub a) può essere prevista la possibilità di attuare, oltre all'edificabilità propria, anche una quota dell'edificabilità spettante al comparto NU1 n.3, per un massimo di ulteriori mq. 1.160 di SC. Nel comparto sub b) può essere prevista la possibilità di attuare, oltre all'edificabilità propria, anche l'intera edificabilità spettante alla porzione in attuazione del comparto NU1 n.2, per un massimo di ulteriori mq. 1.553 di SC (fatta salva la precisazione di cui all'art. 1 punto 3). Considerando che l'attuazione delle capacità edificatorie residue del sub comparto "NU1.1a" avviene per intervento edilizio diretto, nel rispetto di tutti i parametri e obblighi previsti per il sub comparto stesso dal PUA esistente, l'area del sub-ambito all'atto dell'adozione della variante al POC, per quanto riguarda i rispetti stradali si potrà applicare quanto previsto dall'art.26 comma 3, del Regolamento attuativo del Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 2002 n. 495) :

La strada dovrà essere progettata in linea di massima sul bordo della zona da urbanizzare; il progetto potrà anche, ove occorra, prevedere che la sede stradale sconfini dal comparto nel contiguo territorio rurale; il progetto dovrà inoltre prevedere opportuni dislivelli ovvero modellazioni del terreno rispetto alle aree edificabili latitanti al fine di assicurare, insieme con un'adeguata distanza degli edifici, un clima acustico conforme alla Zonizzazione acustica. Gli accessi sulla nuova strada di circonvallazione non potranno essere più di quattro (ivi compresi gli accessi ai parcheggi pubblici). L'onere di realizzazione della strada di circonvallazione, dall'imbocco sulla strada comunale a sud all'uscita dal perimetro del comparto a nord-ovest, è a carico dei soggetti attuatori per il 60% ed a carico del Comune per il restante 40%, L'onere a carico dei soggetti attuatori va ripartito fra tutti i titolari di diritti edificatori da realizzare nel comparto, in proporzione alle rispettive quote, ivi compresi i diritti edificatori da realizzarsi in questo comparto per trasferimento da altro comparto.

•**Comparto NU1 n. 3** (Capoluogo)

ST = mq 14.683

UT max = 0,15 mq/mq.

SC max = mq. 2.202

NP max = 4.

Prescrizioni specifiche: il PUA del comparto deve tenere conto delle opere pubbliche già realizzate (asilo nido) e di quelle previste nel POC stesso (interventi n. 3, 4 e 5); deve essere prevista la cessione al Comune dell'area necessaria al parcheggio per la nuova sede civica (intervento pubblico n. 5); le dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi da realizzare a carico dei soggetti attuatori sono pari a quelle minime previste all'art. 3.1.6 del RUE e possono essere convertite, a parità di valore monetario, in contributo alla realizzazione degli interventi pubblici di cui ai n. 4 e 5 (parcheggi pubblici);

Una quota parte della potenzialità edificatoria fino a un massimo di mq. 1.160 di SC, può essere trasferita nel comparto NU1 n.1 sulla base di atti sottoscritti fra le proprietà;

la prescrizione di PSC relativa alla quota minima di SP può essere derogata in relazione alla realizzazione delle opere pubbliche previste.

•**Comparto NU2 n. 1** (Cà dei Franchi)

ST = mq 6.319

UT max = 0,25 mq/mq.

SC max = mq. 1.580

UF min = 0,4 mq/ mq

SP min = 40% di ST

NP max = 3.

Prescrizioni specifiche: deve essere realizzato un unico accesso dalla strada comunale.:

•**Comparto NU2 n. 2** (Cà dei Franchi)

ST = mq 14.389

UT max = 0,25 mq/mq.

SC max = mq. 3.597

UF min = 0,4 mq/ mq

SP min = 40% di ST

NP max = 3.

Prescrizioni specifiche: deve essere realizzato un unico accesso dalla strada comunale.:

2. **Usi ammissibili** in tutti i comparti: U 1, 2, 5.1, 10, 12, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 57.;

nel comparto NU1 n. 3 sono ammissibili inoltre gli usi U 11, 23 e 52;

nel comparto NU1 n. 2 sono ammissibili esclusivamente gli usi U 11, 17, 18, 21, 24, 43, 45, 47, 49, 55 ;

3. **Modalità di attuazione:** ciascun comparto deve essere oggetto di un PUA esteso all'intero comparto come individuato nel POC.

4. **Cessioni di aree:**

Ad integrazione delle disposizioni degli art. 3.1.6 e 3.1.7 del RUE, e fatte salve differenti disposizioni specifiche nel comma 1 riferite a singoli comparti, il PUA deve prevedere a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune delle seguenti dotazioni minime di aree per attrezzature e spazi collettivi:

- per gli usi residenziali e servizi connessi (vedi art. 3.1.6 punto 3 del RUE): 70 mq. ogni 100 mq. di SC, dei quali almeno 10 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici;
- per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili: 100 mq. ogni 100 mq. di SC, dei quali almeno 40 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate di norma all'interno di ciascun comparto, salvo diverse indicazioni specifiche.

Al di là delle quantità minime di cui sopra, il PUA deve comunque prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le aree del comparto al di fuori della Superficie Fondiaria, la cui estensione massima complessiva è determinata dal rispetto dell'indice Uf. minimo. Al netto delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni minime da realizzare di cui sopra, le aree eccedenti sono cedute al Comune nello stato in cui si trovano, ossia senza onere di sistemazione a carico dei soggetti attuatori.

Art. 5 – Interventi negli ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi

1. Si prevede attuazione dei seguenti interventi con le seguenti prescrizioni:

N.	Località	SF	N. unità edilizie	N. unità immobiliari	SC max.
2	Abetaia	2.594	1	1	150
3	Abetaia	2.874	1	1	150
4	Abetaia	5.011	1	2	150
5	Abetaia	6.907	3	6	600
6	S.Maria Villiana	4.950	2	3	450
9	Capoluogo Crociale	15.886	3	4	600
10	Capoluogo Docciola	2.525	1	4	600
11	Vaina	7.814	1	4	600
12	Molinaccio	3.458	1	2	300

2. **Prescrizioni specifiche:**

Le dotazioni per aree ed attrezzature pubbliche da realizzare corrispondono alle quantità minime prescritte ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE per gli interventi edilizi diretti. Gli edifici dovranno avere tipologia bifamiliare o monofamiliare con un'altezza massima di m. 7,5. Per l'ambito n. 11 – "Vaina", si dovrà stipulare una convenzione di durata minima decennale tra soggetto che interviene e Amministrazione Comunale che preveda la locazione degli alloggi realizzati a personale dell'azienda richiedente l'intervento.

3. **Modalità di attuazione:** ciascun comparto deve essere oggetto di un progetto unitario convenzionato; la convenzione deve precisare gli obblighi del soggetto attuatore ai fini del completamento ed eventuale integrazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 6 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi ASP

1. Si prevede l'attuazione dei seguenti comparti con le seguenti prescrizioni:

- C) **Comparto ASP3 n.4** località Torretta: St = mq 9.285
- D) **Comparto ASP n.13** località Canevaccia: St = mq 17.484

Parametri edilizi ed ambientali per i comparti ASP3:

- UT max = 0,40 mq/mq
- Q max= 60% della SF
- Q max computata senza tenere conto degli spazi aperti (tettoie e simili) = 50% della SF

- SP min = 15% della ST

Parametri edilizi ed ambientali per il comparto ASP1 (Casona):

- UF max = 0,50 mq/mq
- Q max= 50% della SF
- SP min = 10% della SF

2. **Usi ammissibili:**

- U 8, 9, 10, 12, 13, 14, 24, 26, 27, 30, 31, 43, 44, 45, 47, 49, 52 ;
- in tutti i comparti è ammesso inoltre l'uso U1 per una SC max di mq 150 per ciascuna unità edilizia;

3. **Modalità di attuazione:** i comparti ASP3 devono essere oggetto di un PUA esteso all'intero comparto come individuato nel POC. Il comparto ASP1 è attuabile sulla base della preventiva approvazione di un progetto unitario presentato dall'insieme delle proprietà, a cui faranno riferimento le convenzioni allegate ai singoli permessi di costruire per assicurare un'ordinata realizzazione della viabilità e il completamento delle urbanizzazioni.

I comparti ASP3 con St maggiore a mq 10.000 possono essere attuati per stralci funzionali, purchè sia garantita la coerenza con il disegno complessivo di PUA. Tale PUA dovrà essere elaborato in concomitanza con il primo stralcio. Le opere di viabilità, sia interna che di allaccio con la viabilità comunale, e le altre dotazioni previste dal PUA, dovranno essere attuate integralmente e contestualmente agli interventi a cui sono connesse.

4. **Aree per attrezzature e spazi collettivi:** Negli ambiti ASP3 il PUA deve prevedere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione al Comune di aree per attrezzature e spazi collettivi per una superficie pari ad almeno il 15% della ST, di cui almeno il 5% della ST sistemato a parcheggi pubblici e il rimanente sistemato a verde pubblico.

Nell'ambito ASP1 di Casona il progetto unitario e le successive convenzioni devono prevedere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 10 mq ogni 100 mq di SC, ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE.

Nel caso si insedino funzioni terziarie (direzionali, commerciali o assimilabili) per esse la quota minima di aree da cedere è pari a 100 mq ogni 100 mq di SC di cui almeno il 40% sistemato a parcheggio pubblico.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere di norma reperite e attrezzate all'interno di ciascun comparto; per il comparto ASP3 n.11 possono essere localizzate anche all'esterno, purché in area che sia entro un raggio di 100m. dal comparto stesso ed adeguatamente accessibile dalla viabilità pubblica.

5. **Prescrizioni particolari:** per l'edificazione del comparto ASP3 n.11, non essendo allacciabile ad un depuratore pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo impianto di depurazione privato secondo le indicazioni dell'autorità competente. Per l'edificazione del comparto ASP3 n.13, dovrà essere realizzato un idoneo impianto di depurazione privato e dovrà essere preliminarmente interrato l'esistente elettrodoto. Inoltre dovrà essere convenzionalmente stabilito che l'intervento su di esso ammissibile deve essere esclusivamente collegato alla azienda esistente sull'adiacente ambito produttivo ASP.

Art. 6-bis – Ambiti per impianti energetici da fonti di energia rinnovabili (FER).

1. In questi ambiti sono consentiti interventi per la realizzazione degli impianti e strutture di cui al comma 4 dell'art.2.11-bis delle Norme di PSC.
2. Nell'area individuata nella tavola 21 "Corsiccio" del presente POC è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ed eventuale commercializzazione della stessa, nei modi previsti dalla vigente legislazione, con i seguenti parametri edilizi ed ambientali:

- A) Comparto FER n.1 località Corsiccio: St = mq 84.790
 - SU max = 200 mq, la Su realizzabile deve essere esclusivamente destinata ad attrezzature ed impianti per la produzione e lo scambio di energia elettrica.
 - Per motivi di sicurezza ed anti intrusione è consentita la realizzazione di un'adeguata struttura di recinzione del campo fotovoltaico nei modi che saranno stabiliti di concerto con l'Ufficio tecnico Comunale.
 - Dovranno essere messi in opera tutti gli accorgimenti possibili per mitigare al massimo l'impatto sul paesaggio circostante.

Art. 7 – Interventi nell'ambito della discarica intercomunale

1. Gli interventi previsti nel POC Nell'ambito della discarica intercomunale di Cà dei Ladri, individuato dal PSC come destinato ad "Impianti per l'ambiente e relativi servizi", oltre all'attività ordinaria di discarica di rifiuti, sono previsti i seguenti due interventi in due porzioni specificamente individuate nelle planimetrie del POC

nella prima area, individuata con il n. 1, destinata allo stoccaggio e frantumazione di terre e inerti, è ammessa l'edificazione dei relativi impianti nonché di magazzini ed uffici strettamente correlati a questa attività, per una superficie massima di mq. 600; nella seconda area, individuata con il n. 2 è ammessa un'edificazione per una SC massima edificabile di mq. 2.500 per servizi generali e complementari della discarica (fra cui un pubblico esercizio e un alloggio per il custode).

Art. 8 – Disposizioni riguardanti i progetti di opere di iniziativa comunale

1. Gli interventi previsti nel POC riguardanti le opere di iniziativa del Comune sono elencati e numerati nella seguente Tabella D e sono evidenziati nelle tavole del POC con apposite simbologie e numerati facendo riferimento alla suddetta tabella. Le individuazioni delle opere nelle tavole del POC sono indicative.
2. Per le opere per le quali sia già stato approvato il progetto definitivo l'esatta individuazione delle aree interessate e di quelle eventualmente da espropriare è quella indicata nel progetto stesso. Solo per tali aree espressamente individuate nei relativi progetti, il POC costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio. In apposito Allegato al POC sono elencate le aree interessate da vincolo espropriativo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.
3. Per le opere per le quali non è ancora stato approvato il progetto definitivo, l'esatta individuazione dell'area interessata e delle eventuali aree da espropriare sarà effettuata dal progetto definitivo stesso. Qualora il progetto definitivo non preveda la necessità di esproprio esso è approvato dal Comune senza che ciò comporti Variante al POC. Qualora il progetto definitivo individui aree da espropriare esso è approvato dal Comune con procedura di Variante al POC e secondo le disposizioni di cui alla L.R. n. 37/2002..
4. Il costo delle opere espresso nella Tabella D è indicativo e non vincolante, così come l'eventuale indicazione di specifiche fonti di finanziamento. Esso ha il solo scopo di stimare l'entità complessiva degli impegni finanziari previsti dal POC a carico del Comune.

Tab. A - DIMENSIONAMENTO MASSIMO DELLE PREVISIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER AMBITO											
Frazione	Zona	codice	St. mq	St totale ambiti	% da attuare	indice	unità edilizie	Sc	alloggi Sc/140 quinqueni	n. alloggi max nel o. o.	N° Tavola POC

Piani particolareggiati in corso di attuazione - residuo											
								Su			
	AC5		6.115		100%	0,25		1.528	11		
Gaggio Montano	AC5		9.860		33%	0,20		655	5		
Marano	AC5		30.056		66%	0,22		4.364	31		
				46.031				6.547		47	

Ambiti di riqualificazione											
Gaggio Montano	AR	2/1	1.387			0,30		416	3		2
Gaggio Montano	AR	1	2.895			0,30		869	6		2
totale ARa				4.282				1.285		9	
Silla	AR	9/1	1.586		100%	0,35		555	3		9
Silla	AR	10	2.840			0,35		994	7		9
Silla	AR	17	1.166		100%			1.343	13		9
totale ARb			5.592	5.592				2.892		23	

Ambiti di nuovo insediamento

Gaggio Montano	NU1 ¹²	1	43.766				0,15		6.000 7.000	41		4
Gaggio Montano	NU1	3	14.683				0,15		2.202	16		4
Marano	NU1	4	17.930				0,15		1.345	10		12
					129.073				9.547 10.547		67	
Cà de Franchii	NU2	1	6.319				0,25		1.580	11		6
Cà de Franchi	NU2	2	14.389				0,25		3.597	26		7
					20.708				5.177		37	

Ambiti di compatibilità

Abetaia	All	2	2.594					1		1		13
Abetaia	All	3	2.874					1		1		13
Abetaia	All	4	5.011					1		2		13
Abetaia	All	5	6.907					3		6		13
S.Maria Villiana	All	6	4.950					2		3		15
Gaggio M.- Crociatale	All	9	15.886					3		4		6
Gaggio M.Docciola	All	10	2.525					1		4		20
Vaina	All	11	7.814					1		4		10
Molinaccio	All	12	3.458					1		2		19
totale					52.599						27	210

¹² Attuato il comparto NU.1a (9alloggi)

Tab. B - SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO MASSIMO DELLE PREVISIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER LOCALITÀ										
Frazione	Zona	codice	St mq	indice	note	Sc	alloggi Sc/140	alloggi totali per frazione	N° tavola POC	
			m ²			m ²	n.	n.		
Abetaia	All	2	2.594			150	1		13	
Abetaia	All	3	2.874			150	1		13	
Abetaia	All	4	5.011			150	2		13	
Abetaia	All	5	6.907			600	6		13	
totale Abetaia			17.386			1.050		10		
Affrico	AC 5		6.115	0,25	100%	1.528	11			
totale Affrico			6.115			1.528		11		
Cà de Franchi	NU2	2	14.389	0,25		3.597	26		7	
Cà de Franchi	NU2	1	6.319	0,25		1.580	11		6	
totale Cà de Franchi			20.708			5.177		37		
Gaggio Montano	AR	2/1	1.387	0,30		416	3		2	
Gaggio Montano	AR	1	2.895	0,30		869	6		2	
Gaggio Montano	NU1	1 e 2	96.460	0,15		5.740	41		4	
Gaggio Montano	NU1	3	14.684	0,15		2.202	16		4	
Gaggio Montano	AC5		9.860	0,20	33%	655	5			
Gaggio M -Crociale	All	9	15.886			600	4		6	
Gaggio - Docciola	All	10	2.525			600	4		20	
Tot. Gaggio Montano			143.697			11.082		79		
Marano	AC 5		30.056	0,22	66%	4.364	31			
Marano	NU1	4	17.930	0,15		1.345	10		12	
totale Marano			47.986			5.709		41		

S.M.Villiana	All	6	4.950			450	3		15
Tot. S. Maria Villiana			4.950			450		3	
Silla	AR	10	2.840	0,35		994	7		9
Silla	AR	9/1	1.586	0,35	100%	379	3		9
Silla	AR	17	1.166		100%	1.343	13		
totale Silla			5.592			2.716		23	
Vaina	All	11	7.814			600	4		10
Total Vaina			7.814			600		4	
Molinaccio	All	12	3.458			3.458	2		19
Totale Molinaccio			3.458					2	
TOTALE COMUNALE			257.706			31.770		210	

Tab. C: AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI						
Frazione	Zona	St. m²	St totale ambiti		Sc edificabile m²	n° Tavola POC
Ca dei Franchi	ASP.4	9.067		Ut 0,4	3.627	6
Canevaccia	ASP 3 n.13	17.484		Ut 0,4	6.990	18
Totale ASP			26.551		10.617	
Discarica: area stoccaggio	area D1	36.625			600	17
Discarica: area servizi	area D2	16.630			2.500	17
			53.255		3.100	
totale			79.806		13.717	

Comune di GAGGIO MONTANO - Piano Operativo Comune Tab.D: Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità

N.	DESCRIZIONE	DATI QUANTITATIVI	NECESSITA' DI ESPROPRIO	OPERA PROGETTATA	INDIV. AREE ESPROPRIO	STIMA DEL COSTO TOTALE	POSSIBILE FONTE DI FINANZIAMENTO EXTRACOMUNALE	STIMA DELL'ONERE PER IL COMUNE	NOTE	N.tavola
	Capoluogo									
1	Ampliamento del campo sportivo lato monte, spostamento della tribuna, risistemazioni viarie connesse	Sf = 17.000 mq	no	no		850.000 €		850.000 €	finanziamento con vendita azioni HERA	1
3	Sede civica	Sf = 3000 mq	no	si		1.450.000 €		1.450.000 €		4
4	Parcheggio nido-civica	Sf = 1500 mq	no	si		150.000 €		150.000 €		4
5	Parcheggio sede civica	Sf = 2000 mq	no	si		220.000 €		220.000 €		4
6	Parcheggio dietro il municipio e percorso pedonale	Sf = 430 mq (ml 90)	no	no		250.000 €		250.000 €		1
7	Marciapiede viale Amaduzzi e arredo urbano piazzetta	150 ml (mq 320)	no	si		250.000 €		250.000 €		2
8	Marciapiede Cav. Vittorio Veneto	350 ml	no	si		75.000 €		75.000 €		4
9										4
10	Completamento cimitero	260 mq	no	si		180.000 €		180.000 €		1
11	Ampliamento ed interventi vari di riqualificazione scuole medie ed elementari	Sf = 4000 mq	no	si		1.450.000 €	350000€ Finanziamento regionale	1.100.000 €		1
12	Riqualificazione urbana piazza Arnaldo Brasa	740 mq	no	no		50.000 €		50.000 €	Concorso di idee e progetto	1

Comune di GAGGIO MONTANO - Piano Operativo Comunale - Tab.D: Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità

N.	DESCRIZIONE	DATI QUANTITATIVI	NECESSITA' DI ESPROPRIO/ AQUISIZIONE	OPERA PROGETTATA	INDIV. AREE ESPROPRI O	STIMA DEL COSTO TOTALE	POSSIBILE FONTE DI FINANZIAMENTO EXTRACOMUNAL E E NOTE	STIMA DELL'ONERE PER IL COMUNE	NOTE	N.tavola
	Silla									
13	Parco pubblico torrente Silla	mq 26000	no	no		100.000 €		100.000 €		8
14										9
	S.Maria Viliiana									
15	Manutenzione straordinaria strada centro storico	ml 270	no	no		160.000 €		160.000 €		15
16	Campo polivalente	mq 2200	no	no		41.000 €		41.000 €		15
	Marano									
17	Verde pubblico attrezzato e recupero area Dozzi	mq 1600	no	no		100.000 €		100.000 €		11
18										11
	Rocca Pitigliana									
19	Parcheggio chiesa	Sf = 720	no	no		20.000 €		20.000 €		16
20	Verde pubblico semplice e arredo sede civica	mq 1410	no	no		20.000 €		20.000 €		16
21	Area di sosta per Camper	Sf = 1690 mq	no	no		60.000 €		60.000 €		16
	Pietracolora									
22										14
	Totale					6.626.000 €		6.276.000 €		

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE PREVISIONI DEL POC¹³

1. Le macro aree territoriali del territorio del comune di Gaggio Montano

Le schede dei comparti nel seguito della presente relazione, hanno il fine di vagliare la sostenibilità delle singole previsioni del POC, mettendo quindi in risalto le positività dell'intervento, le criticità e le mitigazioni necessarie.

Per elaborare alcune considerazioni sintetiche sull'evoluzione dello stato del territorio che può conseguire all'attuazione del sistema di previsioni del Piano operativo, si è ritenuto utile sintetizzare le valutazioni compiute nelle schede operando per macro aree territoriali. Ciò permette di svolgere, per ciascun ambito territoriale significativo, un consuntivo delle pressioni e dei carichi ambientali attesi e un esame dei benefici apportati con l'attuazione di quanto previsto nel POC.

Le *macro aree* individuate sono:

Area sud: Capoluogo – Cà de Franchi – Silla – Sassuriano

Area nord: Marano - Affrico

Area centrale: Bombiana – Abetaia

Area nord-ovest: Canevaccia - Pietracolora - S. Maria Villana – Rocca Pitigliana

Per ogni macro area vengono esposti nella tabella seguente i dati relativi alla pressione in termini di nuovi abitanti e nuovi addetti alle attività produttive in riferimento alla attuazione di ogni singolo ambito, sulla base dei seguenti parametri di conversione: 2,2 nuovi abitanti ogni alloggio convenzionale (140 mq) e 15 addetti per ogni ettaro di superficie territoriale

2. Pressioni sull'ambiente derivanti dalla attuazione del piano operativo

In sintesi la pressione sull'ambiente derivante dall'attuazione delle potenzialità edilizie previste dal POC 2011-2015 è riassunta nella tabella seguente, espressa in nuovi abitanti e nuovi posti di lavoro, per ciascuna delle quattro macro-aree territoriali individuate.

area Sud	da insediamenti residenziali (NU1.1, NU1.2, NU1.3, NU2.1, NU2.2, AR.2, AR.1, AR.9, AR.10, AR17 , AC.5, AII7, AII8, AII9, AII10, AII12): abitanti	317
-----------------	---	------------

¹³ Si riporta il testo elaborato per il primo POC modificato in seguito alle varianti approvate.

	da insediamenti produttivi (ASP1, ASP3.4, ASP3 10) addetti	87
	Totale (abitanti + addetti)	404
area Nord	da insediamenti residenziali (AII11 , NU1.4, AC5): abitanti	124
	da insediamenti produttivi (ASP3.11, ASP3.13): addetti	36
	Totale (abitanti + addetti)	160
area centrale	da insediamenti residenziali (AII1, AII2, AII3, AII4, AII5): abitanti	26
	da insediamenti produttivi	0
	Totale (abitanti + addetti)	26
area Nord Ovest	insediamenti residenziali (AII6) abitanti	7
	da insediamenti produttivi	0
	Totale (abitanti + addetti)	7
TOTALE		597

Appare evidente che la maggiore pressione (principalmente di origine residenziale, ma anche di tipo produttivo) è localizzata **nella macro-area sud**, tra il capoluogo e il fondovalle a Silla: una porzione di territorio vasta in cui sono concentrate il maggior numero di possibilità di espansione residenziale (3 ambiti individuati dal PSC, 3 confermati dal piano precedente e 4 di ristrutturazione) e 2 aree produttive.

Questa concentrazione, che da un lato è frutto della precisa scelta urbanistica di rafforzare il sistema insediativo meglio dotato e accessibile al sistema dei servizi collettivi, dall'altro evidenzia alcune problematiche a cui in fase attuativa occorre dare risposta.

Per quanto riguarda i temi delle **reti tecnologiche** e dello smaltimento dei **reflui** si tratta di un ambito territoriale servito attualmente da due depuratori: quello di Gaggio Montano di cui è previsto l'adeguamento e quello intercomunale di Silla; sono presenti sia la rete elettrica che quella del gas (assente nella porzione nord del territorio)

L'accessibilità è buona, migliore che nelle aree centrali e di nord-ovest del territorio comunale, data la presenza delle diverse strade statali e provinciali che convergono nel nodo di Silla, ed in particolare data la presenza della stazione ferroviaria.

Si tratta inoltre della porzione di territorio in cui è presente la maggiore concentrazione di servizi alla popolazione e con la migliore accessibilità a servizi intercomunali collocati in comune di Porretta:

Infine, anche la raccolta dei **rifiuti** viene facilitata dalla concentrazione prestandosi così alle forme di differenziazione previste dalla legge. Proprio nelle vicinanze si colloca inoltre la discarica intercomunale di Cà dei Ladri.

L'ambito presenta nel complesso diffuse problematiche riferite alla sicurezza **idrogeologica**, queste sono però state verificate per ciascuna specifica area di insediamento, con il supporto di rilevazioni e studi specifici (si rimanda alle specifiche schede di comparto).

Per quanto riguarda le **altre macro aree** si ritiene che la pressione che si verrebbe a determinare con l'attuazione delle previsioni insediative abbia un'entità tale da essere compatibile con le capacità di assorbimento di un territorio tuttora scarsamente urbanizzato: l'incremento maggiore si ha nell'area di Marano e Affrico: si tratta di 115 nuovi abitanti nel quinquennio e di 6 nuovi addetti; l'area offre caratteristiche di accessibilità buone e possibilità di allacciamento al depuratore di Riola di Vergato.

Nelle altre due macro-aree gli incrementi previsti sono scarsamente rilevanti. Le previsioni del POC sono in generale, salvo eccezioni minori, collocate a consolidare alcuni centri, periferici rispetto al capoluogo o al nodo di Silla, ma che posseggono le infrastrutture essenziali: depurazione degli scarichi, discreta accessibilità, presenza di attività economiche e di alcuni servizi.

3. Criticità ambientali specifiche rilevate

Date le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del comune di Gaggio Montano si ritiene utile evidenziare le principali criticità di tipo ambientale che sono state rilevate per ogni nuovo ambito in attuazione nel POC e che vanno tenute in considerazione in sede di PUA.

MACRO-AREA SUD (CAPOLUOGO – CÀ DE FRANCHI – SILLA)

Il principale problema da evidenziare è la **raccolta e la depurazione dei reflui**: un ambito (NU2.2 in zona Cà de Franchi per una previsione di 58 abitanti) attualmente non è allacciato alla rete principale recapitante al depuratore, ma l'allacciamento dovrà essere obbligatoriamente previsto in sede di attuazione:

Per tutti gli altri comparti del Capoluogo e di Cà de Franchi si pone poi il problema dell'adeguamento del depuratore di Gaggio, su cui graveranno.

Il depuratore di Gaggio ha una capacità di 2.000 A.E. ed al momento attuale non è ancora adeguato a sostenere i nuovi carichi previsti, ma è previsto nel 2006 il suo raddoppiamento per una spesa totale di 258.000 euro, sostenuta in parte da HERA e

in parte da contributi privati.

Per quanto riguarda il depuratore di Silla, che ha una potenzialità di 24.000 A.E. è un impianto adeguato a ricevere i nuovi carichi per i prossimi anni. Nel tempo tuttavia, in relazione al ritmo dello sviluppo demografico e produttivo di ciascuno dei tre comuni gravitanti, anche questo depuratore potrà arrivare al livello di saturazione e si renderà necessaria la costruzione dell'ulteriore modulo da 15.000 A.E. che un progetto complessivo già prevede. Pertanto, per i comparti di Silla che recapitano a questo impianto, l'attuazione nel tempo va correlata alla periodica verifica intercomunale dei carichi in essere e programmati.

Si evidenzia qui di seguito il **carico aggiuntivo** che andrà a gravare su ciascuno dei due depuratori attuali:

Depuratore di Gaggio 255 abitanti + 71 addetti

Depuratore di Silla 22 abitanti

Si evidenziano inoltre in questa macro-area criticità riguardante la **sicurezza idrogeologica** e le prescrizioni del PSAI in corso di approfondimento o da approfondire; queste interessano l'ambito **NU1.3** di Gaggio Montano (frana stabilizzata).

AREA NORD (MARANO)

Nell'area nord solo un'area presenta una criticità che riguarda la **raccolta e la depurazione dei reflui**: l'ambito ASP3.11 a Vaina (6 addetti stimati).

Per questo intervento l'attuazione va correlata alla realizzazione di un sistema di depurazione, presumibilmente privato al servizio dell'insediamento stesso.

AREA CENTRALE (BOMBIANA - ABETAIA)

Non si segnalano particolari criticità

AREA NORD OVEST (CANEVACCIA - PIETRACOLORA - S.MARIA VILLIANA - ROCCA PITIGLIANA)

Non si segnalano particolari criticità

4 Situazioni di attenzione per l'inserimento nel paesaggio

Si segnala inoltre per alcuni ambiti l'esigenza di particolari cautele per quanto riguarda **l'inserimento del paesaggio** in quanto ricadenti in fasce di rispetto fluviale e in porzioni di territorio di particolare interesse paesaggistico ambientale ..

AREA SUD

All (Ambito per interventi integrativi) n.9 (4 alloggi) rispetto fluviale Rio
Liberaccio e porzione area

		boscata D.Lgs. 42/2004
Cà de Franchi	ASP3.4	rispetto fluviale Torrente Silla e porzione area boscata D.Lgs. 42/2004
AREA NORD		
Marano	NU1.4	tutela paesaggistico ambientale – art.19 PTPR rispetto fluviale Fiume Reno D.Lgs. 42/2004
AREA CENTRALE		
Abetaia	All n.1, 2, 3, 4 e 5	tutela paesaggistico ambientale – art.19 PTPR rispetto fluviale Torr. Marano D.Lgs. 42/2004
AREA NORD OVEST		
S. Maria Villana	All n.6	tutela paesaggistico ambientale – art.19 PTPR

SCHEDA VALSAT

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO		
Gaggio Montano - NU1.1 (attuata NU1.1a)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	L'urbanizzazione di questo ambito è destinata allo sviluppo delle funzioni residenziali e di servizio rispondendo anche alla necessità di realizzare contestualmente una prima parte di una strada di circonvallazione del centro urbano.
2	Note descrittive	L'ambito si stende su un pianoro in lieve declivio, in prossimità del rio Grilla delimitato dal tracciato previsto per una nuova strada
3	Stima del carico urbanistico	Sc = 7.000 mq 50 alloggi –113 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	Non si rilevano significative problematiche, l'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) e ricade quasi integralmente in un livello molto basso di pericolosità del versante (tav.1 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno, inserendo localmente, se necessario, mirate opere di drenaggio superficiale, relativamente al margine nord-orientale, considerata la presenza di un modesto elemento morfologico attivo e la sensibilità di alcune fasce all'evoluzione di morfodinamiche legate all'attività erosiva dei corsi d'acqua sottostanti.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Una criticità potenziale è rappresentata dalla realizzazione della nuova strada di gronda, rispetto alla quale dovranno essere previste le necessarie protezioni per rispettare le soglie di clima acustico prescritte dalla classificazione acustica.
6	Accessibilità	L'ambito si trova al margine est del paese ed ha una buona accessibilità dalla SS. 324 del Passo delle radici
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione, al momento della attuazione dovranno essere previste le opportune misure per garantire gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale, la rete del gas passa nei pressi dell'area
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione
10	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è in prossimità del passaggio di un collettore, subito a monte dello scolmatore di Gaggio, i reflui sono convogliati sul depuratore di Gaggio Montano
11	Mitigazioni	Sono da prevedere mitigazioni per quanto riguarda l'elettrodotto MT, che potrà essere interrato o spostato, e l'inquinamento acustico: la strada di gronda potrà essere realizzata parzialmente incassata in modo da determinare una protezione con la modellazione del terreno.

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO (CONFERMA)		
Gaggio Montano - NU1.3		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Ambito individuato per l'integrazione delle funzioni residenziali e di servizio anche in funzione dell'offerta complessiva del sistema urbano di fondovalle
2	Note descrittive	L'ambito si estende su un declivio a sud est dell'abitato al limite del rio Saldine
3	Stima del carico urbanistico	St = 14.683 mq - Sc = 2.202 mq - 16 alloggi - 36 abitanti (si prevede che circa metà di questo carico urbanistico venga trasferita e realizzata nel comparto NU1 n.1)
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico, se non per una piccolissima porzione a sud, mentre ricade all'interno della delimitazione della frana stabilizzata di Gaggio Montano (tavv. 1 e 2 PSC) come zona C "area contermine costituente fascia di rispetto". Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità, si evidenzia solo la prossimità di un edificio da tutelare n.318 - 3.1 (tav.2 PSC)
6	Accessibilità	L'accessibilità è buona e può essere sia attraverso la SS. Del Passo Brasa che attraverso un asse che attualmente costituisce una gronda a sud est dell'abitato
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	E' prevista la realizzazione di un breve tratto di elettrodotto MT per il quale andranno prese le misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale, la rete del gas passa lungo il confine dell'ambito
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione.
10	Smaltimento reflui e depurazione	L'area è in prossimità del passaggio di un collettore, i reflui sono convogliati sul depuratore di Gaggio Montano
11	Mitigazioni	Sono da prevedere mitigazioni per quanto riguarda le problematiche acustiche che potrebbero sorgere a causa della prossimità della strada (rumore), ad esempio attraverso la modellazione del terreno, e l'elettrodotto MT che potrà essere interrato o spostato.

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO (CONFERMA)		
Cà de Franchi - NU2.1		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Previsione già contenuta nel PRG previgente e confermata con il PSC
2	Note descrittive	L'ambito è lungo la SS. 324 del Passo delle radici, in prossimità del nucleo di Cà de Franchi, in leggero declivio viene a costituire la saldatura tra diversi fabbricati esistenti
3	Stima del carico urbanistico	St = 6.319 - Sc = 1.580 - 11 alloggi - 25 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	Non si rilevano significative problematiche, l'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), ma non si rilevano particolari indicazioni nella cartografia sulla tutela idrogeologica (tav.1 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	Buona dalla strada statale
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito è parzialmente interessato dal passaggio di un elettrodotto MT per il quale andranno previste misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale. La rete del gas non passa in prossimità dell'ambito
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale
10	Smaltimento reflui e depurazione	Per lo smaltimento dei reflui andrà previsto il collegamento ad uno dei collettori esistenti
11	Mitigazioni	Sono da prevedere eventuali mitigazioni per quanto riguarda l'elettrodotto MT che potrà essere interrato o spostato

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO		
Cà de Franchi - NU2.2 (Convenzionata - CONFERMA)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Previsione già contenuta nel PRG previgente, piano particolareggiato in corso di presentazione
2	Note descrittive	L'ambito è di medie dimensioni ed è situata lungo la SS. 324 del Passo delle radici, in leggero declivio, in prossimità della località di Lastra Rossa
3	Stima del carico urbanistico	St = 14.389 - Sc = 3.597 - 26 alloggi - 58 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), si rileva un basso grado di pericolosità del versante per una porzione dell'area (tav.1 PSC)
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	Buona dalla strada statale
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito è parzialmente interessato dal passaggio di un elettrodotto MT per il quale andranno previste misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale, la rete del gas passa al confine dell'ambito lungo la SS.
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale
10	Smaltimento reflui e depurazione	Attualmente il collettore per le acque nere arriva a circa 1,5 km dall'area, l'insediamento potrà essere allacciato alla rete recapitante al depuratore intercomunale di Silla prolungando il collettore principale verso monte. L'attuazione dovrà essere subordinata a tale collegamento
11	Mitigazioni	Sono da prevedere eventuali mitigazioni per quanto riguarda l'elettrodotto MT che potrà essere interrato o spostato, sono da prevedere sistemi per la raccolta dei reflui

AMBITI DA RIQUALIFICARE		
Gaggio Montano – AR 2 (/1 CONFERMARE)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Area totalmente inedificata interna al perimetro urbano per cui è prevista una parziale edificazione residenziale e una migliore dotazione di servizi ad uso pubblico.
2	Note descrittive	Area pianeggiante a sud di via Lagazzana.
3	Stima del carico urbanistico	St = 1.387 mq - Sc = 416 mq - 3 alloggi - 7 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	Area non soggetta a vincolo idrogeologico interna al perimetro del centro abitato da consolidare. Gli interventi in quest'ambito dovranno essere autorizzati dal Servizio Tecnico Bacino Reno in quanto "area contermina costituente fascia di rispetto" su cui la normativa prevede: la razionale regimazione delle acque superficiali; la regolamentazione degli scarichi e l'immissione nella rete fognaria comunale delle acque bianche e nere; opere drenanti a tergo di eventuali opere di sostegno; indagini e specifiche verifiche per la scelta delle tipologie e del dimensionamento delle fondazioni evitando quelle discontinue. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano altre particolari criticità.
6	Accessibilità	L'accesso all'area potrà avvenire sia da via Lagazzana che da via Lupieri.
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato ed è presente la rete del gas.
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione
10	Smaltimento reflui e depurazione	E' presente un collettore a nord dell'area (via Lagazzana) da cui i reflui verranno convogliati al depuratore di Gaggio Montano
11	Mitigazioni	Particolare attenzione agli aspetti idrogeologici

AMBITI DA RIQUALIFICARE		
Silla AR9 (ATTUATA /1)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Area occupata da insediamenti artigianali, interna al tessuto prevalentemente residenziale, per cui è possibile il consolidamento delle attività artigianali assieme al miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto, ovvero la trasformazione ad uso prevalentemente residenziale o per servizi annessi alla residenza.
2	Note descrittive	Area acclive posta tra via Panoramica e via Kennedy
3	Stima del carico urbanistico	St = 1.746 Sc = 379 - 3 alloggi - 7 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) ed è inoltre compreso nell'area di influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 e l'art. 11 commi 2, 3, 4, e 5 del PSAI. poichè appartenente alle Unità Idrografiche Elementari (UIE). Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area ricade quasi totalmente nella fascia di rispetto fluviale del fiume Reno (D.lgs. 490/99)
6	Accessibilit	Buona da via Kennedy e da via Panoramica.
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato ed è presente la rete del gas.
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale.
10	Smaltimento reflui e depurazione	A ovest dell'area passa un collettore fognario.
11	Mitigazioni	Sono da prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico in fase di progetto (materiali. altezze...)

AMBITI DA RIQUALIFICARE		
Silla AR10 (CONFERMA)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Area occupata da insediamenti produttivi, interna al tessuto prevalentemente residenziale, per cui si prevede la trasformazione ad uso prevalentemente residenziale o per servizi annessi alla residenza.
2	Note descrittive	Area leggermente acclive delimitata a monte dalla via Kennedy (ex-statale) e a valle dal fiume Reno
3	Stima del carico urbanistico	St = 2.840 - Sc = 994 - 7 alloggi - 16 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) e compreso nell'area di influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 e l'art. 11 commi 2, 3, 4, e 5 del PSAI poiché appartenente alle Unità Idrografiche Elementari (UIE). Parte dell'area ricade anche in fascia di pertinenza fluviale per cui si applica l'art.18 del PSAI. La porzione più bassa e prossima al Reno è indicata nel PSAI come esondabile con tempi di ritorno di 200 anni Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Si consiglia anche la verifica idraulica in corrispondenza di una sezione attraverso l'area.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area ricade totalmente nella fascia di rispetto fluviale del fiume Reno (D.lgs. 490/99)
6	Accessibilità	Buona dall'ex-statale 64
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato e la rete del gas lambisce l'area ad ovest
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione
10	Smaltimento reflui e depurazione	Un collettore attraversa l'area in prossimità del fiume
11	Mitigazioni	Sono da prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico in fase di progetto (materiali. altezze...)
12	Prescrizioni Particolari	L'area ricade per buona parte in pertinenza fluviale PFM (art. 18 delle Norme del P.S.A.I.) su di un terrazzo in sinistra idraulica del fiume Reno, inondabile nella porzione più bassa per piene con tempo di ritorno 200 anni (tav. allegato B.1 PSAI). Pertanto, in applicazione al comma 3 dell'art. 18, la realizzazione di fabbricati è subordinata all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico; ogni eventuale intervento che alteri la morfologia è invece sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino ex art. 18 c. 6 lett. d.

AMBITI DA RIQUALIFICARE		
Silla AR 17 (CONFERMA VAR 2009)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Area occupata da insediamenti esistenti, interna al tessuto insediato, di cui si prevede la riqualificazione ad uso prevalentemente residenziale o per servizi annessi alla residenza.
2	Note descrittive	Area leggermente acclive delimitata a monte dalla via Giovanni XXXIII (ex-statale) e a valle dal fiume Reno
3	Stima del carico urbanistico	St = 1.166 - Sc = 1.343 - 13 alloggi - 30 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav .2 PSC) e compreso nell'area di influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 e l'art. 11 commi 2, 3, 4, e 5 del PSAI poiché appartenente alle Unità Idrografiche Elementari (UIE). Parte dell'area ricade anche in fascia di pertinenza fluviale per cui si applica l'art.18 del PSAI. La porzione più bassa e prossima al Reno è indicata nel PSAI come esondabile con tempi di ritorno di 200 anni. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Si consiglia anche la verifica idraulica in corrispondenza di una sezione attraverso l'area.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area ricade totalmente nella fascia di rispetto fluviale del fiume Reno (D.lgs.490/99)
6	Accessibilità	Buona dall'ex -statale 64
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la contestualità all'abitato e la presenza della rete del gas .
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione.
10	Smaltimento reflui e depurazione	Un collettore attraversa l'area in prossimità del fiume.
11	Mitigazioni	Sono da prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico in fase di progetto (materiali. altezze...)
12	Prescrizioni Particolari	Tav. 2.58 - Comparto situato in fascia di pertinenza fluviale <i>zonizzazione torrente Silla del PSAI</i> . Fascia calcolata per inondazioni con tempo di ritorno 200 anni lambisce l'edificio esistente, sarà opportuno che la realizzazione degli interventi previsti nel comparto sia subordinata alla riduzione del rischio idraulico attuale.

AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI		
Abetaia (conferma AII3¹⁴, AII4, AII5¹⁵)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Risposta ad eventuali modeste esigenze strettamente locali di realizzare singoli edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni
2	Note descrittive	Ad Abetaia vengono inseriti nel POC 5 lotti per interventi edilizi integrativi, si tratta di aree semi pianeggianti, agevolmente accessibili dalla viabilità serve il centro abitato
3	Stima del carico urbanistico	12 alloggi - 26 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	I cinque lotti ricadono parzialmente all'interno di area non soggetta a vincolo idrogeologico, porzione a sud est (tav.2 PSC), per quanto riguarda la tutela idrogeologica (tav.1 PSC) non si rilevano significative problematiche Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Le previsioni urbanistiche sono subordinate alla realizzazione di specifiche indagini idrogeologiche che verifichino la totale assenza di interferenze con le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee (cfr. PTA)
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Una piccola parte della porzione più a nord ricade all'interno della fascia di rispetto fluviale del torrente Marano (Dlgs 42/2004), la piccola porzione a nord est ricade all'interno della zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.19 PTPR)
6	Accessibilità	Gli ambiti sono adiacenti al centro abitato e facilmente accessibili
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato, non è presente la rete del gas
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione
10	Smaltimento reflui e depurazione	Il centro di Bombiana è già servito da un depuratore a cui andrà allacciato il nuovo insediamento
11	Mitigazioni	Data la presenza dell'elettrodotto MT saranno da prevedere misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale (spostamento o interrimento), inoltre saranno opportune misure di inserimento paesaggistico della nuova edificazione (materiali, altezze...)
12	Prescrizioni Particolari	Area compresa in UIE da sottoporre a verifica (verifiche come da art. 12 c. 6 delle PSAI).

¹⁴ Richiesta di inserimento nel POC domanda del 4 Agosto 2011 prot.0007018

¹⁵ Richiesta di chiarimenti con domanda del 9 settembre 2011 prot.0007906.

AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI		
S. Maria Villiana (AlI 6)		
1	Motivazione urbanistico - progettuale e benefici attesi	Risposta ad eventuali modeste esigenze strettamente locali di realizzare singoli edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni.
2	Note descrittive	L'ambito è di modeste dimensioni e situato in posizione centrale rispetto all'abitato di S. Maria Villiana, in una porzione in lieve pendio.
3	Stima del carico urbanistico	3 alloggi - 7 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), per quanto riguarda la vulnerabilità idrogeologica ricade nel territorio delle rocce magazzino (tav.1 PSC). Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità	Non si rilevano vincoli di natura ambientale, salvo il ricadere all'interno della zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 19 PTPR)
6	Accessibilità	L'ambito è adiacente al centro abitato e facilmente accessibile
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato, non è presente la rete del gas (in corso di realizzazione).
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione.
10	Smaltimento reflui e depurazione	Data l'assenza di un sistema di depurazione per l'abitato di S. Maria Villiana; la nuova edificazione va subordinata alla realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato che sia dimensionato non solo per il nuovo intervento, ma anche al servizio degli altri edifici circostanti allacciabili. Va rispettato quanto previsto dall'Art. 3.5/PSC 'Ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi', comma 2.
11	Mitigazioni	Date le tutele previste dal PTPR saranno opportune misure di inserimento paesaggistico della nuova edificazione (materiali, altezze...).

AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI		
Gaggio Montano – Crociale (All9 CONFERMA)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Risposta ad eventuali esigenze strettamente locali di realizzare edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni
2	Note descrittive	L'ambito si estende a sud-ovest della provinciale 324 del "Passo delle Radici"
3	Stima del carico urbanistico	4 alloggi - 9 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	Il lotto e' soggetto a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L' edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area è in parte compresa nella fascia di rispetto fluviale del torrente Liberaccio ed in parte in zona boscata (D.Lgs 42/2004 e PTCP art. 7.2);
6	Accessibilità	Buona da via Torretta
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito non presenta particolari problemi per l'allacciamento alla rete elettrica e del gas. L'elettrodotto MT con conduzione aerea tange l'area ad est
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale
10	Smaltimento reflui e depurazione	Si rileva la presenza di un collettore lungo la via Torretta facilmente raggiungibile dall'area.
11	Mitigazioni	L'intervento dovrà essere particolarmente attento agli aspetti percettivi del paesaggio. L'area boscata non dovrà essere interessata da interventi edilizi.

AMBITI PER I NTERVENTI EDILIZI I NTEGRATIVI		
Gaggio Montano – Docciola (All10 - VARIANTE 2009 <u>CONFERMA</u>)		
1	Motivazione urbanistico progettuale e	Risposta ad eventuali esigenze strettamente locali di realizzare edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni.
2	Note descrittive	L'ambito si estende a sud-ovest della strada comunale “della Docciola”.
3	Stima del carico urbanistico	massimo 4 alloggi - 9 abitanti.
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito e' soggetto a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC). Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre	L'area è compresa per oltre la metà nella fascia di rispetto fluviale del torrente Liberaccio ed in parte in zona boscata (D.Lgs 4901 99 e PTCP art. 7.2)
6	Accessibilità	Buona da via Docciola.
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità.
6	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito non presenta particolari problemi per l'allacciamento alla rete elettrica e del gas. L'elettrodotto MT con conduzione aerea tange l'area ad est .
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale.
10	Smaltimento reflui e	L'intervento è subordinato al collegamento alla rete fognaria comunale.
11	Mitigazioni	L'intervento dovrà essere particolarmente attento agli aspetti percettivi del paesaggio.
12	Prescrizioni Particolari	Area compresa in UIE da sottoporre a verifica nella tav. 2.1 della Carta delle Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche, verifiche come da art 12 c. 6 delle norme PSAI.

AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI		
Vaina (AII11 - VARIANTE 2009 CONFERMA)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Risposta ad eventuali esigenze strettamente locali di realizzare edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni
2	Note descrittive	L'ambito si estende a monte di via Serra Gualtiera ed è attraversato dal tratto finale di viale D.Alighieri che prosegue con la provinciale di Gaggio-Masera
3	Stima del carico urbanistico	massimo 4 alloggi - 9 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) e nell'area d'influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 del PSAI. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'ambito non presenta particolari criticità
6	Accessibilità	Buona da via Serra Gualtiera.
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità.
6	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito è adiacente ad un nucleo esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari ed è raggiunto dalla rete del gas
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale.
10	Smaltimento reflui e depurazione	Non si rileva la presenza di un collettore ed un depuratore per i reflui; l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato, o, in alternativa, la realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento anche al servizio degli altri insediamenti preesistenti.
11	Mitigazioni	Non sono previste particolari mitigazioni
12	Prescrizioni Particolari	Area compresa in UIE da sottoporre a verifica (Tav. 2.1 della carta delle attitudini edilizio-urbanistiche). Sono necessarie le verifiche art. 12 c.6 delle norme del PSAI. Tali verifiche sono già state effettuate e fornite. Il Comune potrà adottare la scheda di valutazione del rischio con allegata zonizzazione e trasmetterla all'Autorità di Bacino entro 60 gg. Inviare copia a colori.

AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI		
Molinaccio (All 12 VARIANTE 2009 - <u>CONFERMA</u>)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	Come per gli altri ambiti integrativi si tratta di una risposta a modeste esigenze strettamente locali di realizzare singoli edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni, inserita con la variante 2009.
2	Note descrittive	Il lotto è di modeste dimensioni (3.458 m ² di Sf), e situato in posizione adiacente rispetto al perimetro del territorio urbanizzato di Molinaccio, in una porzione sovrastante la ex SS n.64.
3	Stima del carico urbanistico	massimo 2 alloggi - 5 abitanti
4	Sicurezza idrogeologica	Il lotto non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), e ricade inoltre in zona 5 'area di influenza sull'evoluzione del dissesto'. Il lotto non ha rapporti diretti con elementi del reticolo idrografico. L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si rilevano vincoli di natura ambientale.
6	Accessibilità	L'ambito è agevolmente accessibile dalla viabilità esistente.
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità.
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato, non è presente la rete del gas.
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione
10	Smaltimento reflui e depurazione	Esiste la possibilità di collegarsi a vicino impianto depurativo esistente e in grado di sopportare il modesto carico aggiuntivo. Va rispettato quanto previsto dall'Art. 3.5/PSC 'Ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi', comma 2
11	Mitigazioni	Saranno opportune misure di inserimento paesaggistico della nuova edificazione (materiali, altezze...)

AMBITI PER NUOVE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Marano-Vaina ASP3.11 (CONFERMA – Convenzionata)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	L'ambito costituisce l'ampliamento di un ambito per attività produttive esistente che necessita di espansione
2	Note descrittive	L'ambito è di dimensioni molto modeste e si estende in zona in lieve declivio
3	Stima del carico urbanistico	St = 3.500 mq - 6 addetti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), ricade inoltre in un livello basso di pericolosità del versante (tav.1 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità
6	Accessibilità	Dalla zona produttiva esistente
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito è adiacente ad un'area produttiva esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari, la rete del gas passa nei pressi del centro di Vaina
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale
10	Smaltimento reflui e depurazione	Non si rileva la presenza di un collettore per i reflui, l'ampliamento richiederà la realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato.
11	Mitigazioni	In questa fase non si prevedono mitigazioni si evidenzia comunque la problematica relativa agli scarichi

AMBITI PER NUOVE ATTIVITÀ PRODUTTIVE		
ASP3.1 (TAV 5) Casona (confermata)		
1	Motivazione urbanistico progettuale e benefici attesi	L'ambito costituisce un'opportunità insediativa per nuove attività
2	Note descrittive	L'ambito è di dimensioni modeste e si estende in zona in lieve declivio
3	Stima del carico urbanistico	St = 10.038 mq - 15 addetti
4	Sicurezza idrogeologica	Non si rilevano significative problematiche, l'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), ricade inoltre in un livello basso di pericolosità del versante (tav.1 PSC) l'eventuale futura edificazione dovrà comunque prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	L'area è compresa in un ambito paesaggistico (art.19 PTPR) e nella fascia fluviale di rispetto del Reno (tav.1 PSC).
6	Accessibilità	Da viabilità di connessione all'ex statale.
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito è adiacente ad un'area produttiva esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari.
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale.
10	Smaltimento reflui e depurazione	Si rileva la presenza di un collettore per i reflui e la presenza del vicino depuratore intercomunale di Riola.
11	Mitigazioni	Data la prossimità di un elettrodotto MT saranno da prevedere misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale (spostamento o interrimento).
12	Prescrizioni Particolari	Area compresa in UIE da sottoporre a verifica nella tav. 2.1 della Carta delle Attitudini alle trasformazioni Edilizio-urbanistiche, sono quindi necessarie le verifiche richieste dall'art. 12 c.6 delle Norme del PSAI, seguendo la metodologia prevista dall'allegato n.1 delle norme.

AMBITI PER NUOVE ATTIVITÀ PRODUTTIVE		
Canevaccia ASP3.13 (VARIANTE 2009 CONFERMA)TAV.18		
1	Motivazione urbanistico progettuale e	L'ambito costituisce l'ampliamento di un ambito per attività produttive esistente che necessita di espansione.
2	Note descrittive	L'ambito è adiacente a zona produttiva APC_1 in località Canevaccia, è pianeggiante ed è compreso fra la Strada Provinciale e il torrente Aneva.
3	Stima del carico urbanistico	St = 17.484 mq - 30 addetti
4	Sicurezza idrogeologica	L'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), ricade inoltre in un livello basso di pericolosità del versante (tav. 1 PSC) l'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Le previsioni urbanistiche sono subordinate alla realizzazione di specifiche indagini idrogeologiche che verifichino la totale assenza di interferenze con le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee (cfr. PTA)
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	E' presente un elettrodotto che andrà prioritariamente interrato. Per quanto riguarda la zona fluviale dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 15 e 18 delle norme del PSAI.
6	Accessibilità	Dalla zona produttiva esistente. Il movimento merci non dovrà dare luogo a significativi peggioramenti del sistema complessivo della viabilità locale in termini di condizioni acustiche, atmosferiche di sicurezza e di traffico.
7	Fabbisogno idrico	Non si segnalano particolari criticità. Tuttavia il nuovo insediamento dovrà individuare soluzioni in grado di assicurare la minimizzazione dei consumi idrici nonché il riutilizzo, per scopi non potabili, di acque recuperate.
8	Reti energetiche (gas e elettricità)	L'ambito è adiacente ad un'area produttiva esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari. Dovranno essere individuate soluzioni appropriate in grado di assicurare elevata efficienza energetica e un approvvigionamento che sfrutti il più possibile fonti energetiche rinnovabili.
9	Rifiuti	A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale. Dovranno essere presenti nell'ambito appositi ed adeguati spazi per il deposito temporaneo dei rifiuti.
10	Smaltimento reflui e depurazione	Non si rileva la presenza di un collettore per i reflui, l'ampliamento richiederà la realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato.
11	Mitigazioni	In questa fase non si prevedono mitigazioni si evidenzia comunque la problematica relativa agli scarichi. Per quanto riguarda il paesaggio, il nuovo intervento dovrà garantire una minimizzazione degli impatti ed un corretto inserimento nel delicato contesto del vicino ambiente fluviale.
12	Prescrizioni Particolari	Dovranno essere salvaguardati l'alveo e la fascia di pertinenza del torrente Aneva (classificato come reticolo idrografico secondario) applicando gli artt. 15 e 18 delle norme. Nel PSAI le suddette aree sono state zonizzate e pertanto dovranno essere adottate le definizioni geometriche delle aree stesse contenute nei medesimi artt. 15 e 18 (15 m per parte dall'asse del corso d'acqua per l'alveo e 20 m per parte dal limite del corso d'acqua per la fascia di pertinenza).

AMBITI PER IMPIANTI ENERGETICI DA F.E.R.		
F.E.R. 1 – Corsiccio (TAV.21)		
1	Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi	L'impianto di produzione di energia fotovoltaica si inserisce nel quadro dello sviluppo dello sfruttamento delle fonti di energia rinnovabile che la normativa nazionale incentiva. La potenza nominale complessiva sarà di 3.759,12 kWp per una produzione di 3.242.788,3 kWh annui distribuiti su una superficie di 27.276,9 m ² . Tale produzione di energia corrisponde al risparmio di 954.1 tonnellate equivalenti di petrolio.
2	Note descrittive	L'ambito è collocato in località Corsiccio in un'area caratterizzata dalla presenza di un prato stabile tra i 400 m e i 500 m s.l.m. a monte della SS 64.
3	Stima del carico urbanistico	Non vi è carico urbanistico.
4	Sicurezza idrogeologica	Non si rilevano significative problematiche; l'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico, ma non si rilevano particolari indicazioni nella cartografia sulla tutela idrogeologica. La realizzazione dell'impianto dovrà essere preceduta dall'approvazione della scheda di zonizzazione da parte dell'Autorità di Bacino del Reno inerente le tre U.I.E. interessate dall'intervento.
5	Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali	Non vi sono interferenze con i vincoli di tutela. L'impianto presenta un inevitabile impatto paesaggistico non mitigabile.
6	Accessibilità	Buona dalla strada statale n. 64 "Porrettana" e dalla strada comunale di via dell'Industria.
7	Fabbisogno idrico	L'impianto non presenta fabbisogni idrici.
8	Reti energetiche (elettricità)	Le reti di trasporto dell'energia elettrica dal campo solare alla rete esistente di MT saranno di media tensione, interrate e di lunghezza inferiore a 500 m ciascuna.
9	Rifiuti	L'impianto non produce rifiuti.
10	Smaltimento reflui e depurazione	L'impianto non produce reflui.
11	Mitigazioni	Sono da prevedere mitigazioni dei manufatti in c.a.p. degli Inverter e della cabina MT al fine di renderli architettonicamente compatibili con l'edilizia rurale minore.