

**POC**  
**Piano Operativo Comunale**  
comune di  
**SESTOLA**



Elaborato:

**Relazione**  
**Norme di Attuazione**  
**Schede relative agli ambiti**

ADOZIONE: Del. C.C. n° 71 del 18.12.2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 2 del 16/03/2012

IL SINDACO:

Marco Bonucchi

IL SEGRETARIO COMUNALE:

Gaetano Busciglio

**SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA**

RESPONSABILE DEL SERVIZIO:

Arch. Giovanni Cerfogli

PROGETTISTA RESPONSABILE:

Arch. Giovanni Cerfogli

COLLABORATORE:

Geom. Augusto Pancani

CONSULENTI:

Analisi geologico - ambientali e sismiche - approfondimenti geognostici

Dott. Geol. Franco Ferrari

con la collaborazione di:

Dott. Geol. Oscar Zani - Dott. Geol. Daniele Sargenti -

Dott. Geol. Cristian Caiumi

Analisi e Valutazione degli ambiti di inserimento

Arch. Claudio Fiorani

ELABORAZIONI GRAFICHE-GIS:

Dott. Fabrizio Colacino

**MARZO 2012**

## **Allegato 1**

### **RELAZIONE NORME DI ATTUAZIONE SCHEDE DEGLI AMBITI**

# INDICE

## RELAZIONE:

- 1 - OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI SESTOLA
- 2 - PERCORSO DI ATTIVAZIONE E CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL POC
- 3 - ALLEGATO A - VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ  
(DOTAZIONI TERRITORIALI)
- 4 - BILANCIO D'INSERIMENTO DELLE PROPOSTE NEL PIANO

## NORME DI ATTUAZIONE:

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

TITOLO 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE "AR"

TITOLO 4 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO LE AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO -  
ALBERGHIERE "ATA"

TITOLO 5 - OPERE D'INTERESSE COMUNALE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL P.O.C.

# RELAZIONE

## 1 - OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI SESTOLA

### Premessa

Il POC è uno strumento urbanistico generale, il cui ruolo ed i cui compiti sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000 e successive modifiche. Il POC definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla ottimizzazione del sistema turistico, ricettivo, sportivo attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socio-economiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, esercizi alberghieri, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino e l'impresa.

Nell'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte pervenute sono stati pertanto considerati i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC, per i contenuti che non possono essere modificati dal POC;
  - l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC;
  - l'eventuale ulteriore selezione delle proposte più coerenti ed efficaci, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività e il sistema turistico) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito.
- La selezione ha inoltre rispondere ad alcuni requisiti base:
- a. la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi
  - b. la massimizzazione della pubblica utilità degli interventi

- c. la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.

## **2 - PERCORSO DI ATTIVAZIONE E CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL POC**

Sulla base delle opportunità previste dal comma 10 dell'Art. 30 della Legge Regionale 20/2000, il Comune di Sestola ha scelto di attivare un concorso pubblico 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 Piano Strutturale Comunale, al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e di valutare le proposte di intervento che sarebbero risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana e ecologico-ambientale definiti dal PSC.

Successivamente, con Delibera di Giunta Comunale n°26 del 16/04/2009, sono stati definiti i criteri generali per l'elaborazione del P.O.C. ed i criteri di valutazione delle proposte.

### **a. Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC**

Le proposte il cui inserimento nel POC è in contrasto con il PSC vengono escluse, in quanto il comune non intende procedere entro il presente mandato amministrativo alla predisposizione di una variante di PSC, che - al di là del merito - non avrebbe alcuna possibilità di essere approvata in tempo utile per la redazione del POC.

### **b. Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC**

In termini operativi, i principali progetti su cui impostare il primo POC di Sestola sono i seguenti:

- l'avvio della riorganizzazione del centro sportivo, in grado di potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport, in considerazione della crescente domanda di pratica sportiva, a livello agonistico e non. L'ambito territoriale interessato - baricentrico rispetto al sistema insediativo di Sestola ovest - consente di definire nuove relazioni tra il centro e la nuova espansione NIS.
- Il trasferimento di attività terziarie del centro in una nuova sede, da realizzare nell'ambito di un intervento complesso di ristrutturazione urbanistica;
- Il completamento dell'asse est, dalla intersezione con la via Provinciale per Fanano alla strada comunale di Pian Del Falco;
- La realizzazione di una quota significativa di parcheggi pubblici e di pertinenza alle aree centrali del capoluogo;
- L'attuazione di alcuni interventi di integrazione urbanistica con realizzazione di dotazioni pubbliche nelle aree di espansione a est e ovest del centro;
- L'avvio del processo di riqualificazione urbana zona Piazza Romania;

- L'attuazione, attraverso interventi da convenzionare a favore di aziende locali, del recupero di una parte dell'ambito dell'area produttiva ceramica Amica.

Altri obiettivi prioritari dell'Amministrazione sono:

- Il potenziamento e la riqualificazione del sistema alberghiero e di servizi per il turismo nel capoluogo e a Passo Del Lupo;
- L'attuazione di interventi di recupero edilizio e riqualificazione ambientale in alcuni nuclei del territorio rurale;
- La realizzazione di tratti della rete di percorsi pedonali e percorsi ciclabili.
- Il concorso alla gestione delle attrezzature per la mobilità (seggiovia, trasporto pubblico);
- La realizzazione di quote di verde pubblico sia all'interno del perimetro urbano che nella fascia di verde degli ambiti agricoli periurbani;
- Il completamento del campo da golf.

Rispetto a tali obiettivi, l'Amministrazione ha valutato l'interesse specifico della proposta di inserimento, in base all'assegnazione in sede istruttoria di un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:

intervento strategico e prioritario	valore massimo
intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari	valore intermedio
intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari	valore nullo

**c. Eventuale ulteriore selezione delle proposte in base alla loro efficacia in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività)**

Come stabilito dal PSC, ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di contributo economico, aree cedute e/o di opere realizzate), che il POC determina in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico:

- c.1) il contributo di perequazione è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in valore economico unitario rispetto alla misura dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC ed in riferimento alle NTA del PSC:
- la misura massima della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori di perequazione assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento residenziale - NIS1 - NIS2 - NI24 - NIS5, viene definita in quantità di superficie complessiva e/o numero di alloggi agli Artt. 68-69-70-71 delle NTA del PSC; non è definita la misura minima.
  - la misura della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC nell'ambito residenziale da riqualificare ARS1 – Sestola piazza Romania – Via Marchiani è definita all'interno delle previsioni all'art. 65 NTA del PSC.
  - la misura massima della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per attrezzature turistico-alberghiere Art.89 delle NTA del

PSC verrà definita in sede di convenzione, limitatamente alla località di Passo del Lupo e all'Hotel Olympic.

- la misura massima della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti AC2 per interventi assoggettati a POC verrà definita in sede di convenzione.

Non è previsto contributo di perequazione per gli interventi in ambiti produttivi e agricolo e delle frazioni non indicate nella seguente tabella.

c.2) Si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali:

Capoluogo	residenza	100 €/mq. di SC
	commercio e terziario	100 €/mq. di SC
Poggio Raso, Roncoscaglia	residenza	50 €/mq. di SC
	commercio e terziario	50 €/mq. di SC
Passo del Lupo, Lago della Ninfa	Alberghiero, pubblici esercizi, commercio e artigianato di servizio	200 €/mq. di SC

c.3) Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, si assumono valori parametrici di cui all'Allegato A.

**d. Valutazione di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito - Criteri di qualità**

d1) Livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi).

Apporto degli interventi alla qualificazione o riqualificazione del contesto territoriale e ambientale.

Adesione alle direttive e prescrizioni del PTCP per la sostenibilità energetica del POC.

Dovrà essere presa in considerazione l'opportunità di procedere a uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, biomasse, ecc.), al fine di porre in atto accorgimenti ed interventi finalizzati al contenimento dei consumi ed all'impiego di risorse energetiche rinnovabili ed a basso carico inquinante, secondo le disposizioni al CAPO 14.1 - allegato 6 del RUE.

Dovranno essere sviluppate soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici per effetto di scelte sull'architettura, le tecnologie e i materiali, gli impianti.

Si promuove la qualificazione degli interventi edilizi anche attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per gli utenti.

A tal fine saranno considerati requisiti obbligatori alcuni tra i requisiti individuati dalla normativa regionale come "volontari", e verrà incentivata la loro applicazione - anche in misura superiore quanto previsto dalla normativa regionale.

I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
- Concorso alla qualità urbana: qualità delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano e ambientale, ricerca di tipologie edilizie e insediative che privilegiano il rapporto con il verde e la pedonalità.

I contenuti relativi al punto d1 determineranno l'assegnazione della capacità insediativa aggiuntiva nell'ordine del 10% come prevista dalle NTA del PSC per gli ambiti NIS.

In particolare l'assegnazione sarà garantita in ragione di un congruo ricorso ai requisiti volontari per il risparmio energetico degli edifici e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, allegato 6 del RUE.

d2) La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica con la Commissione di valutazione che attesta la qualità della proposta anche attraverso la richiesta di studio di fattibilità, ove richiesto, definisce inoltre le condizioni e le regole insediative a cui assoggettare l'intervento in sede di POC e di PUA.

**e. Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale**



La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e propone condizioni a cui assoggettare l'intervento in sede di POC e delle eventuali garanzie da richiedere.

Il POC potrà prevedere uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo dell'intervento.

#### **f. Obbligo di previsione di una quota ulteriore di Contributo di sostenibilità**

- f1) Preso atto che il Quadro Conoscitivo condiviso del Piano ha evidenziato l'esistenza di un problema di carenza di risorsa idrica, l'attuazione degli ambiti di nuova edificazione (NIS), in merito al problema approvvigionamento idrico come definito nell'art. 67 delle NTA del PSC, deve prevedere la valutazione preventiva alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali o produttivi. L'adozione dei POC deve essere preceduta dalla quantificazione e successivo accertamento della disponibilità della risorsa idrica necessaria ad assicurare la fornitura del minimo standard per ogni unità immobiliare di progetto.

Le verifiche di cui sopra verranno effettuate in sede di formazione del POC, ex Art. 34 comma 3 della LR 20/2000 e s.m., d'intesa tra l'ente gestore HERA, ATO Provincia di Modena ed il Comune con la modalità di trasmissione per parere tecnico agli enti, in sostituzione della Conferenza di servizi istruttoria.

Le verifiche necessarie, come di seguito meglio individuate, si svolgeranno in due fasi: una prima fase di analisi della quantità di risorsa disponibile e della quantità di risorsa necessaria ad assicurare la sostenibilità degli interventi; una seconda e successiva fase di definizione degli interventi eventualmente necessari al reperimento della risorsa necessaria e di verifica della realizzazione degli stessi al fine dell'accertamento della effettiva disponibilità della risorsa stessa.

I programmi d'intervento sulla rete acquedottistica del gestore HERA sviluppati nell'ultimo anno, attuati o in corso di attuazione, in collaborazione con Provincia di Modena ATO e Comune di Sestola stanno progressivamente riducendo il problema dell'approvvigionamento idrico nel territorio comunale. Qualora nella fase istruttoria delle proposte non sia richiesto il contributo necessario alla realizzazione delle opere di cui sopra, si determina il ricorso al versamento di una quota obbligatoria di contributo di sostenibilità come definita al punto successivo (f2).

- f2) Il contributo di sostenibilità al fabbisogno di dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità finalizzate a migliorare la qualità e l'offerta per il comparto turistico, (vedi precedente punto b)), meglio definite nelle tavole 3. del POC con la definizione e la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico (Art. 30, capo 2 punto f) LR 20/2000 e s.m., e nel Documento di indirizzo programmatico del fabbisogno di dotazioni territoriali della Giunta Comunale in corso di redazione (Art. 2 Titolo I LR 6/2009).

Si tratta di opere pubbliche da realizzare o di concorso alla gestione delle attrezzature per la mobilità localizzate esternamente agli ambiti NIS, fondamentali al mantenimento e sviluppo del comparto turistico.

Si assume il valore unitario di riferimento di € 30/mq di SC per la destinazione residenziale da realizzarsi complessivamente negli ambiti NIS ed a discrezione dell'Amministrazione comunale per gli altri ambiti.

### 3 - ALLEGATO A

---

#### VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' (DOTAZIONI TERRITORIALI)

##### Valori opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€ 150,0/mq
Adeguamento strada esistente	€ 80,0/ml
Parcheggio pubblico a raso	€ 100,0/mq
Parcheggio pubblico in struttura	€ 600,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€ 100,0/mq
Pista ciclabile	€ 50,0/mq
Percorso pedonale	€ 40,0/mq
Parco pubblico	€ 30,0/mq
Area per impianti sportivi a raso	€ 50,0/mq
Impianti sportivi in struttura	€ 800,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€ 25,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 15,0/mq

##### Valori rotatorie:

Diametro esterno 35 m - diametro interno 20 m €150.000,0  
Diametri minori: valutazioni specifiche

##### Cessione aree nude:

Verde pubblico	€ 30,0/mq
Strada extra territorio urbanizzato	€ 25,0/mq
Area per attrezzature pubbliche	€ 40,0/mq

Valore-base aree agricole: €. 5,00/mq.

#### **4 - BILANCIO D'INSERIMENTO DELLE PROPOSTE NEL PIANO**

##### **a) Elenco delle richieste di partecipazione al primo POC distinte per ambito**

###### **Aree per attrezzature turistico-alberghiere - ATA**

1. Bartolini Daniele \_ Foglio 44 Mappali 2 - 3 - 7 - 10 - 11 - 97;
2. Pifferi Maria Giovanna \_ Foglio 40 Mappale 92;
3. SIRS SPA \_ Foglio 40 Mappale 155;
4. Cagarelli Gianna - Battaglia Alessandro - Battaglia Giacomo \_ Foglio 48 Mappale 139;
5. BIFE SAS \_ Foglio 48 Mappale 137;
6. Parenti Battista - Parenti Giuliano - Duzzi Maria \_ Foglio 38 mappale 190;
7. San Marco della Rocca Snc - Rovatti Piergiorgio \_ Foglio 41 mappali 502-503-504;

###### **Ambiti Urbani da Riqualificare - ARS**

1. Bernardini Mara \_ Foglio 40 Mappali 124 - 125;
2. Menetti Antonio \_ Foglio 40 mappali 530-559-561;

###### **Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita - AC2**

1. Gherardini Alessia - Florini Romano - Gherardini Andrea - Zanaglia Jacopo \_ Foglio 38 Mappali 251 - 252 - 498 - 803;
2. Menetti Antonio \_ Foglio 40 Mappali 530 - 559 - 561;

###### **APUA in Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita - AC1**

1. Mariani Giuseppe - Caria Giuseppina\_ fg. 33 mapp. 472 - Busin Marc - U.B.S.\_ fg. 33 mapp. 474; Razzoli Rossano - Le Ville S.r.l.\_ fg. 33 mappali 461/471/473; Cavicchi Sergio - Baldacci Clara - Benvenuti Venanzio - Bini Maria Pia\_ fg. 33 mappali 462/464; Comune Di Sestola\_ fg. 33 Mapp. 470;

###### **APUA in Ambiti urbani consolidati delle frazioni - AC5**

1. Edelweiss srl \_ fg45 mappale 231 parte;

###### **Ambiti Produttivi da Riqualificare - APR**

1. Golf Immobiliare srl \_ Foglio 34 Mappali 1 - 2 ;

#### **Ambito di nuovo insediamento residenziale NIS1 - SESTOLA OVEST**

1. Maga srl \_ Foglio 40 mappali 36-35-552;
2. Pini Nino - Pini Cristian - Pini Maria Giulia \_ Foglio 33 mappali 216 - 533 - 534 - 219 - 313;
3. Razzoli Rossano per la ditta "LE VILLE srl" \_ Foglio 33 mappale 468;

#### **Ambito di nuovo insediamento residenziale NIS2 SESTOLA EST**

1. Immobiliare Oppino \_ Foglio 38 Mappali 476 - 839;
2. Turchi Luigi - Turchi Iris \_ foglio 38 Mappali 732 - 734 - 735 - 736 - 765;
3. Pini Carla - Pini Adriano - Pini Albino - Pini Giorgio - Pini Mercedes \_ foglio 38 Mappale 1003;

#### **Ambito di nuovo insediamento residenziale NIS4 - CAMPO DA GOLF**

1. SIRS SPA- GOLF IMMOBILIARE SRL\_ Foglio 38 Mappali 415-416-435-461-926parte-434parte-432-690parte-433-453-454parte-455parte \_ Foglio 39 Mappali 133-280-131-259-260-261-262-263-275-281-282-276-284-277-283-285-278-287-279-286-148-146-240 \_ Foglio 47 Mappali 1-2-630-22-23-622parte-19-20-21-51-52-635-638-641-642-640-637-639-636-643-27-28-29-30-31-24-645-646-644-647-648-651-650-652-653-579-54-649-64-63-673-578-654-656-569-575-56-573-655;

#### **Ambito di nuovo insediamento residenziale NIS5 - RONCOSCAGLIA**

1. Ragazzini Carlo - Cerfogli Carmela \_ Foglio 24 Mappali 168 - 216 - 229 \_ Foglio 31 Mappali 91-92-99-451;
2. Lovati Antonietta \_ Foglio 24 Mappali 191 - 192 \_ Foglio 31 Mappale 23;
3. Ranieri Teresa \_ fg24m190;

#### **AAP - Ambiti agricoli periurbani**

1. Venturieri Enore - Venturieri Benito \_ Foglio 29 Mappale 134;
2. Ferrari Bruno \_ Foglio 29 Mappali 57 - 63 - 65;

#### **ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

1. Ferrari Adriano \_ Foglio 7 Mappale 526;
2. Barattini Agostino \_ Foglio 34 Mappale 80;
3. Bonacorsi Dismo Nino \_ Foglio 6 Mappale 196;
4. Costa Massimiliano \_ Foglio 20 Mappale 374;
5. Bonacorsi Antonella \_ Caseificio di Vesale\_Foglio 20 Mappali 291- 292

**a.1) Elenco delle richieste di partecipazione al primo POC distinte per ambito pervenute con osservazione al POC adottato**

**Ambito di nuovo insediamento residenziale NIS1 - SESTOLA OVEST**

4. Maga srl \_ Foglio 40 mappali 36-35-552;

**Ambito di nuovo insediamento residenziale NIS2 SESTOLA EST**

4. Immobiliare Oppino \_ Foglio 38 Mappali 476 - 839;

**Ambito di nuovo insediamento residenziale NIS5 - RONCOSCAGLIA**

4. Ragazzini Carlo - Cerfogli Carmela \_ Foglio 24 Mappali 168 - 216 - 229 \_ Foglio 31 Mappali 91-92-99-451;

**ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

6. Bonacorsi Casine \_ Foglio 7 Mappale 526;
7. Iattoni Alberto \_ Foglio 25 Mappale 325;

b) Sintesi degli interventi inclusi nel primo POC integrati con osservazioni accolte e controdeduzioni alle riserve della Provincia

SINTESI DEGLI INTERVENTI INCLUSI NEL POC					
<b>1 - Ambito ARS1</b>					
<b>ARS1.1 Bernardini-Capitani-Passini-Menetti- Comune di Sestola</b>	St PSC	9.000			
	mq				
	Sf PSC				
	mq				
	SC PSC	3.000 min			
	mq				
	SC PSC	4.900 max			
	mq				
	St POC	9.012			
	mq				
	Sf POC	8.398			
	mq				
	SC POC	3.000 min	n° U.I.	51	
	mq		n° U.I. uso		
	SC POC		U1	0	
	mq	4.900 max			
<b>2 - Ambito NIS 1 - SESTOLA OVEST</b>					
<b>1° POC ambito complessivo</b>	St PSC	40.000			
	mq				
	Sf PSC	28.400			
	mq				
	SC PSC	3.600 / 8.010			
	mq				
	St POC	41.682			
	mq				
	Sf POC	28.400/28.902*			
	mq				
	SC POC	3.604,4 / 7.208,8			
	mq				
* Sf 28902 - maggiore di 502 mq. senza aumento di SC Sup. in aumento mq 1066,00 - 502 verde pubblico e 564 verde privato					
<b>POC proposta d' inserimento</b>		St POC mq	41.682		
		Sf POC mq	28.400 / 28.902*		
		SC POC mq	3.604,4 / 7.208,8		
* Sf 28902 - maggiore di 502 mq. senza aumento di SC Sup. in aumento mq 1066,00 - 502 verde pubblico e 564 verde privato					
<b>POC - sub ambiti NIS 1</b>					
<b>NIS 1.1 MAGA SRL</b>	St	mq	15.738,00		
	Sf	mq	10.417/10.919*		
	Sc min	mq	1.322,10	n°	
				U.I.	29,38
	Sc max	mq	2.644,20	n°	
				U.I.	46,42
	S verde pubblico mq 4.255				
	S. viabilità e parcheggi in progetto mq 1.555				
	S verde privato				
	mq. 1.067		mq. 400,00		

\* Sf 10919 - maggiore di 502 mq. senza aumento di SC  
Osservazione n° 10 prot. UT/376/2010

Osservazione n° 15 prot. 5/15/2015					
NIS 1.2 F.Ili PINI	St	mq	7.299,00		
	Sf	mq	4.745,00		
	V. Priv. Mq.		616,00		
	Sc min	mq	602,2	n° U.I.	13,38
	Sc max mq		1.204,40	n° U.I.	21,14
	S verde pubblico mq 1.938 S. viabilità e parcheggi in progetto mq 835				
NIS 1.3 RAZZOLI - LE VILLE SRL	St	mq	6.762,00		
	Sf	mq	4.800		
	Sc min	mq	609,32	n° U.I.	13,54
	Sc max mq		1.218,64	n° U.I.	21,39
	S verde pubblico mq 1.960,97 S. viabilità e parcheggi in progetto mq 853				
	NIS 1.4 COMUNE DI SESTOLA	St	mq	11.883,10	
Sf		mq	8.437		
Sc min		mq	1.070,80	n° U.I.	23,79
Sc max mq			2.141,60	n° U.I.	37,59
S verde pubblico mq 3.446 S. viabilità e parcheggi in progetto mq 2.000					
3 - Ambito NIS 2 - SESTOLA EST					
PSC - ambito complessivo - 1° POC	St PSC	mq	90.000		
	Sf PSC	mq	63.900		
	SC PSC	mq	8.100 / 18.000		
	St POC	mq	95.864		
	Sf POC	mq	63.900		
	SC POC	mq	8.100 / 18.000		
POC proposta d' inserimento	St POC	mq	41.061		
	Sf POC	mq	25.249,00		
	SC POC	mq	3.350 / 5.896		
POC - sub ambiti NIS 2					
NIS 2.1 Immobiliare Oppino - F.Ili PINI	St	mq	8.007		
	Sf	mq	4.981		
	Sc min	mq	631,39	n° U.I.	14,03
	Sc max mq		1.403,19	n° U.I.	31,18
	S verde pubblico mq 2.035				

Osservazioni n° 2 prot. 2203/2010 e n° 14 Prot. UT/384/2010			S viabilità in progetto mq 991		
NIS 2.2 F.Ili Turchi	St	mq	19.110		
	Sf	mq	11.485		
	SC min	mq	1.490,20	n° U.I.	33,11
	SC max	mq	2.980,00	n° U.I.	52,31
	S. verde pubblico mq 5.348				
	S. viabilità e parcheggi in progetto mq 616+3.336				
	S viabilità esistente mq. 1.661 Verde di mitigazione esterna al comparto mq. 3.445				
NIS 2.3 F.Ili Pini	St	mq	1.409		
	Sf	mq	1.000		
	SC min	mq	126,77	n° U.I.	2,82
	SC max	mq	281,71	n° U.I.	6,26
	S. verde pubblico mq. 409				
	S. viabilità e parcheggi in progetto mq. 0				
NIS 2.4 Immobiliare Oppino - F.Ili PINI	St	mq	1.223		
	Sf	mq	788		
	SC min	mq	105,82	n° U.I.	2,35
	SC max	mq	235,16	n° U.I.	5,22
	S. verde pubblico e Viabilità mq. 435				
NIS 2.5 Pelloni - Guidarini	St	mq	11.928		
	Sf	mq	6.995		
	SC min	mq	995,76	n° U.I.	22,13
	SC max	mq	995,76	n° U.I.	22,13
	S. verde pubblico mq 4.933 S. viabilità e parcheggi in progetto mq. 2.180				
4 - Ambito NIS 4 - SESTOLA CAMPO DA GOLF					
Osservazione n° 15 prot. UT/389/2010	St PSC	mq	218.603		
	Sf PSC	mq	17.777		
	SC PSC	mq	4.400		
	n° U.I. max		53		
PSC - ambito complessivo - 1° POC	St POC	mq	227.637		
	Sf POC	mq	17.777		
	SC POC	mq	2.832		
	n° U.I. max		39		



		V.privato mq	7.947,00		
POC - sub ambiti NIS 4					
NIS 4.1	St mq	4.284			
Golf Immobiliare	Sf mq	3.036			
	Sc max mq	946	n° U.I.	14	
	S viabilità in progetto mq 1.248				
NIS 4.2	St mq	2.767			
Golf Immobiliare	Sf mq	2.213			
	Sc max mq	651	n° U.I.	8	
	S viabilità in progetto mq 1248				
NIS 4.3 vari proprietari	Sf Borgata già esistente mq 1.683 Sc esistente mq 405		n° U.I.	0*	
*N° 8 Unità immobiliari già esistenti ristrutturate con P.d.C. n° 65/2005 ed agibilità dal 14/02/2008 La SC non è inclusa nella capacità edificatoria dell' ambito NIS 4					
NIS 4.4	St mq	4.697			
Golf Immobiliare	Sf mq	4.444			
	Sc max mq	515	n° U.I.	3	
	S. viabilità in progetto mq 253				
NIS 4.5	St mq	8.209			
Golf Immobiliare	Sf mq	360			
	Sc max mq	90	n° U.I.	2*	
	S. viabilità più verde di mitigazione in progetto mq 2.596				
*Osservazione n. 15 prot. UT 389-04/10/2010					
NIS 4.6	St mq	4.833			
Golf Immobiliare	Sf mq	2.880			
	Sc max mq	720	n° U.I.	12*	
*Osservazione n. 15 prot. UT 389-04/10/2010					
5 - Ambito NIS 5 - RONCOSCAGLIA					
	St PSC mq	64.300			
	Sf PSC mq	35.200			
	SC PSC mq	4.230 / 9.270			
PSC - ambito complessivo - 1° POC	St PSC mq	64.300			
	Sf PSC mq	35.200			
	SC PSC mq	4.230 / 9.270			

POC proposta d' inserimento	St POC mq	46.791,82		
	Sf POC mq	20.911,00		
		2.755,14 /		
	SC POC mq	5.510,28		
POC - sub ambiti NIS 5				
NIS 5.1 Ragazzini-Bosi	St mq	23.331		
	Sf mq	11.568		
	Sc min mq	1.531,00	n° U.I.	34,02
	Sc max mq	3.062,00	n° U.I.	53,75
	S. verde pubblico mq. 11.763			
	S. viabilità e parcheggi in progetto mq. 3.421			
NIS 5.2 Lovati	St mq	15.679,00		
	Sf mq	5.063		
	Sc min mq	680,15	n° U.I.	15,11
	Sc max mq	1.360,30	n° U.I.	23,87
	S. verde pubblico mq. 5.532			
	S. verde privato mq. 5.084			
S. viabilità e parcheggi in progetto mq. 1.883				
NIS 5.3 Ranieri	St mq	1.775		
	Sf mq	976		
	Sc min mq	124,05	n° U.I.	2,76
	Sc max mq	248,1	n° U.I.	4,36
	S. verde pubblico mq. 799			
	S. viabilità e parcheggi in progetto mq. 0			
NIS 5.4 Bartoli	St mq	6.007		
	Sf mq	3.304		
	Sc min mq	419,94	n° U.I.	9,33
	Sc max mq	839,88	n° U.I.	14,74
	S verde pubblico mq 2.703			
	S. viabilità e parcheggi in progetto mq. 262,5			
6 - Ambito ATA 1 - Hotel Olimpic				
	St PSC mq	5.000		
	Sf PSC mq			
	SC PSC mq	2.830 esistente		
	SC PSC mq	7.500 max		
	St POC mq	8.622		
	Sf POC mq	5.000		
	SC PSC mq	2.830 esistente		
	SC POC mq	1.144 U22		

	SC POC mq N° U.I. max	684 U1 5
Realizzazione di centro di riabilitazione fisioterapico e di un centro benessere		
<b>7 - Ambito ATA 2 - Hotel Cristallo</b>		
	St PSC mq Sf PSC mq SC PSC mq	1.598   Ut 1,50 mq/mq
	St POC mq Sf POC mq SC POC mq	1.598 1.000
Realizzazione autorimesse		
<b>8 - Ambito ATA 3 - Hotel San Marco</b>		
Osservazione n° 21 prot. UT 55-19/02/2011.	St PSC mq Sf PSC mq SC PSC mq	5.546 2.463 Ut 1,50 mq/mq
	St POC mq Sf POC mq SC POC mq N° U.I. max	5.546 720 Sc 1080,00 U.22 1
Realizzazione di struttura protetta per anziani		
<b>9 - Ambito ATA 4 - Albergo La Pace</b>		
	St PSC mq Sf PSC mq SC PSC mq	831   Ut 1,50 mq/mq
	St POC mq Sf POC mq SC POC mq SC POC mq SC POC mq N° U.I. max	831 831 229,80 esistente U.6 122,20 U.2 101,45 U.1 2
Realizzazione di due unità abitative		

indipendenti

## 10 - Ambito ATA 5 - Passo Del Lupo

Osservazione n° 18 prot. UT 387-04/10/2010.	St PSC	5.032
	mq	
	Sf PSC	5.032
1° POC ambito complessivo	mq	
	SC PSC	Ut 1,50 mq/mq
	mq	
	St POC	5.032
	mq	
	Sf POC	5.032
	mq	
	SC POC	60 U.12a
	mq	

### POC - sub ambiti ATA 5

ATA 5.1	St	3.015
	mq	
Bigi - Hotel Passo del Lupo	Sf	3.015
	mq	
Osservazione n° 18 prot. UT/387/2010	Sc	1.328
	esist.mq	
	Sc POC	60 U.12.a
Ampliamento per locale artigianato di servizio	mq	
ATA 5.2	St	2017
	mq	
	Sf	2017
	mq	
	Sc esist.	400 U.1, U.2, U.6
	mq	
	Sc POC	2.200 U.1, U.2, U.6
	mq	
Realizzazione di un pubblico esercizio e residence alberghiero	N° U.I.	2 U.1
	max	

## 11 - Ambito AC2.1 - Poggioraso

	St PSC	1.062
	mq	
	Sf PSC	1.026
	mq	
	SC PSC	Ut 0,30 mq/mq
	mq	
	St POC	1.026
	mq	
	Sf POC	1.026
	mq	
	SC POC	318.6
	mq	
Realizzazione prima casa (art. 102 NTA PSC)	N° U.I.	4
	max	

## 12 - Ambito AAP.1 - Rocchetta (Venturieri)

Art. 102 NTA PSC	St PSC	0	
	mq		
	Sf PSC	600	
	mq		
	SC PSC	Ut 0,25 mq/mq	
	mq		
	St POC	1.516	
	mq		
	Sf POC	600	
	mq		
	SC POC	150	
	mq		
	N° U.I.	1	
	max		
Realizzazione prima casa (art. 102 NTA PSC)			
14 - Ambito ARP.1 - Vesale (Ex Caseificio)			
Art. 85 NTA PSC	St PSC	3.041	
	mq		
	Sf PSC	0	
	mq		
	SC PSC	50% Se	
	mq		
	N° U.I.	0	
	max		
	St POC	3.041	
	mq		
	Sf POC	2.506	
	mq		
	Se POC	1.253,16	
	mq		
	SC POC	626,58	
	mq		
	N° U.I.	12	
	max		
Demolizione di edifici incongrui e realizzazione di nuove residenze con indice di Ut 0,25 mq/mq			
15 - APUA 7 - Sestola (Mammi)			
	St PSC mq	9.155	
	Sf PSC mq	7.670	
	SC PSC mq	2.301	
	N° U.I. max	39	
	St POC mq	14.675	
	Sf POC mq	10.505	
	SC POC mq	3.652,65	
	N° U.I. max	54,34*	
	V.pubbl. mq	442,00	
	V.privato mq	859,00	
	Strade P.P.	2.869,00	
	Accorpamento del verde privato adiacente - ampliamento St/Sf/Sc		
	* N. 15 U.I. aggiuntive al PUA da perequare assegnate dal POC		
	16 - APUA 17 - Pian del Falco (Baita del Sole)		
	St PSC mq	3.800	
	Sf PSC mq		
	SC PSC mq	2.700	

	N° U.I. max	21
	St POC mq	771
	Sf POC mq	771
	Se POC mq	302,38
	SC POC mq	302,38
	N° U.I. max	24*
* N. 3 U.I. aggiuntive al PUA da perequare assegnate dal POC		
<b>17 - ASIE 50 - Rocchetta (Degl'Antoni Italo)</b>		
Osservazione n° 17 prot. UT/386/2010	St PSC mq	600/1.200*
	Sf PSC mq	560
	Su PSC mq	150
	UI PSC n.	2
	St POC mq	1.200
	Sf POC mq	1.200
	SC POC mq	300
	N° U.I. max	4,28
*La tavola PSC misura mq 1.200		
* N. 2 U.I. aggiuntive all'ASIE da perequare assegnate dal POC		
<b>18 - APUA 42 - Sestola (Cassai e altri)</b>		
Osservazione n° 4 prot. gen. 3187/2010	St PSC mq	1.350
	Sf PSC mq	1.160
	Su PSC mq	405
	N° U.I. max	6,98
	St POC mq	1.350
	Sf POC mq	1.160
	Se POC mq	
	Su POC mq	405
	N° U.I. POC	7*
* N. 1 U.I. aggiuntiva al PUA da perequare assegnate dal POC		
<b>20 - ARP.3 - Castellaro (lattoni Alberto)</b>		
Osservazione n° 16 prot. UT/385/2010 Art. 85 NTA PSC	St PSC mq	3.041
	Sf PSC mq	0
	SC PSC mq	70% Se
	St POC mq	784
	Sf POC mq	784
	Se POC mq	183,60
	SC POC mq	128,52
	N° U.I. max	2
<b>21 - AAP.3 - Rocchetta (F.Ili Serafini)</b>		
Osservazione n° 16 prot. UT/385/2010	St PSC mq	0
	Sf PSC mq	600
	SC PSC mq	Ut 0,25 mq/mq
	St POC mq	2.134
	Sf POC mq	1.200
	SC POC mq	300

<b>TOTALE n. U.I. d. uso U1</b>							
	AMBITO	n° U.I. min/max previste PSC	N° U.I. max assegnate PSC	n° U.I. min previste POC	n° U.I. max previste POC	n° U.I. perequate POC	n° U.I. assegnate POC
1	ARS1 (residenz. terziario e comm.)				51		51
2	NIS 1 Sestola Ovest	80/178		80	126	46	126
3	NIS 2 Sestola Est	180/400		74	117	43	117
4	NIS 4 Golf	53		39	39		39
5	NIS 5 Roncoscaglia	94/206		61	96	35	96
6	ATA 1 Olympic				5	5	5
7	ATA 2 Hotel Cristallo				0		
8	ATA 3 Hotel San Marco				0		
9	ATA 4 La Pace				2	2	2
10	ATA 5 Passo Del Lupo				2	2	2
11	AC2.1 Poggioraso				4	4	4
12	AAP.1 Venturieri				1		1
13	AAP.2 Ferrari E.				0		
14	ARP.1 Ex Caseificio Vesale	10		10	12	2	12
15	APUA 7 Mammi		39		54		15
16	APUA 17 Baita del Sole		21		24	3	3
17	ASIE 50 Degl'Antoni		2		4		2
18	APUA 42 Cassai		6		7	1	1
19	ARP.2 Casine				0		
20	ARP.3 lattoni A.	2		1	1		1
21	AAP.3 Serafini				2		2
	<b>TOTALI</b>		68	265	547	143	479
	<b>TOTALE bilancio POC U.I. n. 479</b>						

### Bilancio finale del POC conforme ad art. 102 delle NTA del PSC

Capacità insediativa degli ambiti consolidati in aree APUA/ASIE (A) assegnata da PSC	Capacità insediativa realizzabile dal recupero di edifici esistenti in zona rurale (B)	Ambiti NIS capacità insediativa minima	Ambiti NIS capacità insediativa massima (C)	Capacità insediativa massima assegnata (A+B+C)	Capacità insediativa residua da porre in attuazione direttamente o assegnate con POC (D)
68	13	254	378	458	90

# NORME DI ATTUAZIONE

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1 - Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000 e s.m., è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che 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 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 - Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purchè non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
- dati qualitativi contenuti negli "obiettivi, criteri di redazione e contenuti del primo POC" che costituiscono il 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;



- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, in particolare in merito al problema dell'approvvigionamento idrico, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 dell'Art. 30 L.R. 20/00, per eventuali spostamenti di edificabilità;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3 - Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

#### **Art. 2 - Entrata in vigore del POC - Norme abrogate - Misure di salvaguardia**

1 - A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

2 - Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:  
all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;  
- all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

#### **Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC**

1 - Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- Relazione - Norme di attuazione - Schede relative agli ambiti e ai subambiti inseriti nel POC
- Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC
- Schede grafiche relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel POC
- Relazione Geologica e zonizzazione sismica degli ambiti inseriti nel POC.

#### **Art. 4 - Rapporti con il PSC**

1 - Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute al Titolo 3 delle Norme di attuazione *e alle disposizioni tecniche per il calcolo e le definizioni degli indici contenute nella Relazione illustrativa.*

2 - Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrali su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC (art. 30 della L.R. 20 del 24 - 03 - 2000 e L. 6/2009). Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).

3 - L'assegnazione della capacità edificatoria residua e non assegnata di PSC "lettera D" (art.102 delle NTA) viene assegnata solo attraverso il POC; gli ambiti interessati sono ARP, AAP, AC residenziali e ATA.

Il valore della quota capacità insediativa assegnata farà parte del bilancio complessivo determinato all'approvazione del 1° POC.

#### **Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**

1 - Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.

2 - Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

#### **Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

1 - Ai sensi del comma 4 art.30 della L.R. 20/2000, il POC può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.

Il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.

2 - I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo stipulato per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC;

3 - I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e/o fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree su base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali, della superficie e della ripartizione tra diverse proprietà, non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

4 - Nel caso in cui sia previsto l'obbligo di PUA e quando indicato dalla scheda degli ambiti o sub ambiti, l'inserimento in POC costituisce autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area in oggetto, solo per gli ambiti che all'atto dell'adozione del POC hanno sottoscritto l'Accordo con il Comune di cui all'Art. 7 delle presenti Norme, in cui sono espressamente accettate le condizioni fissate dal PSC e dal POC relative al contributo di sostenibilità ed in generale alle modalità di attuazione del PSC e del POC.

Per gli interventi assoggettati a PUA che al momento dell'adozione del POC non hanno sottoscritto l'Accordo, l'autorizzazione alla presentazione del PUA può avvenire solo al momento della sottoscrizione dell'Accordo.

Nel caso in cui gli Accordi non dovessero essere sottoscritti, non saranno assegnati i relativi diritti edificatori, e gli interventi potranno essere stralciati dal POC, eventualmente a favore di altri che nel frattempo saranno stati definiti con atti d'obbligo e/o accordi.

5 - Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso.

6 - Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 capo 4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

7 - Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

## **TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

### **Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi**

1 - I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse abbiano sottoscritto un Atto unilaterale d'obbligo, relativo agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

2 - Nel caso in cui una o più proprietà di ambiti inseriti nel POC non abbiano sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo di cui al comma precedente, i diritti edificatori relativi e le trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'accordo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia preventivamente approvato dalla Giunta Comunale e unitamente al POC dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di approvazione del POC stesso; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il Comune potrà procedere attraverso variante al POC all'inserimento di altri interventi.

3 - Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, corredata dell'Atto unilaterale d'obbligo relativo agli impegni da assumere per l'attuazione della porzione da inserire, a condizione che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

4 - Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, valutazioni in merito alle osservazioni presentate, approvazione degli accordi ed

adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse) e degli altri Enti competenti, di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

## **Art. 8 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali**

1 - In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali descritte dal Documento programmatico per la qualità urbana, secondo le priorità fissate dal POC e dal PSC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati; costituisce un documento correlato al POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di nuove esigenze emerse nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del documento avviene attraverso delibera di Giunta, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

2 - In applicazione degli articoli al Titolo 3 del PSC, il concorso alle dotazioni territoriali come contributo finalizzato alla qualificazione complessiva del territorio, avviene applicando i criteri perequativi del PSC, e quelli contenuti nei criteri per l'adozione del POC ai punti c, d, e, f e allegato A, attraverso un contributo economico e/o la cessione di aree e/o la realizzazione di opere (oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti in rapporto all'intervento specifico) in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati.

Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore delle aree da cedere e delle infrastrutture da realizzare, in base ai criteri ed ai parametri approvati dalla Giunta Comunale, differenziando la percentuale di contributo riferita alla valorizzazione immobiliare generata (perequazione) tra gli ambiti di nuovo insediamento (NIS) e gli ambiti per attrezzature turistico alberghiere (ATA).

Per quanto concerne gli ambiti urbani da riqualificare (AR), gli ambiti urbani consolidati (AC) e gli ambiti agricoli non sono previsti in questa fase i suddetti contributi.

I criteri e parametri di cui sopra possono essere aggiornati e/o modificati dalla Giunta Comunale indipendentemente dal processo di formazione del POC o di sue varianti.

3 - Il "programma di attuazione delle dotazioni territoriali" è la relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati e l'agenda per l'attuazione del piano, che indica i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità previste all'interno dei comparti; costituisce un documento correlato al POC, che può

essere aggiornato e modificato a seguito di nuove esigenze emerse nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera di Giunta, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

4 - L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate dalla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare ed in corso di realizzazione.

#### **Art. 9 - Prescrizioni per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione di complessi edilizi ricadenti in ambiti agricoli**

1 - Qualora l'edificio e/o l'area:

- a) non abbiano mai avuto requisiti di ruralità;
- b) siano asserviti ad Azienda Agricola che alla data di adozione del PSC abbia dimesso l'attività;
- c) siano stati venduti a terzi non imprenditori agricoli da Azienda Agricola che alla data di adozione del PSC abbia dimesso l'attività;
- d) siano inutilizzati a fini agricoli;

l'edificio e/o l'area deve risultare iscritto al catasto urbano ed è possibile procedere al suo ampliamento o nuova costruzione nelle more di quanto disposto al successivo comma 3.

2 - Qualora l'edificio e/o l'area:

- a) siano asserviti ad Azienda Agricola che alla data di adozione del PSC era ancora attiva;
- b) siano utilizzata a fini agricoli;
- c) siano stati venduti a terzi non imprenditori agricoli da Azienda Agricola attiva alla data di adozione del PSC;

l'intervento di riuso dell'edificio ad uso diversi da fini agricoli comporta i seguenti limiti a nuove edificazione per tutte le unità poderali a cui gli edifici erano asserviti, anche in seguito a frazionamenti:

- a) nel caso di recupero e ampliamento di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto di asservimento. Successivamente, tali interventi sono

subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Tali limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, sono inseriti in atto di asservimento che dovrà essere trascritto a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei Registri immobiliari;

### 3 - Destinazioni d'uso ammesse:

a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero e ampliamento a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;

b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero e ampliamento che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale ammessi dall'ambito agricolo in cui sono inseriti.

I parametri urbanistico edilizi di riferimento sono contenuti al Titolo 10 del RUE, fatte salve eventuali ulteriori indicazioni contenute all'interno della specifica scheda d'ambito.

E' comunque sempre vietato il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario;

4 - Tutti gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza e/o realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

5 - La consistenza dell'edificio e/o del complesso di edifici oggetto di riuso è determinata dalle pratiche edilizie depositate all'Ufficio Tecnico, od in mancanza dalla documentazione catastale relativa all'immobile, esistente alla data di adozione del PSC.

## **Art. 10 - Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali**

1- La tavola 2 del PSC "Tutele e vincoli", anche quando non espressamente richiamata nelle presenti norme e nelle schede degli interventi, rappresentano riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni all'attuazione degli interventi, poste anche in sede di POC.

2 - Le schede di ValSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

#### **Art. 11 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

1 - L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:

- termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare lo studio di fattibilità e stipula del definitivo accordo ove necessario (come previsto al punto d comma d2).
- termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA e stipula della relativa convenzione urbanistica;
- parametri qualitativi e quantitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di assetto urbanistico definita da studio di fattibilità vengono allegate e controfirmate per accettazione);
- obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- eventuali dati temporali ed economici relativi a:
  - d) attuazione delle dotazioni derivanti dalla assegnazione di capacità insediativa perequata, capacità insediativi aggiuntiva o dal corrispettivo economico;
  - e) al pagamento del contributo di sostenibilità;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

#### **Art. 12 - Prescrizioni per la predisposizione dello studio di fattibilità**

1 - Gli Studi di fattibilità (Sdf) sono richiesti negli ambiti dove, a seguito dell'istruttoria tecnica e del parere della Commissione di valutazione, si attesta la necessità di un progetto unitario per il coordinamento degli interventi proposti.

Lo studio definirà l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento, in modo



particolare tale studio determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.

L'Sdf costituirà inoltre documento utile per la definizione del POC con valenza di PUA vedi art. 6 comma 1.

#### **Art. 13 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

1 - I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Capo 3.L, Art. 3L.79 - documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi - PUA), secondo le procedure ivi contenute.

2 - Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Sestola procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.

Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

#### **Art. 14 - Modifiche al POC**

1 - Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC il Comune predisporrà e approverà un nuovo POC. I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati.

I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

2 - Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune di Sestola potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di una Variante, nel rispetto del PSC.

3 - Costituiscono strumenti per definire una variante del POC:

- gli Accordi con i privati di cui all'art.18 della L.R.24.3.2000 n.20, da sottoscrivere a seguito di elaborazione dei progetti di fattibilità;
- i PUA in variante al POC, purché intervengano sui PUA già precedentemente approvati e inseriti nel POC;
- una Variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale, da approvare in base alle modalità previste dalla L.R.20/2000.

4 - La quantità residua di n° 73 alloggi derivanti dalla differenza tra i n° 552 assegnabili al POC con il Protocollo di intesa del 12 luglio 2011, approvato dal Comune di Sestola con delibera di C.C. n. 32 del 22.07.2011, contenuti nel POC conformato con delibera di C.C. n.44 del 21.10.2011 e i n°479 alloggi effettivamente assegnati dal presente POC approvato con delibera di C.C. n. 2 del 16.03.2012, potrà essere redistribuita negli ambiti NIS ove non è stata assegnata la quantità massima di alloggi prevista dal PSC, nell'ambito degli strumenti attuativi PUA in variante al POC per i singoli sub ambiti coinvolti.

### **TITOLO 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE“AR”**

#### **Art. 15 - Contenuti e usi ammessi**

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, consistenza e localizzazione tali da incidere sulla riorganizzazione del centro di Sestola e persegue:

il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;

l'arricchimento della dotazione di servizi, attrezzature, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;

la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme, in particolare al centro storico;

il risparmio delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento delle risorse energetiche;

il contributo alla riqualificazione del centro storico con l'attivazione di un progetto di valorizzazione commerciale.

Gli usi ammessi sono attinenti alle categorie del residenziale, terziario direzionale, attrezzature e servizi pubblici e privati, attrezzature culturali, pubblici esercizi, artigianato, autorimesse, le cui definizioni da RUE sono:

U1, U6, U8, U9, U10, U11, U12, U16, U17, U23.

#### **Art. 16 - Interventi**

Gli interventi entro l'ambito AR si attuano attraverso l'adozione/approvazione del POC, al quale spetta l'accertamento della disponibilità delle risorse necessarie a garantire la sostenibilità degli interventi progettati, verificata con le modalità indicate nei Criteri adottati nella redazione del POC.

Il POC può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del PSC, a seguito della redazione del progetto di fattibilità e stipula di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 11 LE 241 l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree all'interno dell'ambito, da destinare alla realizzazione di interventi di urbanizzazione secondaria, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nell'ambito AR, gli interventi sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero sub ambito definito dal POC.

In sede di approvazione del POC sono definite con maggior dettaglio le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo dell'ambito AR, attraverso la redazione dello studio di fattibilità con schede di assetto urbanistico relative ai sub ambiti individuati, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla scheda normativa del PSC.

In particolare è demandata al POC la definizione delle quote di Sc da destinare a residenza, terziaria-direzionale, pubblica (verde, parcheggi, accessibilità pedonale al centro storico) e degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici .

In sede di approvazione 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, e deve prevedere:

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

Successivamente all'approvazione del POC verranno attivate ulteriori modalità di consultazione dei cittadini degli ambiti urbani interessati dagli effetti della riqualificazione: il progetto di valorizzazione commerciale per il centro storico di cui al successivo Art. 18 e, sulla base dello studio di fattibilità del POC, un processo partecipativo con cittadini e associazioni, un concorso di architettura per la redazione del progetto preliminare-PUA.

L'attuazione degli interventi entro l'ambito AR è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del POC relative alla cessione di aree, alla realizzazione di interventi infrastrutturali e ad altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico, contributo all'attivazione del Progetto di valorizzazione commerciale del centro storico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'Ambito/sub Ambito posto in attuazione approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di PUA.

Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo del convenzionamento.

#### **TITOLO 4 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO LE AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO-ALBERGHIERE ATA**

##### **Art. 17 - Contenuti e usi ammessi**

Le aree per attrezzature turistico-alberghiere ATA sono definite e normate all'Art. 89 delle NTA del PSC e Capo 9.D del RUE e individuate dal PSC nelle tavole "Quadro di Assetto Territoriale".

In queste aree sono consentiti interventi volti a favorire lo sviluppo e la valorizzazione delle attività turistico-alberghiere esistenti, vincolate al mantenimento della vigente destinazione d'uso.

Il presente POC oltre all'obiettivo fissato dal PSC di favorire lo sviluppo e la valorizzazione delle strutture turistico-alberghiere introduce l'obiettivo di conservazione delle medesime, nei casi di sofferenza dati da sottodimensionamento e inadeguatezza rispetto alle esigenze correnti per la gestione adeguata e conforme alle vigenti norme di settore.

Le strutture alberghiere oggetto di trasformazione e/o ampliamento dovranno essere conformi ai requisiti della LR. 16/2004.

Gli obiettivi e le finalità dirette al mantenimento e allo sviluppo del sistema turistico di Sestola, attraverso la conservazione e il miglioramento delle sue strutture ricettive, hanno portato al recepimento delle istanze di inserimento nel POC di sei ATA, anche attraverso l'inserimento di destinazioni d'uso non previste dal PSC.

Si tratta delle destinazioni U.1 residenza prevalentemente destinata a proprietari, gestori e operatori, U.6 pubblici esercizi se esistenti (RUE), U.12.a artigianato di servizio non produttivo alla persona e ai beni di produzione; gli usi introdotti nei rispettivi ATA hanno la funzione di produrre adeguamento funzionale e incentivo economico alle attività ricettive esistenti da conservare.

## **Art. 18 - Interventi**

Gli interventi entro le aree per attrezzature turistico-alberghiere ATA, per nuove realizzazioni o ampliamenti eccedenti quanto ammesso con interventi diretti e per la realizzazione di ogni mutamento della esistente destinazione d'uso, devono essere precedute dall'approvazione di apposito POC al fine di preordinarne lo sviluppo ed armonizzarlo con il compendio edificabile preesistente e circostante.

Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse nelle aree ATA, in funzione dell'Ambito in cui esse vengono a ricadere, devono essere definite dal POC e dal RUE nel rispetto dei limiti massimi ed inderogabili, modalità e prescrizioni previste dal PSC.

All'adozione/approvazione del POC spetta l'accertamento della disponibilità delle risorse necessarie a garantire la sostenibilità degli interventi progettati, verificata con le modalità indicate nei Criteri adottati nella redazione del POC.

Il POC può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del PSC e a seguito della redazione del progetto di fattibilità e stipula di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 11 LE 241, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di aree da destinare alla realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria da attuare da parte dei proprietari delle aree o attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione; l'attuazione degli interventi potrà essere prescritta anche su aree di proprietà pubblica.

L'integrazione delle destinazioni d'uso prescritte dal PSC con le altre previste dal POC finalizzata alla conservazione e gestione delle attrezzature turistico-alberghiere, è assegnata a seguito della redazione del progetto di fattibilità e stipula di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 11 LE 241, con determinazione dei valori relativi ai contributi di perequazione e di sostenibilità ove dovuti.

Nelle aree ATA, gli interventi sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o Permesso di costruire convenzionato rispetto alla complessità dei singoli interventi. Come definito nelle rispettive schede d'ambito del POC.

In sede di approvazione del POC sono definite con maggior dettaglio le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo delle aree ATA, attraverso la redazione dello studio di fattibilità con

schede di assetto urbanistico relative agli ambiti individuati, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla scheda normativa del PSC.

In particolare è demandata al POC la definizione delle quote di Sc da destinare a residenza U.1, U.12.a artigianato di servizio non produttivo alla persona e ai beni di produzione, U.6 pubblici esercizi se esistenti, pubblica (verde, parcheggi, aree pedonali) e degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.

In sede di approvazione il POC contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati, e deve prevedere:

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

Successivamente all'approvazione del POC verranno attivate ulteriori modalità di consultazione dei cittadini degli ambiti urbani interessati dagli effetti degli interventi più significativi: il progetto di parcheggio interrato e riqualificazione di piazza Passerini-Hotel Cristallo e ATA Passo del Lupo, sulla base dello studio di fattibilità del POC con l'eventuale procedura concorsuale per la redazione del progetto definitivo - PUA di Piazza Passerini.

L'attuazione degli interventi entro le aree ATA è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del POC relative alla cessione di aree, alla realizzazione di interventi infrastrutturali e ad altri contenuti convenzionali, esecuzione di opere accessorie e complementari, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico, in conformità ad una convenzione-tipo, riferita alle aree ATA poste in attuazione e approvate dall'Amministrazione Comunale in sede di PUA o PDC convenzionato.

Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo del convenzionamento, con particolare attenzione alla destinazione delle residenze U.1.

## **TITOLO 5 - OPERE D'INTERESSE COMUNALE**

### **Art. 19 - Localizzazione delle opere pubbliche d'interesse comunale**

1 - Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche d'interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.

2 - Sono definite come opere d'interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC ne prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla loro localizzazione

3 - Il presente POC stabilisce per le seguenti opere localizzate l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti idonei ed ai corridoi individuati dal PSC:

1) rifacimento e messa in sicurezza della strada di accesso alla Rocca di Roncoscaglia, opera finalizzata a favorire l'accessibilità e la visitabilità del bene storico - stima importo lavori di € 300.000;

2) riqualificazione del centro sportivo di Roncoscaglia, finalizzata all'adeguamento ed ampliamento delle strutture sportive a servizio dei residenti e di gruppi sportivi ospiti - stima importo lavori € 300.000;

3) riqualificazione e ampliamento del campo di calcio in via Frattone, facente parte del complesso sportivo dello stadio di calcio con funzione di campo allenamento - stima importo lavori € 150.000;

4) realizzazione del parcheggio in via Statale Ovest, destinato alla sosta degli utenti della vicina seggiovia, comprensivo di servizi e opere di mitigazione paesaggistica - stima importo lavori € 180.000;

5) realizzazione della strada di collegamento Poggioraso-Passerino, completamento dall'intersezione con la strada PEEP e la via Passerino, con funzione di variante da destinarsi al traffico veicolare diretto a Pian Del Falco-Passo Del Lupo - stima importo lavori complessivo € 2.500.000, primo stralcio tracciatura e opere di sostegno € 800.000.

#### **Art. 20 - Progetto di valorizzazione commerciale per il centro storico**

Il centro storico, con l'avvio dell'intervento per l'area urbana da riqualificare AR "piazza Romania" previsto nel presente POC, sarà oggetto del progressivo trasferimento di attività

terziarie; contemporaneamente si attiveranno le procedure per la realizzazione di parcheggi e autorimesse nello stesso ambito da riqualificare e nell'area di Piazza Passerini, con il possibile ampliamento della zona a traffico limitato e pedonalizzata.

Il presente POC delimita un ambito del centro storico, interessato e strettamente connesso alle future trasformazioni, oggetto del progetto di valorizzazione commerciale redatto dal comune ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 14/99 e capo 8 Art. 30 della L.R. 20/00; l'ambito è ubicato a ridosso degli interventi di riqualificazione, tra via Provinciale e Corso Libertà.

In questo ambito si dovrà operare per il miglioramento dell'ambiente fisico nel quale si svolgono le attività commerciali con interventi sull'accessibilità, l'arredo urbano, l'illuminazione, ecc.; in particolare si potenzierà e migliorerà l'accessibilità pedonale dai previsti parcheggi al centro, riguardante tracciati e percorsi già esistenti all'interno di questo settore del centro.

Contemporaneamente si valuterà la possibile localizzazione di nuove attività commerciali, ed artigiane, nonché la riqualificazione di quelle esistenti, proprio lungo queste direttrici.

Il progetto sperimenterà una forma di gestione unitaria delle attività di commercio e terziario nel centro con due aspetti:

- adozione di un approccio integrato per coordinare sia gli interventi sull'ambiente fisico, sia sui fattori economici delle imprese localizzate nell'ambito con progetti di promozione, comunicazione, orientamento del cliente, ecc., sia sulle risorse storico-culturali, ambientali e turistiche del centro;

- attribuzione della responsabilità della progettazione e dell'attuazione degli interventi integrati ad un soggetto di coordinamento pubblico-privato, che opererà secondo criteri di professionalità e managerialità.

#### **Art. 21 - Aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti**

Il POC individua un'area per la distribuzione dei carburanti posta in ambito produttivo consolidato AP da destinarsi al trasferimento degli impianti posti in ambito AC, su aree d'intervento a destinazione pubblica da attuarsi nel presente piano.

I nuovi impianti di distribuzione di carburanti con funzioni complementari o prive di funzioni complementari, anche su aree di proprietà privata, devono essere localizzati dal POC nelle aree per viabilità o aree produttive.



## **Art. 22 - Siti di possibile localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

Il POC individua ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 28 del 6/12/2010, tre aree per la localizzazione di impianti di energia rinnovabili di cui due caratterizzate dalla presenza di impianti fotovoltaici esistenti ed ampliabili e una dalla presenza di edificio incongruo (ex allevamento) e sua area pertinenziale.

## **Art. 23 - Ambiti con perimetri rettificati rispetto al PSC**

Il POC contiene rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti inseriti rispetto ai limiti individuati nella cartografia di PSC, in ottemperanza al disposto dell'art. 30 comma 2 lettera a) della LR 20/2000 e s.m.. Tali rettifiche riguardano esclusivamente precisazioni e perfezionamenti dovuti alla variazione di scala, utilizzo di una diversa base cartografica e rilievi topografici. Gli ambiti e sub-ambiti inseriti nel POC oggetto di rettifica dei perimetri sono:

Ambito 2 - NIS 1 Sestola Ovest

Ambito 3 - NIS 2 Sestola Est

Ambito 5 - NIS 5 Roncoscaglia

**SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL P.O.C.**

***Integrate con osservazioni accolte e controdeduzioni alle riserve della  
Provincia***

<b>Ambito n. 1</b>	<b>ARS 1 - Piazza Romania - via Marchiani</b>
--------------------	---

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito da riqualificare
Località	Sestola - Piazza Romania-via Marchiani
Superficie Territoriale (mq)	9.000
Capacità insediativa minima (Sc mq) /n° UI-U.1	3.000/51 4.900/0
Capacità insediativi massima (Sc mq) /n° UI	
Funzioni ammesse	Commerciali U.4, U.5.1.a, U.5.1.b, U.6 -terziarie e direzionali U.10, U.11, U.12.a - residenza U.1.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Realizzazione di parcheggio multipiano, risoluzione della carenza di parcheggi e posti auto coperti che grava sul centro storico, inserimento di attrezzature e spazi collettivi (U.17 - U.23).

### Sub-ambito ARS1.1

#### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	<b>BERNARDINI MARA - PASSINI ALMA : fg40m124p fg40m125p MENETTI ANTONIO: fg40 m530 fg40 m559 fg40 m561</b>
Nominativo altri proprietari e dati catastali	<b>COMUNE DI SESTOLA: fg40 mapp. da definire</b>
Superficie territoriale (St mq)	<b>9.000</b>

#### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (St mq)	<b>9.012</b>
Superficie Fondiaria massima (Sf mq)	<b>8.938</b>
Caratteristiche dell'intervento	<p><u>Attuazione del sub-ambito ARS1.1</u></p> <p>Il POC rettifica il limite d'ambito e individua un unico comparto da assoggettare a PUA, definisce un ambito con carattere morfologico unitario posto tra il centro storico e la prima espansione periferica, caratterizzata dalla presenza di importanti impianti sportivi. Con l'adozione del POC prende avvio programma d'intervento per la definizione delle dotazioni territoriali (verde, parcheggi, attrezzature e servizi pubblici, accessibilità pedonale al centro storico) e degli usi principalmente direzionali-terziari integrati a quote di residenza, con il definitivo superamento di precedenti previsioni urbanistiche ed accordi.</p> <p>Si attuerà un comparto principalmente a servizio del centro, potenziando la sua accessibilità e consentendo il vicino trasferimento di incongrue destinazioni terziarie, per il completamento della sua riqualificazione e pedonalizzazione.</p> <p>L'intervento integrerà inoltre le dotazioni degli impianti sportivi e produrrà la ricucitura tra ambiti centrali e periferici, conferendo la continuità di percorrenza e di dotazioni territoriali per la riqualificazione della intera zona ovest di Sestola.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Solo con la redazione dello studio di fattibilità e la successiva approvazione del POC saranno definite in dettaglio le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo dell'ambito AR con scheda di assetto urbanistico relativa al sub ambito, tenuto conto di quanto già edificato, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive

	<p>forniti dalla scheda normativa del PSC.</p> <p>E' esclusa l'esecuzione di interventi a ridosso della scarpata e di scavi di entità significativa alla sua base e prevedendo altri interventi mirati di stabilizzazione del riporto della piazza a monte.</p> <p>Sono prescritte l'esecuzione preventiva di un'indagine di dettaglio per l'accertamento puntuale della ubicazione, delle caratteristiche costruttive e dello stato di manutenzione delle opere di presidio idraulico esistenti, la verifica idraulica dell'impatto delle opere sul carico idraulico del sottobacino urbano e della officiosità delle canalizzazioni di scarico esistenti.</p> <p>L'intervento deve rispettare le direttive del PTCP 2009 art. 85 comma 4 (programmi di riqualificazione energetica), art. 12B comma 2.1.d e indirizzo di cui al comma 2.1.a (protezione delle acque sotterranee, art. 44B indirizzo di cui al comma 3 lettera a) (viabilità panoramica).</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo (Art. 12 Norme POC), in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, direzionale-terziaria, pubblica (verde, parcheggi, accessibilità pedonale al centro storico), gli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p> <p>Definizione degli usi ammessi (RUE): U.1, U.6, U.8, U.9, U.10, U.11, U.12, U.16, U.17, U.23.</p>
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, redazione di studio di fattibilità entro 6 mesi dall'approvazione del POC; PUA di iniziativa pubblica e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Da definire con di studio di fattibilità e atto unilaterale d'obbligo .
Dotazioni territoriali	Da definire con studio di fattibilità e atto unilaterale d'obbligo.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione) Perequazione - 100 €/mq. di Sc	Da definire con studio di fattibilità e atto unilaterale d'obbligo.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Riqualificazione dei percorsi pedonali di accesso al centro storico, studio di fattibilità per la realizzazione di un percorso meccanizzato; contributo all'attivazione del progetto di valorizzazione commerciale del centro storico.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa pubblica per l'intera estensione del sub-ambito.

<b>Ambito n. 2</b>	<b>NIS 1 - SESTOLA OVEST</b>
--------------------	------------------------------

### Prescrizioni PSC dell' ambito

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - zona Frattone - Serrone
Superficie Territoriale (mq)	40.000
Superficie Fondiaria (mq)	28.400
Verde Pubblico ( >= 29% )(mq.)	11.600
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	3600,00 / 80
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	8010,00 / 178
Funzioni ammesse	U.1, U.4, U.6, U.10, U.17, U.20, U.21, U.23
Obbiettivi del PSC: Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Prestazioni di qualità urbana richieste dalla normativa dell' ambito all' art. 68 delle NTA del PSC: Collegamenti stradali di connessione tra le esistenti vie Frattone, Rondelli, via Comunale per Roncoscaglia; spostamento/adeguamento dell'esistente linea aerea di media tensione; impianti di captazione, adduzione e deposito-accumulo acqua; stazione di sollevamento all'esistente impianto di depurazione esistente di Sestola o collettamento e potenziamento all'impianto di Roncoscaglia.

### Prescrizioni 1° POC per l' ambito complessivo

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - zona Frattone - Serrone
Superficie Territoriale (mq)	41682
Superficie Fondiaria (mq)	28.400/28902(> di 502 mq. Senza aumento di SC)
Verde Pubblico (mq.)	11.600
Verde Privato (mq,)	1.682,00
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	3604,40 / 80
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	7.208.8 / 126
Funzioni ammesse	U.1, U.4, U.6, U.10, U.17, U.20, U.21, U.23
Obbiettivi del POC	L'intervento dovrà, in ragione degli obbiettivi del PSC, ottemperarne le norme generali, le dotazioni territoriali e le prestazioni di qualità urbana.

### Sub-ambito NIS1.1

#### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	MAGA SRL: fg40 m035 fg40 m036 fg40 m578
Superficie territoriale (St mq.)	15.738,00

#### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	<u>Attuazione del sub-ambito NIS 1.1</u> L' intervento con destinazione residenziale di nuova urbanizzazione è posto tra la zona edificata esistente "Il Ciocco" e l'area a valle a lato del fosso Galavrone. Il comparto sarà attraversato dal percorso della nuova strada di collegamento alla viabilità esistente di via Rondelli. La sistemazione della sponda del fosso con la realizzazione del percorso pedonale collegherà le residenze esistenti e quelle di nuovo intervento all'area di verde pubblico attrezzato. Osservazione n° 10 prot. UT/376/2010.
---------------------------------	---

Diritti edificatori assegnati al sub-ambito ed usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento dell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 L. 241/90, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009, in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, direzionale-terziaria, pubblica (verde, parcheggi), gli usi e le modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p>
Superficie Fondiaria (Sf mq)	10.417,00/10.919 > di 502 mq. Senza aumento di Sc).
Verde Privato (mq.)	400,00.
Capacità insediativa minima (Sc mq) / n° UI	1.322,1 / 29.38.
Capacità insediativi massima (Sc mq) / n° UI	2.644.20 / 46.42 (perequazione e aggiuntivi).
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>L' intervento dovrà avere un' attenzione particolare alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale.</p> <p>Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi, gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.</p> <p>L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>In particolare: migliorare il deflusso delle acque nel tratto a monte, quasi pensile, del Fosso del Galavrone, attraverso pulitura e sistemazione dell'alveo ed eventuale formazione di un arginello di protezione in sponda sinistra, salvaguardando la vegetazione ripariale; risanare attraverso trincee drenate profonde da 2 a 4 m dal p.c., la zona centrale dell'area caratterizzata dal ristagno di acqua e da filtrazione idrica sotterranea; escludere eccessivi sovraccarichi con rilevati di terra nella parte a valle più acclive (NO) dell'area, e limitare il tombamento del fosso del Galavrone ad un breve tratto in funzione della realizzazione dell'attraversamento per esigenze di viabilità di accesso; realizzare un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia a monte e da scoline da recapitare nel fosso ricettore naturale.</p> <p>Vista la particolare vicinanza all'ambito di un corpo di frana quiescente si prescrive di osservare, in fase esecutiva, le raccomandazioni contenute nella Relazione geologica e integrazioni redatte dal Geologo incaricato.</p>
Dotazioni territoriali	<p>Verde pubblico attrezzato mq. 4.255,00.</p> <p>Percorso pedonale.</p> <p>Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare.</p> <p>Aree per la viabilità e parcheggi in progetto come previsto dallo studio di fattibilità mq. 1.555.</p>

Aree di cessione	Verde pubblico esterno al sub-ambito NIS1.1 mq 4.255,00, di cui mq. 502 identificati graficamente nella scheda allegata. Parcheggi pubblici e area per la viabilità come definito in sede di studio di fattibilità.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di Sc aggiuntiva Verde di PSC - 20/40 €/mq. di Sv	Valore massimo € 132.210. € 75.056,60/€ 150.113,20.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di Sc	€ 39.663,00/€ 79.326,00
Dotazioni territoriali aggiuntive	Collegamento stradale previsto da PSC. Realizzazione dell'80%; 20% in quota parte, calcolata in percentuale di SC assegnata. La realizzazione delle relative reti tecnologiche, a servizio del sub-ambito oggetto d'intervento, è a carico dei soggetti attuatori.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

## Sub-ambito NIS1.2

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	PINI NINO - PINI CRISTIAN - PINI MARIA GIULIA: fg33m216 fg33m219 fg33m312 fg33m324 fg33m533 fg33m534 COMUNE DI SESTOLA: fg33m384
Superficie territoriale (St mq)	7299,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione del sub-ambito NIS 1.2 L'intervento con destinazione residenziale di nuova urbanizzazione è posto, parte a monte e parte a valle della strada comunale per Roncoscaglia. Il comparto dovrà avere un'attenzione particolare alla sistemazione dei margini stradali relativi alla strada comunale per il tratto interessato all'intervento.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	L'intervento dovrà avere un'attenzione particolare alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale. Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.

	<p>L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell' analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>In relazione alle delicate condizioni idrogeologiche e di acclività del pendio si richiede di compensare gli effetti dei movimenti di sterro - riporto sulla stabilità del pendio con adeguate opere di sostegno, a monte (strada comunale).</p> <p>Viste le delicate condizioni idrogeologiche del pendio si prescrive, in fase attuativa, di rispettare le indicazioni dettate dal Geologo incaricato nella Relazione geologica.</p>
Diritti edificatori assegnati al sub-ambito ed usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento dell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90 approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009, in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, direzionale-terziaria, pubblica (verde, parcheggi), gli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p>
Superficie Fondiaria (Sf mq)	4745,00.
Verde Privato (mq.)	616,00
Capacità insediativa minima (Sc mq) / n° UI	602,20 / 13,38.
Capacità insediativi massima (Sc mq) / n° UI	1204,40 / 21,14 (perequazione e aggiuntivi).
Dotazioni territoriali	<p>Verde pubblico attrezzato mq. 1938,00</p> <p>Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare.</p> <p>Aree per la viabilità e parcheggi in progetto come previsto dallo studio di fattibilità mq. 835.</p>
Aree di cessione	<p>Verde pubblico extra sub-ambito NIS1.2 mq 1938,00, di cui mq. 204 identificati graficamente nella scheda allegata.</p> <p>Parcheggi pubblici.</p> <p>Area per la viabilità come definito in sede di studio di fattibilità.</p>
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell' art. 11 della Legge 241/1990, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell' accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di Sc aggiuntiva	Valore massimo € 60.220,00
Verde di PSC - 20/40 €/mq. di Sv	€ 34680,00/€ 69360,00.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	€ 18.066,00/€ 36.132,00.
Dotazioni territoriali aggiuntive	Realizzazione in quota parte, calcolata in percentuale di Sc, per il 20% del collegamento stradale previsto da PSC; ad esclusione delle reti tecnologiche relative al collegamento stradale previsto dal PSC, a servizio del sub-ambito oggetto d' intervento che saranno a carico dei soggetti attuatori dello stesso.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.



## Sub-ambito NIS1.3

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Razzoli Rossano per la ditta "LE VILLE SRL": fg33m468
Superficie territoriale (ST mq)	6762

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	<p><u>Attuazione del sub-ambito NIS 1.3</u></p> <p>L' intervento con destinazione residenziale di nuova urbanizzazione è posto tra la zona edificata esistente "Il Frattone", la relativa strada di lottizzazione, Via Stadio e la strada comunale per Roncoscaglia.</p> <p>La progettazione urbanistica del comparto dovrà essere redatta congiuntamente a quella dell' adiacente ambito n° 15, APUA n° 7 (MAMMI).</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>L' intervento dovrà avere un' attenzione particolare alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale.</p> <p>Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.</p> <p>L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell' analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>Si dovranno escludere eccessivi sovraccarichi con rilevati di terra nella parte a valle del comparto, a ridosso della strada comunale, e realizzare un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia a monte, da scoline e fognature da convogliare in direzione ovest nel fosso del Galavrone.</p>
Diritti edificatori assegnati al sub-ambito ed usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90 approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009, in cui si definiscono le quote di SC da destinare a residenza, direzionale-terziaria, pubblica (verde, parcheggi), gli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p>
Superficie Fondiaria (SF mq)	4.800,00.
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	609,32 / 13,54.
Capacità insediativi massima (SC mq)/ n° UI	1.218,64 / 21.39 (perequazione e aggiuntivi).
Dotazioni territoriali	<p>Verde pubblico attrezzato mq 1960,97.</p> <p>Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare.</p> <p>Aree per la viabilità e parcheggi come previsto dallo studio di fattibilità mq. 853.</p>

Aree di cessione	Verde pubblico extra sub-ambito NIS1.2 mq 1960,97, di cui mq. 231 identificati graficamente nella scheda allegata. Parcheggi pubblici. Area per la viabilità e i parcheggi come definito in sede di studio di fattibilità.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva Verde di PSC - 20/40 €/mq. di Sv	Valore massimo € 60.932. € 34.599,40/€ 69.198,80.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	18.279,60/36.559,20 €.
Dotazioni territoriali aggiuntive	Realizzazione in quota parte, calcolata in percentuale di SC, per il 20% del collegamento stradale previsto da PSC; ad esclusione delle reti tecnologiche relative al collegamento stradale previsto dal PSC, a servizio del sub-ambito oggetto d'intervento che saranno a carico dei soggetti attuatori dello stesso.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

## Sub-ambito NIS1.4

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	COMUNE DI SESTOLA: fg40m20-21-22-23-24-38-40-539-547-549
Superficie territoriale (ST mq)	11.883,10

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	<u>Attuazione del sub-ambito NIS 1.4</u> L'intervento con destinazione residenziale di nuova urbanizzazione è posto tra la zona edificata esistente "Il Ciocco" e l'area a valle a lato del fosso Galavrone. Il comparto sarà attraversato dal percorso della nuova strada di collegamento alla viabilità esistente di via Rondelli. La sistemazione della sponda del fosso con la realizzazione del percorso pedonale collegherà le residenze esistenti e quelle di nuovo intervento all'area di verde pubblico attrezzato.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	L'intervento dovrà avere un'attenzione particolare alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale. Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che

	<p>determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.</p> <p>L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell' analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>L' edificazione deve essere mantenuta ad una distanza di rispetto di 10 m. dal ciglio superiore della frana e sulle parti più pianeggianti, limitando eccessivi sovraccarichi con rilevati di terra; occorre realizzare un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia a monte, da scoline e fognature da recapitare nel fosso ricettore naturale; dovrà essere effettuato uno studio del versante destinato a verde pubblico, finalizzato alla realizzazione di opere di bonifica e risanamento contestualmente alle opere di rimboscimento.</p>
Diritti edificatori assegnati al sub-ambito ed usi assegnati dal POC	Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90 approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009, in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, direzionale-terziaria, pubblica (verde, parcheggi), gli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.
Superficie Fondiaria (SF mq)	8.437,00.
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	1.070,80 / 23,79.
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	2.141,60 / 37,59 (perequazione e aggiuntivi).
Dotazioni territoriali	<p>Verde pubblico attrezzato mq. 3.446,00.</p> <p>Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare.</p> <p>Aree per la viabilità e i parcheggi come previsto dallo studio di fattibilità mq. 2.000.</p>
Aree di cessione	<p>Verde pubblico extra sub-ambito NIS1.4 mq 3.446,00, di cui mq. 421 identificati graficamente nella scheda allegata</p> <p>Parcheggi pubblici.</p> <p>Area per la viabilità come definito in sede di studio di fattibilità.</p>
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell' art. 11 della Legge 241/1990, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 121 del 17/12/2009.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell' accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo € 107.080,00.
Verde di PSC - 20/40 €/mq. di Sv	€ 60.500,00/€ 121.000,00.

Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	€ 32.124,00/€ 64.248,00.
Dotazioni territoriali aggiuntive	Collegamento stradale previsto da PSC. Realizzazione dell' 80%; 20% in quota parte, calcolata in percentuale di SC assegnata. La realizzazione delle relative reti tecnologiche, a servizio del sub-ambito oggetto d' intervento, è a carico dei soggetti attuatori.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 3</b>	<b>NIS 2 - SESTOLA EST</b>
--------------------	----------------------------

### Prescrizioni PSC dell'ambito

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - zona Casa Nuova - Oppio
Superficie Territoriale (mq.)	90.000
Superficie Fondiaria (mq.)	63.900
Verde Pubblico ( $\geq 29\%$ )(mq.)	26.100
Capacità insediativa minima (SC. mq.)/n° UI	8.100 / 180
Capacità insediativi massima (SC.mq.)/n° UI	18.000 / 400
Funzioni ammesse	U.1, U.4, U.6, U.10, U.17, U.20, U.21, U.23
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Prestazioni di qualità urbana richieste dalla normativa dell'ambito all' art. 69 delle NTA del PSC: Adeguamento della direttrice stradale di via Palazzuola; spostamento, adeguamento dell'esistente linea aerea di media tensione; concorso alla risoluzione delle problematiche strutturali della rete di approvvigionamento idrico e realizzazione di serbatoi di accumulo acqua a uso dell'ambito; collettamento all'impianto fognario di Sestola; concorso alla realizzazione del secondo tronco della circonvallazione est di Sestola tratto via Palazzuola-via Passerino; realizzazione di fascia verde di rispetto e ambientazione lato strada SP 324.

### Prescrizioni PSC per l' ambito complessivo - 1° POC

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - zona Casa Nuova - Oppio
Superficie Territoriale (mq)	95.864
Superficie Fondiaria (mq)	63.900
Verde Pubblico (mq.)	26.100
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	8.100 / 180
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	18.000 / 400
Funzioni ammesse	U.1, U.4, U.6, U.10, U.17, U.20, U.21, U.23
Obiettivi del POC	L' intervento dovrà, in ragione degli obiettivi del PSC, ottemperarne le norme generali, le dotazioni territoriali e le prestazioni di qualità urbana. In particolare, il concorso alla realizzazione del secondo tronco della circonvallazione est di Sestola (tratto Via Palazzuola-Via Passerino) previsto dal PSC, sarà assolto con la sola cessione dell' area interessata. Nell'ambito dell'area a verde pubblico attrezzato da cedere dovrà essere realizzata un'area per la sosta di camper.

### Prescrizioni 1° POC - proposte d' inserimento (NIS 2.1 - NIS 2.2 - NIS 2.3 - NIS 2.4 - NIS 2.5)

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - zona Casa Nuova - Oppio
Superficie Territoriale (mq)	41.061,00
Superficie Fondiaria (mq)	25.249,00
Verde Pubblico e aree viabilità (mq.)	15.811,00
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	3.350/ 74
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	5.896/ 117
Funzioni ammesse	U1, U4, U6, U10, U17, U20, U21, U23
Obbiettivi del POC	L' intervento dovrà, in ragione degli obiettivi del PSC, ottemperarne le norme generali, le dotazioni territoriali e le prestazioni di qualità urbana. In particolare, il concorso alla realizzazione del secondo tronco della circonvallazione est di Sestola (tratto Via

	Palazzuola-Via Passerino) previsto dal PSC, sarà assolto con la sola cessione dell'area interessata.
--	--

## Sub-ambito NIS2.1

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Giovanardi Carlo per IMMOBILIARE OPPINO srl: fg38m1043-1044-1051-1052- F.lli PINI: fg38m901-1049-1055-1056
Superficie territoriale (ST mq)	8007,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC.

Caratteristiche dell'intervento	<u>Attuazione del sub-ambito NIS 2.1</u> L'intervento di nuova edificazione a destinazione elusivamente residenziale si colloca in una porzione di terreno interclusa tra il quartiere PEEP a monte ed il tracciato di un tratto di prossima realizzazione della strada di collegamento tra Via 1° Maggio e Via Palazzuola. L'area di verde pubblico prevista in cessione è localizzata a valle dall'area di insediamento, ma in continuità con l'area destinata a verde pubblico attrezzato in fase di realizzazione relativa al comparto Casa Nuova. Osservazioni n° 2 prot. 2203/2010 e n° 14 Prot. UT/384/2010.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	L' intervento dovrà avere un'attenzione particolare in merito alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale. Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione, all'approvazione del POC. L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica. E' prescritta la realizzazione di opere di regimazione idraulica e limitazione dei movimenti di terra e nella realizzazione di rilevati.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90, in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici. L' assegnazione dei diritti edificatori di cui sopra verrà confermata ad avvenuta redazione di studio di fattibilità e in relazione alla definitiva quantificazione della SF reale a seguito del frazionamento derivante e dal progetto esecutivo del tracciato stradale in corso di elaborazione.

Superficie Fondiaria (SF mq.)	4981,00.
Capacità insediativa minima (SC. mq.) /n° UI	631,39 / 14,03
Capacità insediativi massima (SC. mq.) /n° UI	1403,19 / 31,18 (perequazione e aggiuntivi).
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/1990 preventivamente all'approvazione del POC.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo da sottoscrivere dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Verde pubblico attrezzato mq 2035,00 Viabilità in progetto mq 991,00. Parcheggi pubblici da definire in sede di studio di fattibilità.
Dotazioni territoriali	Verde pubblico attrezzato. mq 2035,00. Viabilità in progetto mq 991,00. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo 63.139,00 €.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	18.941,70/42.095,70 €.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

## Sub-ambito NIS2.2

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	<b>TURCHI IRIS YELITTA - TURCHI LUIGI ALEXANDER:</b> fg38m732-734-735-736-765 <b>COMUNE DI SESTOLA:</b> fg38m733
Superficie territoriale (ST mq)	19110,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	<u>Attuazione del sub-ambito NIS 2.2</u> L'intervento a destinazione residenziale, si sviluppa sul margine nord-est dell'ambito NIS 2 Sestola est, in una fascia compresa tra le urbanizzazioni relative al comparto Casa Nuova e la SP 324. L'area insediabile è distinta in due comparti posti uno oltre la strada di accesso al comparto Casa Nuova, l'altro al margine est dell'ambito. Entrambe le aree insediabili sono aderenti a porzioni di verde pubblico attrezzato, prive al momento di continuità causa l'interclusione di altra proprietà. L'intervento prevede la sistemazione con opere di verde di mitigazione all'impatto visivo ed acustico della striscia di terreno esterna al comparto posta tra l'area d'intervento e la SP 324.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	L' intervento dovrà avere un' attenzione particolare in merito alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le

	<p>diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale. Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.</p> <p>L'intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>Per l'area insediabile nord-ovest: occorre assicurare il regolare deflusso delle acque delle scoline e dei fossetti provenienti da monte; devono essere in particolare realizzati un fosso di guardia ed un trincea drenate profonda da 2 a 4 m dal piano campagna di sbarramento del flusso idrico superficiale e profondo lungo tutto il perimetro a monte dell'area, se possibile anche in corrispondenza della scolina a monte dello stradello esistente, da raccordare alla strada in costruzione dotata di fognoli di scarico verso il fosso naturale esistente; è prescritta la limitazione al minimo indispensabile dei movimenti di terra ed escludendo la costruzione di rilevati con altezza superiore a 1,5 - 2,0 m.</p> <p>Per l'area insediabile a nord-est: occorre realizzare, in modo coordinato con l'area edificabile comparto Casa Nuova posta a monte in corso di urbanizzazione, un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia e da scoline interne sia all'area edificabile sia all'area verde prevista nella vallecchia posta nella parte nord dell'ambito dove si deve realizzare anche una trincea drenate profonda da 2 a 4,5 m dal piano campagna di sbarramento del flusso idrico profondo lungo tutto il perimetro a monte dell'area, se possibile anche in corrispondenza della scolina a monte dello stradello esistente, da raccordare alla strada in costruzione dotata di fognoli di scarico verso il fosso naturale esistente; è prescritta la limitazione al minimo indispensabile dei movimenti di terra escludendo la costruzione di rilevati con altezza superiore a 1,5 - 2,0 m.</p> <p>Viste le delicate condizioni idrogeologiche del pendio si prescrive, in fase attuativa, di rispettare le indicazioni dettate dal Geologo incaricato nella Relazione geologica, con particolare riguardo all'inedificabilità dell'area interessata da depositi di frana quiescente e delle distanze minime da mantenere nella costruzione dei nuovi fabbricati.</p>
Diritti edificatori assegnati al sub-ambito ed usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90 approvato con Del. G.C. n. 122 del 17/12/2009, in cui si definiscono le quote di SC da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p> <p>SC max mq 490,28 eventualmente destinabili per usi U4, U6, U10 con riduzione percentuale delle UI per uso U1.</p>



Superficie Fondiaria (SF mq)	11.485,00
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	1.490,20 / 33,11
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	2.980 / 52.31 (perequazione e aggiuntivi)
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 122 del 17/12/2009.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Verde pubblico attrezzato mq 5348,00 Viabilità e parcheggi in progetto mq. 616+ 3.336 circa (da definirsi col PUA).
Dotazioni territoriali	Verde pubblico attrezzato mq 5348,00,00 Aree per la viabilità e i parcheggi pubblici mq 616+3336,00 circa. Viabilità esistente da riqualificare mq 1661,00. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità. Fascia verde di mitigazione posta nella fascia di ambito agricolo perturbano di proprietà, mq. 3445,00.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità e delle aree previste in cessione da realizzare.	
Aree previste in cessione da realizzare	€ 641.912,49.
Verde di mitigazione (aggiuntiva)	€ 30.000.
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo € 149.020,00.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	€ 44.706,00/€ 89.412,00.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

### Sub-ambito NIS2.3

#### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Pini Carla, Pini Adriana, Pini Giorgio, Pini Albino, Pini Mercedes: fg38 m 901-1004-1058
Superficie territoriale (ST mq)	1409,00

#### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC.

Caratteristiche dell'intervento	<u>Attuazione del sub-ambito NIS 2.3</u> L'intervento di nuova edificazione a destinazione esclusivamente residenziale si colloca in una porzione di terreno a valle del tracciato di un tratto di prossima realizzazione della strada di collegamento tra Via 1° Maggio e Via Palazzuola. L'area di verde pubblico prevista in cessione è localizzata a valle dall'area di insediamento, ma in continuità con l'area destinata a verde pubblico attrezzato in fase di realizzazione relativa al comparto Casa Nuova e delle altre porzioni di verde pubblico in cessione nel medesimo ambito.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	L'intervento dovrà avere un'attenzione particolare in merito alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale.

	<p>Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è stato redatto uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determina la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione, all'approvazione del POC.</p> <p>L'intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>E' prescritta la realizzazione di opere di regimazione idraulica e limitazione dei movimenti di terra e nella realizzazione di rilevati.</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90, in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p> <p>L'assegnazione dei diritti edificatori di cui sopra viene confermata con lo studio di fattibilità e in relazione alla definitiva quantificazione della SF reale a seguito del frazionamento derivante e dal progetto esecutivo del tracciato stradale in corso di elaborazione.</p>
Superficie Fondiaria (SF mq.) Capacità insediativa minima (SC. mq.) / n° Capacità insediativi massima (SC. mq.) / n°	<p>1.000,00. 126,77 / 2,82. 281,71 / 6,26 (perequazione e aggiuntivi).</p>
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/1990 preventivamente all'approvazione del POC.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo da sottoscrivere dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	<p>Verde pubblico attrezzato mq 409,00. Viabilità in progetto mq 0,00. Parcheggi pubblici da definire in sede di studio di fattibilità.</p>
Dotazioni territoriali	<p>Verde pubblico attrezzato. mq 409,00. Viabilità in progetto mq 0,00. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità.</p>
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo 12.677,00 €.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	3.803,10/8.451,30 €.
Modalità di attuazione	Insediamento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

## Sub-ambito NIS2.4

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Giovanardi Carlo per IMMOBILIARE OPPINO srl: fg38m 479-480-481-499-1045 fg47m458-1052- CORTE COMUNE OPPINO-F.Ili PINI: fg38m483-758-759 F.Ili PINI: fg38m482-901-1057
Superficie territoriale (ST mq)	1.223,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC.

Caratteristiche dell'intervento	<u>Attuazione del sub-ambito NIS 2.4</u> L'intervento prevede il recupero a destinazione residenziale di un nucleo di case ex rurali poste al centro dell'area a verde pubblico di PSC che, con lo sviluppo del vicino sub ambito NIS 2.5, viene riconfigurata nella parte di terreno ad est verso la lottizzazione Casa Nuova. Questo è determinato dagli esiti dell'approfondimento degli studi geologici che individuano l'area insediabile su terreno stabile in direzione di via Palazzuola. Il nucleo ex rurale è attualmente collegato a via Palazzuola con uno stretto stradello lastricato posto su una linea di dislivello del terreno; per questo si rende necessario prevedere la realizzazione di una nuova strada di collegamento a monte con via C. Magnani, di caratteristiche costruttive tali da costituire strada di urbanizzazione per il futuro ampliamento del sub ambito sul terreno della stessa proprietà. Vista la superficie e l'entità dell'opera da cedere non si prevede la contemporanea cessione di verde pubblico. Inserito con Osservazione n° 11 prot. UT/377/2010.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	L' intervento per la costruzione della strada dovrà avere un'attenzione particolare in merito alla ricucitura dei diversi tessuti urbani di questa porzione del NIS 2 e quelli preesistenti prefigurando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale. Il recupero residenziale del preesistente complesso ex rurale di interessante valore testimoniale e tipologico dovrà mantenerne e valorizzarne i caratteri costruttivi e formali più qualificanti, in particolare dovrà essere recuperato e valorizzato il tracciato pedonale di collegamento a via Palazzuola, mentre l'accesso carrabile verrà assicurato con il nuovo collegamento stradale attraverso le aree per futura edificabilità e verde pubblico. Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'accessibilità del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione, all'approvazione del POC. L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica. E' prescritta la realizzazione di opere di regimazione

	idraulica e limitazione dei movimenti di terra e nella realizzazione di rilevati.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90 approvato con Del di G.C. n° 18 del 31/03/2011, in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di viabilità e parcheggi di pertinenza e pubblici. L'assegnazione dei diritti edificatori di cui sopra verrà confermata ad avvenuta redazione di studio di fattibilità e in relazione alla definitiva quantificazione della Sf reale a seguito del rilievo e del frazionamento derivante e dal progetto esecutivo del tracciato stradale in corso di elaborazione.
Superficie Fondiaria (SF mq.)	788,00.
Capacità insediativa minima (SC. mq.) / n° UI	105,82 / 2,35.
Capacità insediativi massima (SC. mq.) / n° UI	235,16 / 5,22 (perequazione e aggiuntivi).
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/1990 preventivamente all'approvazione del POC.
Efficacia del POC	PDC e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90 sottoscritto dai soggetti attuatori e approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Aree di cessione	Verde pubblico attrezzato e Viabilità in progetto mq 435,00. Parcheggi pubblici da definire in sede di studio di fattibilità.
Dotazioni territoriali	Verde pubblico attrezzato e Viabilità in progetto mq 435,00. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo 10.582,00 €.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	3.176,60/ 7.054,80 €.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato entro il termine di validità del POC.

## Sub-ambito NIS2.5

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Pelloni Giovanna, Guidarini Anna, Guidarini Giuseppina, Guidarini Loretta, Guidarini Sergio, Guidarini Stefano: fg47m177-484
Superficie territoriale (ST mq)	11.928,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC.

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione del sub-ambito NIS 2.5 L'intervento di nuova edificazione a destinazione
---------------------------------	--

	<p>elusivamente residenziale si colloca in una porzione di terreno interclusa tra il tracciato pedonale esistente da recuperare al limite del sub ambito NIS 2.4 a monte, la via Palazzuola e l'area a verde pubblico attrezzato da cedere a carico dei sub-ambiti del NIS 2. L'area di verde pubblico prevista in cessione è localizzata a margine nord dall'area di insediamento, ma in continuità con l'area destinata a verde pubblico attrezzato in fase di realizzazione relativa al comparto Casa Nuova e NIS 2. il trasferimento del verde in nuova posizione rispetto la previsione di PSC deriva dalle indicazioni degli studi geologici per il POC sull'area in oggetto.</p> <p>Inserito con Osservazione n° 12 prot. UT/381/2010.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>L' intervento dovrà avere un'attenzione particolare in merito alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale.</p> <p>In particolare la nuova viabilità prevede il collegamento tra la strada della lottizzazione PUA Casa Nuova e via Palazzuola, per l'accessibilità al nuovo comparto e all'area a verde attrezzato con superficie per sosta camper.</p> <p>Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è stato redatto uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione, all'approvazione del POC.</p> <p>L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>E' prescritta la realizzazione di opere di regimazione idraulica e limitazione dei movimenti di terra e nella realizzazione di rilevati.</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90, in cui si definiscono le quote di Sc da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p> <p>L' assegnazione dei diritti edificatori di cui sopra verrà confermata ad avvenuta redazione di studio di fattibilità e in relazione alla definitiva quantificazione della SF reale a seguito del frazionamento derivante e dal progetto esecutivo del tracciato stradale in corso di elaborazione.</p>
<p>Superficie Fondiaria (SF mq.)</p> <p>Capacità insediativa minima (SC. mq.)/ n° UI</p> <p>Capacità insediativi massima (SC. mq.)/ n° UI</p>	<p>6.995,00.</p> <p>995,76 / 22.13.</p> <p>995,76 / 22.13 (perequazione e aggiuntivi).</p>
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	<p>Attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/1990 approvato con Del di G.C. n° 18 del 31/03/2011, preventivamente all'approvazione del POC.</p>
Efficacia del POC	<p>PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo da sottoscrivere dai soggetti attuatori.</p>

Aree di cessione	Verde pubblico attrezzato mq 4933,00. Viabilità in progetto mq 2180,00. Parcheggi pubblici da definire in sede di studio di fattibilità.
Dotazioni territoriali	Verde pubblico attrezzato. mq 4933,00. Viabilità in progetto mq 2180,00. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva	Non prevista - Valore massimo 0,00 €.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	29.872,80/ 29.872,80 €.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 4</b>	<b>NIS 4 - SESTOLA CAMPO DA GOLF</b>
--------------------	--------------------------------------

### Prescrizioni PSC per l'ambito

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - Campo da Golf
Superficie territoriale (ST mq)	218.603,00
Superficie fondiaria (SF mq) per residenza U1	17.777,00
Capacità insediativa massima (SC mq)	4.400,00; Uf dei lotti max 0,40 mq/mq.; n. UI 53
Funzioni ammesse	U.1, U.4, U.6, U.10, U.20, U.21, U.23
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Prestazioni di qualità urbana richieste dalla normativa dell'ambito all' art. 70 delle NTA del PSC: impianti di adduzione, accumulo d'acqua; realizzazione di collettamento e impianto di sollevamento collettore fognario; fasce di rispetto e ambientazione in prossimità della SP 324.

### Prescrizioni 1° POC per l'ambito complessivo

#### Proposte d' inserimento (NIS 4.1 - NIS 4.2 - NIS 4.3 - NIS 4.4 - NIS 4.5 - NIS 4.6)

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - Campo da Golf
Superficie Territoriale (mq)	227.637,00
Superficie Fondiaria (mq)	17.777,00
Verde Privato (mq)	7.947,00
Capacità insediativa (SC mq) / n° U.I.	2.832,00 / 39
Capacità insediativa massima (SCmq) /n°U.I.	2.832,00 / 39
Funzioni ammesse	U.1, U.6, U.17, U.18, U.19, U.20, U.23
Obiettivi del POC	L'intervento dovrà, in ragione degli obbiettivi del PSC, ottemperarne le norme generali all'Art. 70 delle NTA del PSC. L'impianto sportivo del golf è stato completato compresa la realizzazione della prima parte della club house di nuova costruzione; a monte del fabbricato viene mantenuta una superficie destinata a verde privato a servizio degli utenti della struttura. Realizzazione di una fascia di verde a protezione visiva dell'ambito produttivo esistente posto ad ovest dell'ambito. A fronte dell'assegnazione dei diritti edificatori dovrà essere garantito il funzionamento e la manutenzione dell'impianto sportivo attraverso la stipula di Accordo ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione.

### Sub-ambito NIS 4.1

#### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Golf Immobiliare: fg39m240-260-261-262
Superficie territoriale (ST mq)	4.284,00

#### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	4.284,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	3.036,00
Caratteristiche dell'intervento	Si tratta di un intervento per realizzazione di nuove

	residenze in un sub-ambito individuato all'interno dell'impianto sportivo del golf, denominato Serraventata 1. Lo schema urbanistico, il numero di UI e la SC per residenza sono definite negli allegati e s. m. alla richiesta di partecipazione al POC prot. 410 del 30/09/08.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 11 della L 241/90 e della relativa Convenzione d'attuazione di gestione del golf contenente l'assunzione dell'obbligo al mantenimento dell'impianto sportivo per ulteriori anni 20 dal completamento degli interventi edilizi previsti nel NIS 4 da parte della società proprietaria; per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale è stato redatto uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisce l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC; progettazione secondo la più recente normativa, anche sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC; conservazione e salvaguardia dell'esemplare di quercia monumentale tutelata da PSC.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max U.I. n. 14 = SC mq 946,00 per destinazione residenziale U.1; Uf dei lotti max 0,40 mq/mq.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Viabilità in progetto mq 1.248,00.
Dotazioni territoriali	Aree per la viabilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con studio di fattibilità.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Da definire con studio di fattibilità.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato.

## Sub-ambito NIS 4.2

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Golf Immobiliare: fg39m275-281-289
Superficie territoriale (ST mq)	2767,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	2767,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	2213,00
Caratteristiche dell'intervento	Si tratta di un intervento per realizzazione di nuove residenze in un sub-ambito individuato all'interno dell'impianto sportivo del golf, denominato Serraventata 3. Lo schema urbanistico, il numero di UI e la SC per residenza sono definite negli allegati e loro successive modifiche e



	integrazioni, alla richiesta di partecipazione al POC prot. 410 del 30/09/08.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 11 della L 241/90 e della relativa Convenzione d'attuazione di gestione del golf contenente l'assunzione dell'obbligo al mantenimento dell'impianto sportivo per ulteriori anni 20 dal completamento degli interventi edilizi previsti nel NIS 4 da parte della società proprietaria; per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale è stato redatto uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisce l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC; progettazione secondo la più recente normativa, anche sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max UI n. 8 = SC mq 651,00 per destinazione residenziale U.1; Uf max 0,40 mq/mq.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC; PDC e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Viabilità in progetto mq 1248,00.
Dotazioni territoriali	Viabilità di progetto.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con studio di fattibilità.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Da definire con studio di fattibilità e atto d'obbligo.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato.

## Sub-ambito NIS4.3

### Intestatari e dati catastali interessati dall'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Vari proprietari: fg47 m. 1-2-530
Superficie territoriale (ST mq)	1683,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	1683,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	1683,00
Caratteristiche dell'intervento	Fabbricati esistenti oggetto d'intervento di recupero concluso nel 2008 per n° 8 U.I. a residenza U.1. La SC non è inclusa nella capacità edificatoria dell'ambito NIS4.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Edifici esistenti.
Diritti edificatori e usi confermati dal POC	Max U.I. n. 8 = SC mq 405,00 per destinazione residenziale U.1, a conferma di quanto approvato con P.d.C.n. 65/2005.
Efficacia del POC	Conferma di quanto approvato con PDC 65/2005.
Aree di cessione	Non dovute.

Dotazioni territoriali	Non dovute.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Non dovuti.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Non dovuti.
Modalità di attuazione	Intervento concluso con agibilità del 14/02/08.

## Sub-ambito NIS4.4

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	<b>Golf Immobiliare:</b> fg39m275-276-277-278-281-282-283-284-285-287 fg47m635-637-638-640-641-642
Superficie territoriale (ST mq)	4697,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	4697,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	4444,00
Caratteristiche dell'intervento	Si tratta di un intervento per realizzazione di nuove residenze in un sub-ambito individuato all'interno dell'impianto sportivo del golf, denominato Serraventata 2. Lo schema urbanistico, il numero di UI e la SC per residenza sono definite negli allegati e s. m. alla richiesta di partecipazione al POC prot. 410 del 30/09/08.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 11 della L 241/90 e della relativa Convenzione d'attuazione di gestione del golf contenente l'assunzione dell'obbligo al mantenimento dell'impianto sportivo per ulteriori anni 20 dal completamento degli interventi edilizi previsti nel NIS 4 da parte della società proprietaria; per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale è stato redatto uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisce l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC; progettazione secondo la più recente normativa, anche sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC. La progettazione degli innesti della viabilità di comparto ad intersezione della S.P.324 deve essere concertata con l'Ente gestore Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max U.I. n. 3 = SC mq 515,00 per destinazione residenziale U.1; Uf max 0,40 mq/mq.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Viabilità in progetto mq 253,00.

Dotazioni territoriali	Viabilità in progetto.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con studio di fattibilità
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Da definire con studio di fattibilità e atto d'obbligo.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato.

## Sub-ambito NIS4.5

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Golf Immobiliare: fg47 m31-644-647
Superficie territoriale (ST mq)	8209,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	8209,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	360,00
Superficie Verde privato (ST mq)	5.267,00
Caratteristiche dell'intervento	Si tratta di un intervento per realizzazione di nuove residenze in un sub-ambito individuato all'interno dell'impianto sportivo del golf, denominato Buca 1. Lo schema urbanistico, il numero di UI e la SC per residenza sono definite negli allegati e s. m. alla richiesta di partecipazione al POC prot. 410 del 30/09/08. Osservazione n. 15 prot. UT 389-04/10/2010.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 11 della L 241/90 e della relativa Convenzione d'attuazione di gestione del golf contenente l'assunzione dell'obbligo al mantenimento dell'impianto sportivo per ulteriori anni 20 dal completamento degli interventi edilizi previsti nel NIS 4 da parte della società proprietaria; per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale è stato redatto uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisce l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC; sono prescritti i necessari accorgimenti costruttivi per la presenza locale di terreno poco consistente nello spessore eluviale di copertura (3.5m). La progettazione degli innesti della viabilità di comparto ad intersezione della S.P.324 deve essere concertata con l'Ente gestore Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max U.I. n. 2 = SC mq 90,00 per destinazione residenziale U.1; Uf max 0,25 mq/mq. E' possibile il trasferimento della SC eccedente dal sub ambito NIS 4.6, qualora la superficie insediabile possa ampliarsi con modifica del limite di frana quiescente in sede di variante al PTCP e contestuale riduzione dell'area a verde privato, attraverso la redazione e approvazione di un PUA che ricomprenda i due sub ambiti interessati alla diversa assegnazione della SC.

Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PUA e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Viabilità più verde di mitigazione mq 2.596
Dotazioni territoriali	Viabilità più verde di mitigazione mq 2.596
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Definiti nello studio di fattibilità.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Definiti nello studio di fattibilità e atto d'obbligo.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata.

## Sub-ambito NIS4.6

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Golf Immobiliare: fg47m54-56-63-64-473-578-579-649-650-652-653-654-655
Superficie territoriale (ST mq)	4.833,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	4.833,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	2.880,00
Superficie verde privato (ST mq )	351,00
Caratteristiche dell'intervento	Si tratta di un intervento per realizzazione di nuove residenze in un sub-ambito individuato all'interno dell'impianto sportivo del golf, denominato Cà Morale; una parte dell'area è occupata da un edificio esistente di tipologia stalla-fienile da recuperare per uso residenziale. Lo schema urbanistico, il numero di UI e la SC per residenza sono definite negli allegati e s.m. alla richiesta di partecipazione al POC prot. 410 del 30/09/08. L'edificio esistente era inizialmente destinato ad ospitare la club house del golf, poi trasferita in altra area con nuova edificazione in prossimità del parcheggio di ingresso al campo gara. Osservazione n. 15 prot. UT 389-04/10/2010.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e della relativa Convenzione d'attuazione di gestione del golf contenente l'assunzione dell'obbligo al mantenimento dell'impianto sportivo per ulteriori anni 20 dal completamento degli interventi edilizi previsti nel NIS 4 da parte della società proprietaria; per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale è stato redatto uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisce l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC; progettazione secondo la più recente normativa, anche sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.

	La progettazione degli innesti della viabilità di comparto ad intersezione della S.P.324 deve essere concertata con l'Ente gestore Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	<p>Max UI n. 12 = SC mq 720,00 per destinazione residenziale U.1, di cui n. 5 UI SC mq 400 nell'edificio da ristrutturare senza incremento di volume e n.7 UI nella nuova costruzione; Uf max 0,25 mq/mq.</p> <p>Tale previsione potrà essere modificata in variante al POC nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibile ampliamento della SF e incremento della SC derivante da modifica del limite di frana quiescente in sede di variante al PTCP, con contestuale riduzione dell'area a verde privato;</li> <li>- possibile trasferimento della SC eccedente nel sub ambito NIS4.5 la cui superficie insediabile potrebbe ampliarsi con modifica del limite di frana quiescente in sede di variante al PTCP, attraverso la redazione e approvazione di un PUA che ricomprenda i due sub ambiti interessati alla diversa assegnazione della SC.</li> </ul>
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PUA e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Aree per la viabilità.
Dotazioni territoriali	Aree per la viabilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con studio di fattibilità.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Da definire con studio di fattibilità.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata.

<b>Ambito n. 5</b>	<b>NIS 5 - RONCOSCAGLIA</b>
--------------------	-----------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Roncoscaglia
Superficie Territoriale (mq)	64.300,00
Superficie Fondiaria (mq)	35.200
Verde Pubblico ( >= 45% )(mq.)	28.800
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	4230,00 / 94
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	9.270,00 / 206
Funzioni ammesse	U.1
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Prestazioni di qualità urbana richieste dalla normativa dell'ambito all' art. 71 delle NTA del PSC: progettazione completa finalizzata alla risistemazione di tutta Via Calpurnia da Via Monte Rondinara alla Strada Provinciale SP324 e costruzione di una parte; realizzazione degli impianti sia di adduzione che di distribuzione dell' acqua, a partire dagli esistenti punti di adduzione più prossimi; realizzazione di serbatoi di accumulo d' acqua connessi con l' impianto generale ad esclusivo servizio dell' ambito; realizzazione delle zone destinate a verde pubblico attrezzato; realizzazione di collettori fognari ed impianti depurazione e stazioni ecologiche attrezzate; compartecipazione nella realizzazione del secondo tronco della circonvallazione est di Sestola nel tratto Via Palazzuola Via Passerino; realizzazione/sistemazione delle fasce di rispetto in prossimità della Strada Provinciale ex SS324.

### Prescrizioni PSC per l' ambito complessivo - 1° POC

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Roncoscaglia
Superficie Territoriale (mq)	64.300,00
Superficie Fondiaria (mq)	35.200
Verde Pubblico ( >= 45% )(mq.)	28.800
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	4.230,00 / 94
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	9.270,00 / 206
Funzioni ammesse	Residenza U.1
Obiettivi del POC	L' intervento dovrà, in ragione degli obiettivi del PSC, ottemperarne le norme generali, le dotazioni territoriali e le prestazioni di qualità urbana.

### Prescrizioni 1° POC - proposte d' inserimento (NIS 5.1 - NIS 5.2 - NIS 5.3 - 5.4)

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Roncoscaglia
Superficie Territoriale (mq)	46.792,00
Superficie Fondiaria (mq)	20.911,00
Verde Pubblico ( >= 45% )(mq.)	19.354,00
Capacità insediativa minima (SC mq) / n° UI	2.755,14/ 61,22
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° UI	5.510,28 / 96,72
Funzioni ammesse	U.1
Obbiettivi del POC	L'intervento dovrà, in ragione degli obiettivi del PSC, ottemperarne le norme generali, le dotazioni territoriali e le prestazioni di qualità urbana.

## Sub-ambito NIS 5.1

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	<b>RAGAZZINI CARLO - BOSI MONIA - CERFOGLI CARMELA:</b> fg24m168-216-229 fg31m091-092-099-451
Superficie territoriale (ST mq)	23.331,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	<b><u>Attuazione del sub-ambito NIS 5.1</u></b> L'intervento di nuova urbanizzazione è relativo alla parte insediabile posta ad sud-est dell'ambito NIS 5 di Roncoscaglia, alla porzione di verde pubblico attrezzato corrispondente alla relativa perimetrazione di PSC parte ad est ed a una residua parte insediabile al margine di edifici esistenti verso la SP 324, del NIS 5 frazione di Roncoscaglia. Il comparto destinato esclusivamente a residenza sarà accessibile attraverso la nuova sistemazione di Via Calpurnia con collegamento alla SP 324 da realizzarsi nel comparto a confine NIS5.2. e in alternativa alla via Monte Rondinara nell'abitato consolidato di Roncoscaglia. La progettazione urbanistica del comparto dovrà essere redatta congiuntamente a quella dell'adiacente ambito NIS 5.2.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	L'intervento dovrà essere rispettoso del territorio rurale circostante e distribuito conformemente all'andamento altimetrico del terreno. Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento, e che determinerà eventualmente la definitiva o parziale assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC. L'intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica. Si richiede di compensare gli effetti dei movimenti di sterro - riporto sulla stabilità del pendio con adeguate opere di sostegno a monte e, soprattutto, a valle per la formazione di percorsi di accesso e parcheggi. E' possibile realizzare la viabilità d'accesso, come previsto da monte, al margine del campo, avendo però cura di non interferire minimamente con il fosso e con la relativa scarpata garantendo altresì, attraverso idonee scoline e fognoli, il deflusso delle acque dal campo stesso di cui occorre migliorare il drenaggio tramite fosso di guardia disposto centralmente alla depressione che lo caratterizza. E' prescritta la limitazione al minimo indispensabile dei movimenti di terra escludendo la costruzione di rilevati con altezza superiore a 1,5 - 2,0 m. La progettazione degli innesti della viabilità di comparto ad intersezione della S.P.324 deve essere concertata con

	l'Ente gestore Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena.
Diritti edificatori assegnati al sub-ambito ed usi assegnati dal POC	Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90 approvato con Del. G.C. n. 123 del 17/12/2009, in cui si definiscono le quote di SC da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.
Superficie Fondiaria (SF. mq.)	11.568,00,00
Capacità insediativa minima (SC. mq.) /n° UI	1.531,00 / 34,02
Capacità insediativa massima (SC. mq.)/n° UI	3.062,00 / 53,75 (perequazione e aggiuntivi)
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 123 del 17/12/2009.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Verde pubblico attrezzato localizzati in Area 2, mq. 11.763 Aree per la viabilità, parcheggi pubblici e percorsi, localizzati in Area 1, mq 3.421,00.
Dotazioni territoriali	Verde pubblico attrezzato, localizzati in Area 2, mq 11.763. Aree per la viabilità, parcheggi pubblici e percorsi, localizzati in Area 1, mq 3.421. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità e delle aree previste in cessione da realizzare.	
Aree previste in cessione da realizzare	€ 725.559,85.
Progettazione complessiva e realizzazione in quota parte della sistemazione di Via Calpurnia (aggiuntiva)	€ 106.575.
Perequazione - 50 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo € 76.550,00.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	€ 45.930,00/€ 91.860,00.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

## Sub-ambito NIS 5.2

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	LOVATI ANTONIETTA: fg24m191-192 fg31m023
Superficie territoriale (ST mq)	15.679,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	<u>Attuazione del sub-ambito NIS 5.2</u> L'intervento di nuova urbanizzazione relativo alla parte insediabile posta ad nord dell'ambito NIS 5 di Roncoscaglia, alla porzione di verde pubblico attrezzato corrispondente alla relativa perimetrazione di PSC, posta a sud del sub ambito. Il comparto destinato esclusivamente a residenza
---------------------------------	---



	<p>sarà accessibile attraverso la nuova sistemazione di Via Calpurnia con collegamento alla SP 324 da realizzarsi nel comparto in oggetto, in alternativa alla via Monte Rondinara nell'abitato consolidato di Roncoscaglia.</p> <p>La progettazione urbanistica del comparto dovrà essere redatta congiuntamente a quella dell'adiacente ambito NIS 5.1.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'intervento dovrà essere rispettoso del territorio rurale circostante e distribuito conformemente all'andamento altimetrico del terreno.</p> <p>Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento, e che determinerà eventualmente la definitiva o parziale assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.</p> <p>L'intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>Realizzazione coordinata con l'area dell'ambito NIS 5.3, di un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia a monte e da scoline e fognature interne sia all'area edificabile sia all'area verde prevista nella parte centrale dell'ambito.</p> <p>La progettazione degli innesti della viabilità di comparto ad intersezione della S.P.324 deve essere concertata con l'Ente gestore Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena.</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90, in cui si definiscono le quote di SC da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p>
Superficie Fondiaria (SF. mq.)	5.063,00.
Capacità insediativa minima (SC. mq.) / n° UI	680,15 / 15,11.
Capacità insediativa massima (SC. mq.)/n° UI	1.360,30 / 23,87 (perequazione e aggiuntivi).
Verde privato (mq)	5.084,00.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/1990 preventivamente all'approvazione del POC.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo da sottoscrivere dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	<p>Verde pubblico attrezzato mq 5.532,00.</p> <p>Viabilità in progetto mq 1.883,00.</p> <p>Parcheggi pubblici da definire in sede di studio di fattibilità.</p>

Dotazioni territoriali	Verde pubblico attrezzato mq 5532,00 Viabilità in progetto mq 1883,00 Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Quota parte della sistemazione di Via Calpuria (aggiuntiva)	Da definire in sede di studio di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo.
Perequazione - 50 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo € 34.007,50,00
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	€ 20.404,50 / € 40.809,00.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

### Sub-ambito NIS 5.3

#### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	RANIERI TERESA: fg24m190
Superficie territoriale (ST mq)	1.775,00

#### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	<p><u>Attuazione del sub-ambito NIS 5.3</u></p> <p>L'intervento di nuova urbanizzazione è relativo alla parte insediabile posta ad ovest dell'ambito NIS 5 di Roncoscaglia.</p> <p>Il comparto destinato esclusivamente a residenza, sarà accessibile attraverso la nuova sistemazione di Via Calpuria con collegamento alla SP 324 da realizzarsi nel comparto a confine NIS5.2. in alternativa alla via Monte Rondinara nell'abitato consolidato di Roncoscaglia.</p> <p>La corrispondente area destinata a verde pubblico attrezzato è identificata a sud del sub ambito.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>L' intervento dovrà essere rispettoso del territorio rurale circostante e distribuito conformemente all'andamento altimetrico del terreno.</p> <p>Per assicurare un disegno paesaggistico ed insediativi unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento, e che determinerà eventualmente la definitiva o parziale assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.</p> <p>L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell' analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>Realizzazione coordinata con l'area dell'ambito NIS 5.2, di</p>

	un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia a monte e da scoline e fognature interne sia all' area edificabile sia all' area verde prevista nella parte centrale dell' ambito.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90, in cui si definiscono le quote di SC da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.
Superficie Fondiaria (SF. mq.)	976,00.
Capacità insediativa minima (SC. mq.) / n° UI	124,05 / 2,76.
Capacità insediativi massima (SC. mq.)/n° UI	248,10 / 4,36 (perequazione e aggiuntivi).
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/1990 preventivamente all'approvazione del POC.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell' accordo da sottoscrivere dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Verde pubblico mq 799,00. Parcheggi pubblici e viabilità da definire in sede di studio di fattibilità.
Dotazioni territoriali	Verde pubblico mq 799,00. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità. Viabilità e percorsi pubblici da definire in sede di studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Quota parte della sistemazione di Via Calpuria (aggiuntiva)	Da definire in sede di studio di sottoscrizione dell' atto unilaterale d' obbligo.
Perequazione - 50 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo € 6.202,50.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	€ 3.721,50/€ 7.443,00
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

## Sub-ambito NIS 5.4

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	BARTOLI ALESSANDRO : fg24m165-190-202 LOVATI ANTONIETTA: fg31m023
Superficie territoriale (ST mq)	6.007,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione del sub-ambito NIS 5.4 L'intervento di nuova urbanizzazione è relativo alla parte insediabile posta ad ovest dell'ambito NIS 5 di Roncoscaglia.
---------------------------------	---

	<p>Il comparto destinato esclusivamente a residenza, sarà accessibile attraverso la nuova sistemazione di Via Calpurnia con collegamento alla SP 324 da realizzarsi nel comparto a confine NIS5.2. in alternativa alla via Monte Rondinara nell'abitato consolidato di Roncoscaglia.</p> <p>La corrispondente area destinata a verde pubblico attrezzato è identificata a sud del sub ambito.</p> <p>Inserito con Osservazione n° 3 prot. UT/359/2010.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>L' intervento dovrà essere rispettoso del territorio rurale circostante e distribuito conformemente all'andamento altimetrico del terreno.</p> <p>Per assicurare un disegno paesaggistico ed insediativi unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico dei comparti con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento, e che determinerà eventualmente la definitiva o parziale assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all'approvazione del POC.</p> <p>L' intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l' ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell' analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>Realizzazione coordinata con l'area dell'ambito NIS 5.2, di un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia a monte e da scoline e fognature interne sia all' area edificabile sia all' area verde prevista nella parte centrale dell' ambito.</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 LE 241/90, in cui si definiscono le quote di SC da destinare a residenza, del verde attrezzato, degli usi e delle modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p>
Superficie Fondiaria (SF. mq.)	3.304,00.
Capacità insediativa minima (SC. mq.) / n° UI	419,94 / 9,33.
Capacità insediativi massima (SC. mq.)/n° UI	839,88 / 14,74 (perequazione e aggiuntivi).
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	<p>Attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/1990 approvato con Del di G.C. n° 18 del 31/03/2011 preventivamente all'approvazione del POC.</p>
Efficacia del POC	<p>PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell' accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.</p>
Aree di cessione	<p>Verde pubblico mq 2703,00.</p> <p>Parcheggi pubblici e viabilità in progetto mq 262,50</p>
Dotazioni territoriali	<p>Verde pubblico mq 2703,00.</p> <p>Parcheggi pubblici e viabilità in progetto mq 262,50.</p> <p>Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare, come previsto dallo studio di fattibilità.</p> <p>Viabilità e percorsi pubblici da definire in sede di studio di fattibilità.</p>
Valutazione parametrica degli importi delle	

dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Quota parte della sistemazione di Via Calpuria (aggiuntiva)	Da definire in sede di studio di sottoscrizione dell' atto unilaterale d' obbligo.
Perequazione - 50 €/mq. di SC aggiuntiva	Valore massimo € 20.997,00.
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC	€ 12.598,20/€ 25.196,40.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 6</b>	<b>ATA 1 - HOTEL OLIMPIC</b>
--------------------	------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Area per Attrezzature turistico-alberghiere
Località	Sestola, Via G. Rondelli
Superficie Territoriale (mq)	5.000,00
Superficie esistente (SC mq)	2.830,00
Capacità insediativa massima (SC mq)	7.500,00
Funzioni ammesse	U.2, U.22, U.6 se esistenti (RUE).
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, verde pubblico e dotazioni pertinenziali previste dalla convenzione urbanistica approvata con del. di C.C. n. 74 del 24/11/2005.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	PIFFERI MARIA GIOVANNA: fg40m092
Superficie territoriale (ST mq)	8.622,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	8.622,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	5.000,00
Caratteristiche dell'intervento	L'intervento consiste nella nuova costruzione di un fabbricato da destinarsi a autorimesse private di pertinenza all'albergo e all'edificio residenziale esistenti, alla struttura di nuova edificazione riabilitativa-centro benessere, alloggi per gestori e operatori delle attività, realizzazione di parcheggi U1, sistemazione del verde pubblico, sistemazioni stradali.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Per assicurare un disegno urbanistico-architettonico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, verde pubblico e dotazioni pertinenziali a completamento e integrazione di quanto già previsto dalla convenzione urbanistica approvata con Del. di C.C. n. 74 del 24/11/2005 e che determinerà eventualmente la definitiva o parziale assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC. L'intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l'ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell'analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.
Diritti edificatori e usi confermati dal POC	Albergo U.2 SC mq 2.830.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	U.22 SC mq 1.144,00; U.1 SC mq 684, n. 5 UI destinate ai proprietari, gestori e operatori delle attività U.2 e U.22.

Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011, con conferma e integrazione di quanto previsto nella convenzione urbanistica approvata con Del. di C.C. n. 74 del 24/11/2005 e specifico vincolo di destinazione delle UI per residenza U1 e loro inalienabilità entro il termine di validità del POC.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Parcheggi di U1, verde pubblico attrezzato.
Dotazioni territoriali	Parcheggi di U1: U.2 p.a. n.33, U.22 mq. 757.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Viabilità e parcheggi (solo opere) mq 1.243,00; Sistemazione viabilità esistente mq 1.154,00; Verde pubblico attrezzato (solo opere) mq 1.095,00.
Perequazione - 100 €/mq. di SC per usi U1	Valore massimo € 68.400,00
Contributo di sostenibilità - 30 €/mq. di SC U.1	€. 20.520
Modalità di attuazione	PDC convenzionato.

<b>Ambito n. 7</b>	<b>ATA 2 - HOTEL CRISTALLO</b>
--------------------	--------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Area per Attrezzature turistico-alberghiere
Località	Sestola, Piazza Passerini - Via Circonvallazione
Superficie Territoriale (mq)	1598,00
Capacità insediativa (Ut)	<= 1,50 mq/mq
Funzioni ammesse	U.2, U.22, U.6 se esistenti (RUE).
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Parcheggi di U1: 1 p.a. (mq 25) min. 1 mq/2mq di vol. netto ogni nuova camera e/o altra UI; 1 mq/2mq di Sc di ampliamento dei servizi.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	SIRS SPA: fg40m155
Superficie territoriale (St mq)	1598

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (St mq)	1598,00
Superficie Fondiaria massima (Sf mq)	1000,00
Caratteristiche dell'intervento	Lo schema urbanistico allegato alla richiesta di partecipazione al POC ipotizza la realizzazione di un livello interrato per autorimesse pertinenziali, n° 10 da alienare a proprietari di alloggi posti nelle aree limitrofe e nel centro storico e n° 10 di pertinenza all'albergo.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Impegno alla conservazione e gestione dell'attività ricettiva e pubblico esercizio. Impegno alla alienazione delle autorimesse a proprietari di immobili posti negli ambiti consolidati e nel centro storico di Sestola. Sono necessari approfondimenti geognostici per valutare profondità e grado di oscillazione della falda e parametri geotecnici dei terreni in profondità. Eventuale definizione di interventi di drenaggio e confinamento della falda idrica in funzione dell'ottenimento di migliori prestazioni del terreno di fondazione soprattutto in presenza di azioni sismiche.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Lo studio di fattibilità prevede la realizzazione di 20 autorimesse in interrato e 20 posti auto in superficie all'interno del perimetro della proprietà, la rampa occupa in parte superficie di proprietà del Comune di Sestola.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; P.d.C. e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e delle indicazioni contenute nella Delibera C.C. n° 2 del 16/03/2012 che prescrive la realizzazione di un livello interrato per autorimesse pertinenziali, di cui n° 10 da alienare a proprietari di alloggi posti nelle aree limitrofe e nel centro storico e n° 10 di pertinenza all'albergo.
Aree di cessione	Parcheggi pubblici
Dotazioni territoriali	Parcheggi pubblici
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e	Da valutare con PDC e relativa convenzione.



realizzazione)	
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Redazione di studio di fattibilità/progetto preliminare per la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato a due livelli in Piazza Passerini
Modalità di attuazione	P.d.C. convenzionato.

<b>Ambito n. 8</b>	<b>ATA 3 - HOTEL SAN MARCO</b>
--------------------	--------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Area per Attrezzature turistico-alberghiere
Località	Sestola, Via delle Ville - Via delle Rose
Superficie Territoriale (mq)	5546,00
Capacità insediativa (Ut)	<= 1,50 mq/mq
Funzioni ammesse	U.2, U.22, U.6 se esistenti (RUE).
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Parcheggi di U1: 1 p.a. (mq 25) min. 1 mq/2mq di vol. netto ogni nuova camera e/o altra UI; 1 mq/2mq di Sc di ampliamento dei servizi.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Ditta San Marco della Rocca: Fg41m502-503-504
Superficie territoriale (St mq)	5546,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (St mq)	5546,00
Superficie Fondiaria massima (Sf mq)	720,00
Caratteristiche dell'intervento	Richiesta di ampliamento dell'albergo per funzione integrativa con inserimento di attività inerente l'uso U.22 struttura protetta per anziani, in nuovo edificio di Sc max mq 1.080 nella porzione del parco su via Delle Rose area attuale campo da tennis. Osservazione n° 21 prot. UT 55-19/02/2011.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Particolare attenzione dovrà essere prestata alla conservazione della vegetazione circostante l'intervento edilizio, con redazione di progetto del verde per l'integrazione della nuova struttura; l'intervento è vincolato alla realizzazione e cessione dei percorsi pedonali di via Delle Ville e via Delle Rose; Sup. min. area mantenuta a verde non pavimentata >= 60% della Sc di nuova realizzazione; rapporto di copertura <= 50%. E' prescritta l'esecuzione delle indagini geognostiche direttamente sul lotto d'intervento con sviluppo degli approfondimenti del III° livello e per un congruo intorno verifiche di stabilità del versante sia in condizioni statiche che dinamiche.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	SC max U.22 mq. 1.080,00.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC convenzionato in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Fascia di terreno per la realizzazione dei pedonali al margine di via Delle Ville e via Delle Rose
Dotazioni territoriali	Realizzazione dei percorsi pedonali, monetizzazione parcheggi di U1.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire mediante PDC convenzionato.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Non previsto.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato.

<b>Ambito n. 9</b>	<b>ATA 4 - ALBERGO LA PACE</b>
--------------------	--------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Area per Attrezzature turistico-alberghiere
Località	Sestola, Via delle Ville - Via delle Rose
Superficie Territoriale (mq)	831,00
Capacità insediativa (Ut)	<= 1,50 mq/mq
Funzioni ammesse	U.2, U.22, U.6 se esistenti (RUE).
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Parcheggi di U1: 1 p.a. (mq 25) min. 1 mq/2mq di vol. netto ogni nuova camera e/o altra UI; 1 mq/2mq di Sc di ampliamento dei servizi.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	PARENTI BATTISTA - PARENTI GIULIANO - DUZZI MARIA: fg38m190
Superficie territoriale (ST mq)	831,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	831,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	831,00
Caratteristiche dell'intervento	L'intervento come descritto nello schema urbanistico allegato alla richiesta di partecipazione al POC Prot. Ut n. 535 del 04/12/08 consiste nel cambio d'uso da destinazione alberghiera a destinazione residenziale U.1 dei locali al piano primo. La restante parte dell'immobile conserva la destinazione attività ricettiva U.2 e pubblico esercizio U.6.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Impegno alla conservazione e gestione dell'attività ricettiva e pubblico esercizio. Verifica dell'idoneità delle fondazioni esistenti in rapporto con le condizioni geotecniche e di risposta sismica locale del terreno.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max U.I. n. 2 = SC mq 101,45 uso U.1; mq 122,20 uso U.2; mq 229,80 uso U.6 all'interno del volume esistente.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC convenzionato in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Area per posti auto di U1.
Dotazioni territoriali	N. 2 posti auto di U1 per destinazione residenziale U.1.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con studio di fattibilità.
Perequazione - 50 €/mq. di SC residenziale U.1	€ 5.072,5
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Non previsto
Modalità di attuazione	PDC convenzionato.

<b>Ambito n. 10</b>	<b>ATA 5 - PASSO DEL LUPO</b>
---------------------	-------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Area per Attrezzature turistico-alberghiere
Località	Sestola, Loc. Passo del Lupo
Superficie Territoriale (mq)	5032,00
Capacità insediativa (Ut)	<= 1,50 mq/mq
Funzioni ammesse	U.2, U.22, U.6 se esistenti (RUE)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Parcheggi di U1: 1 p.a. (mq 25) min. 1 mq/2mq di vol. netto ogni nuova camera e/o altra UI; 1 mq/2mq di Sc di ampliamento dei servizi.

### Sub-ambito ATA 5.1 - HOTEL PASSO DEL LUPO

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	BIFE SAS di BIGI PIER PAOLO: fg48m137
Superficie territoriale (St mq)	3015,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (St mq)	3015,00
Superficie Fondiaria massima (Sf mq)	3015,00
Superficie Complessiva esistente (Sc mq)	1328,14
Caratteristiche dell'intervento	<p>Secondo lo schema progettuale allegato all'osservazione n° 18 al POC adottato si tratta dell'ampliamento al piano terra della struttura alberghiera esistente, per la realizzazione di un locale destinato ad artigianato di servizio non produttivo (manutenzione e nolo sci).</p> <p>L'intervento si sviluppa sul fronte ovest dell'immobile esistente integrandosi al disegno architettonico, con la copertura piana che amplia la superficie del terrazzo di servizio al pubblico esercizio.</p> <p>Osservazione n° 18 prot. UT 387-04/10/2010.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>Sono necessari approfondimenti geognostici per valutare le condizioni di stabilità dell'insieme opera - pendio e di esecutività delle opere progettate con definizione di interventi di drenaggio e confinamento della falda idrica in funzione dell'ottenimento di migliori prestazioni del terreno di fondazione soprattutto in presenza di azioni sismiche.</p> <p>In fase attuativa rispettare le specifiche indicazioni riguardo alle opere di sostegno a monte di un futuro ampliamento.</p> <p>Nel sistema di smaltimento delle acque di scarico dovranno essere impiegati accorgimenti tecnici volti a tutelare l'integrità dell'area di pertinenza per la salvaguardia della qualità e della quantità delle risorse idriche.</p> <p>Sup. min. area mantenuta a verde non pavimentata &gt;= 60% della Sc di nuova realizzazione; rapporto di copertura &lt;= 50%.</p> <p>L'intervento deve essere realizzato in modo integrato con il paesaggio valutando l'opportunità di utilizzare materiali naturali e di matrice locale e tecniche costruttive tradizionali della zona, al fine di perseguire una riqualificazione dell'area interessata, conseguendo obiettivi di alta qualità progettuale ed architettonica.</p>

Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max Sc ampliamento mq 60,00 per uso U.12.a, definito con studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC), coordinato a quello relativo al sub comparto ATA 5.2, nel rispetto delle prescrizioni del PSC-RUE.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC convenzionato in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Non previste
Dotazioni territoriali	Quota di Parcheggi di uso pubblico. Destinazione di uso pubblico dell'area antistante l'edificio.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione) Perequazione 200 €/mq. di Sc ampliamento per uso U.12a	Da stabilire con progettazione esecutiva del parcheggio interrato.  Valore massimo € 12.000,00
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Contributo alla progettazione esecutiva e realizzazione di parcheggio interrato sottostante il parcheggio di Passo del Lupo, in continuità a quello esistente. Sistemazione per uso pubblico pedonale del piazzale antistante l'edificio. Contributo alla realizzazione dell'isola ecologica. Contributo al trasferimento e nuova realizzazione della cabina elettrica.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato

## Sub-ambito ATA 5.2 - BAR RISTORANTE EDELWEISS

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	BATTAGLIA ALESSANDRO - BATTAGLIA GIACOMO - CAGARELLI GIANNA: fg48 m139
Superficie territoriale (ST mq)	2017,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	2017,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	2017,00
Superficie Complessiva esistente (SC mq)	400,00
Caratteristiche dell'intervento	L'intervento comporta la demolizione del fabbricato esistente con ricostruzione di un nuovo edificio posto in posizione arretrata rispetto all'attuale. Il nuovo edificio prevede la destinazione a pubblico esercizio (bar-ristorante) del piano terra e la destinazione alberghiera dei due piani superiori, con l'inserimento di due unità immobiliare a destinazione abitativa U.1 per i proprietari, i gestori e gli operatori dell'attività. Le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del nuovo edificio saranno coerenti alle funzioni ospitate ed al contesto ambientale e paesaggistico dell'area di Passo del Lupo.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Nell'ipotesi che l'intervento venga eseguito in modo coordinato tra le due sub-ambiti d'intervento, in estensione

	<p>verso monte e con scavi per la formazione di vani interrati o seminterrati su due o più livelli, deve essere considerata l'esigenza di realizzare opere provvisorie e/o definitive di sostegno (diaframma di pali munito di tiranti e di sistema drenate) del terreno e delle opere preposte al presidio della stabilità della pista di discesa a monte.</p> <p>Sono necessari approfondimenti geognostici per valutare le condizioni di stabilità dell'insieme opera - pendio e di esecutività delle opere progettate con definizione di interventi di drenaggio e confinamento della falda idrica in funzione dell'ottenimento di migliori prestazioni del terreno di fondazione soprattutto in presenza di azioni sismiche.</p> <p>Sup. min. area mantenuta a verde non pavimentata <math>\geq 60\%</math> della Sc di nuova realizzazione; rapporto di copertura <math>\leq 50\%</math>.</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max SC ampliamento mq 1.800,00 per usi U.1, U.2 e U.6, di cui n. 2 UI per uso U.1, da definire con studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC), coordinato a quello relativo al sub comparto ATA 5.1, nel rispetto delle prescrizioni del PSC-RUE.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC, con specifico vincolo di destinazione delle UI per residenza U.1 e loro inalienabilità entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Non previste.
Dotazioni territoriali	Quota di Parcheggi di uso pubblico. Destinazione di uso pubblico dell'area antistante l'edificio.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione) Perequazione 200 €/mq. di SC ampliamento per usi U.1, U.2, U.6.	Da stabilire con progettazione esecutiva del parcheggio interrato.  Valore massimo € 360.000,00
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Progettazione esecutiva e realizzazione di parcheggio interrato sottostante il parcheggio di Passo del Lupo, in continuità a quello esistente. Sistemazione per uso pubblico pedonale del piazzale antistante l'edificio. Contributo alla realizzazione dell'isola ecologica. Contributo al trasferimento e nuova realizzazione della cabina elettrica.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato.

<b>Ambito n. 11</b>	<b>AC2.1 - POGGIORASO</b>
---------------------	---------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito urbano consolidato
Località	Sestola, Via Poggioraso
Superficie Territoriale (mq)	1062,00
Capacità insediativi massima (SC mq)	Articoli 59 e 102 NTA del PSC Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,30$ mq/mq; B) $H_{max} = 9,00$ m C) Rapporto di copertura = 40% D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20% E) Numero massimo di alloggi realizzabile: $n = S_c/58$ (approssimato sempre all'intero inferiore). Edificazione di nuove unità immobiliari solo tramite PUA.
Funzioni ammesse	U.1
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente; si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	GHERARDINI ALESSIA - FLORINI ROMANO - GHERARDINI ANDREA - ZANAGLIA JACOPO: fg38m251-252 -498-803
Superficie territoriale (ST mq)	1062,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	1026,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	1026,00
Caratteristiche dell'intervento	Si tratta della nuova costruzione di un edificio residenziale posto all'interno dell'ambito AC2 di Poggioraso, all'interno di un lotto su cui è stato edificato il piano seminterrato di un fabbricato autorizzato con concessione edilizia Prot. 1784/27 del 05/09/94, titolo oggi decaduto. Il nuovo edificio verrà costruito sul piano esistente da destinarsi ad autorimesse private di pertinenza e vani accessori, con un'altezza di due piani oltre il livello realizzato. Lo schema urbanistico di riferimento, il numero di 4 UI e la SC mq 318,60 per residenza sono definite negli allegati e s. m. alla richiesta di partecipazione al POC prot. gen. 2767 del 29/09/2008.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Le quattro nuove residenze sono destinate esclusivamente a prima casa per soggetto residente nel comune di Sestola da almeno tre anni o legato da vincolo di parentela di primo grado con soggetto residente nel comune di Sestola da almeno dieci anni; si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente; si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane; il nuovo insediamento non dovrà comportare la realizzazione di nuove strade. Per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i

	relativi costi, gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento, le soluzioni progettuali per il miglioramento paesaggistico ambientale degli interventi e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC; progettazione secondo la più recente normativa, anche sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Max n. 4 U.I. per uso U1 Sc mq 318,60.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC convenzionato in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori per l'inalienabilità dell'abitazione entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Parcheggi di U1: n. 4 p.a. = mq 100.
Dotazioni territoriali	Parcheggi di U1: n. 4 p.a. = mq 100.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con PDC convenzionato e Accordo-Convenzione d'attuazione.
Perequazione - 50 €/mq. di SC	€ 15.930
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	€ 9.558
Modalità di attuazione	PDC convenzionato entro il termine di validità del POC.



<b>Ambito n. 12</b>	<b>AAP.1 - ROCCHETTA (Venturieri)</b>
---------------------	---------------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito agricolo periurbano
Località	Rocchetta Sandri
Superficie Territoriale (mq)	Art. 102 NTA del PSC. (mq.1.516,00)
Capacità insediativa massima (SC mq)	Art. 102 e 62 NTA del PSC: Ut=0,25 mq/mq, max n. 1 UI per uso U.1.
Funzioni ammesse	U.1
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Parcheggi di urbanizzazione: un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di SC di Volume netto per ogni singola unità immobiliare di cui è fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili allo scopo, i fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal POC; si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente; si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	VENTURIERI BENITO - VENTURIERI ENORE: fg29m134
Superficie territoriale (ST mq)	1.516,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	1.516,00
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	600,00
Caratteristiche dell'intervento	L'intervento prevede la realizzazione di un'unica unità immobiliare residenziale nel rispetto della capacità insediativa massima prevista dal PSC. L'area insediabile è posta in adiacenza ad un edificio residenziale esistente.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	La nuova residenza è destinata esclusivamente a prima casa per soggetto residente nel comune di Sestola da almeno tre anni o legato da vincolo di parentela di primo grado con soggetto residente nel comune di Sestola da almeno dieci anni. All'interno dell'ambito inserito con St mq 1.516, la Sf effettiva insediabile è di mq 600; pertanto la restante parte del lotto deve essere destinata a verde privato. Si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente; si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane; il nuovo insediamento non dovrà comportare la realizzazione di nuove strade; progettazione secondo la più recente normativa, anche sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	SC max mq 150,00 max n. 1 UI per uso U.1.

Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC convenzionato in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori per l'inalienabilità dell'abitazione entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Non previste
Dotazioni territoriali	Parcheggi di U1
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	E' prevista la monetizzazione delle aree per parcheggi di U1.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Non previsto.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 14</b>	<b>ARP.1 - VESALE (ex caseificio)</b>
---------------------	---------------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Località	Vesale
Superficie Territoriale (mq)	3041,00
Capacità insediativa massima (Sc mq)	Art. 85 NTA del PSC: Sc realizzabile = 50% della Se esistente mq 1.253,16.
Funzioni ammesse	U.1 Residenza
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Attrezzature e spazi collettivi: parcheggi di urbanizzazione per un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di SC di Volume netto per ogni singola unità immobiliare. Dotazioni ecologiche e ambientali: elementi per il miglioramento paesaggistico ambientale degli interventi.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Bonacorsi Antonella per SOC. COOP. "SAN GIORGIO" DI VESALE: fg20m291-292
Superficie territoriale (STmq)	3041,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (St mq)	3.041,00 (Vedi Art. 85 NTA PSC);
Superficie Fondiaria (Sf mq)	2.506,00
Superficie esistente (Se mq)	1.253,16
Caratteristiche dell'intervento	Intervento per la demolizione di edifici incongrui del complesso ex caseificio della frazione di Vesale, posto in prossimità dell'ambito edificato. Lo schema urbanistico di riferimento, il numero di UI e la Sc per residenza sono specificate negli allegati e s. m. alla richiesta di partecipazione al POC prot. Ut n°45 del 25/02/09 e nello studio di fattibilità allegato all'atto d'obbligo; quest'ultimo prevede la realizzazione di 12 UI con una Sc media di mq 52, con riferimento all'indice Ut=0,25 mq/mq.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC) che definisca l'assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi, gli aspetti tipologici ed insediativi dell'intervento, le soluzioni progettuali per il miglioramento paesaggistico ambientale degli interventi e che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori all'approvazione del POC; nella previsione di realizzare vani interrati e seminterrati si contribuisca al risanamento dell'area attraverso la regimazione idraulica delle acque superficiali e profonde e, di conseguenza, al miglioramento delle condizioni di equilibrio complessivo del pendio NE.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	Uso U1 Sc max mq 626,58 = max n. 12 UI
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art.11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PUA e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello

	studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Aree per viabilità e parcheggi di urbanizzazione: un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di Sc di Volume netto per ogni singola unità immobiliare, da quantificare in studio di fattibilità.
Dotazioni territoriali	Attrezzature e spazi collettivi: parcheggi di urbanizzazione n. 12 posti auto (mq 25). Dotazioni ecologiche e ambientali: elementi per il miglioramento paesaggistico ambientale degli interventi. L'organizzazione spaziale e le soluzioni tecniche per la realizzazione delle suddette dotazioni saranno specificate nel PUA.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Parcheggi di U1 e aree per la viabilità da quantificare con PUA.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Non richiesti.
Modalità di attuazione	PUA e convenzione urbanistica entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 15</b>	<b>APUA 7 - (Mammi)</b>
---------------------	-------------------------

### Prescrizioni PSC dell' ambito

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - zona Frattone
Superficie Territoriale (mq)	9.155
Superficie Fondiaria (mq)	7.670
Verde Pubblico	0
Capacità insediativi massima (SC mq) / n° all.	2.301 / 39
Funzioni ammesse	U1, U4, U6, U10, U17, U20, U21, U23
Obiettivi del PSC: Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Area AC1, soggetta a piano urbanistico attuativo Si prevede la realizzazione del parcheggio pubblico e della strada, compresi all' interno dell' APUA, identificati nelle tavole di piano.

### Prescrizioni 1° POC per l' ambito complessivo

Tipologia	Nuovo insediamento
Località	Sestola - zona Frattone - Serrone
Superficie Territoriale (mq)	14.370
Superficie Fondiaria (mq)	10.505
Verde Pubblico (mq.)	442
Verde Privato (mq.)	859
Capacità insediativa massima (Sc mq) / n° UI	3.151,65 / 54.34
Funzioni ammesse	U1, U4, U6, U10, U17, U20, U21, U23
Obiettivi del POC	L' intervento dovrà, in ragione degli obiettivi del PSC, ottemperarne le norme generali in merito ai parametri urbanistico-edilizi e ambientali. Le dotazioni territoriali, in ragione dell' accorpamento del verde privato con funzioni ecologiche e ambientali adiacente, prevedono la realizzazione di una quota significativa di verde pubblico per migliorare le prestazioni di qualità urbana dell' ambito. L'incremento di capacità insediativa è finalizzato all'attuazione dell'obiettivo di realizzazione del verde pubblico attrezzato e all'aumento della superficie territoriale per la migliore distribuzione planovolumetrica dell'edificato per un più equilibrato inserimento paesaggistico e ambientale. Il previsto parcheggio pubblico identificato nel PSC viene realizzato in forma di U1 con distribuzione delle superfici nell'ambito del progetto generale, per il più appropriato servizio al comparto.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	MARIANI GIUSEPPE - CARIA GIUSEPPINA: fg. 33 mapp. 472 BUSIN MARC - U.B.S.: fg. 33 mapp. 474 RAZZOLI ROSSANO - LE VILLE S.r.l.: fg. 33 mappali 461/471/473 CAVICCHI SERGIO - BALDACCI CLARA - BENVENUTI VENANZIO - BINI MARIA PIA: fg. 33 mappali 462/464 COMUNE DI SESTOLA: fg. 33 Mapp. 470
Superficie territoriale (St mq)	14.370

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Caratteristiche dell'intervento	Attuazione dell' APUA 7 L' intervento con destinazione residenziale di nuova
---------------------------------	---

	<p>urbanizzazione è posto tra la zona edificata esistente “Il Frattone” e la strada comunale per Roncoscaglia.</p> <p>La progettazione urbanistica del comparto dovrà essere redatta congiuntamente a quella dell’adiacente ambito NIS 1.3.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>L’intervento dovrà avere un’attenzione particolare alla ricucitura dei diversi tessuti urbani studiando le diverse relazioni dal punto di vista formale e funzionale.</p> <p>Per assicurare un disegno urbanistico unitario, associato a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale è prescritta la redazione di uno studio di fattibilità (Art. 12 Norme POC che definisca l’assetto urbanistico del comparto con riferimento alle opere di urbanizzazione, i relativi costi e gli aspetti tipologici ed insediativi che determinerà la definitiva assegnazione dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione all’approvazione del POC.</p> <p>L’ intervento dovrà ottemperare alle norme generali di PSC in merito alle prescrizioni specifiche indicate per l’ ambito in oggetto, nella relazione Geologica del POC ed alle condizioni e limiti di fattibilità geologica-sismica previste nell’ analisi di risposta sismica locale ad integrazione della relazione geologica.</p> <p>Escludere eccessivi sovraccarichi con rilevati di terra nella parte a valle del comparto, a ridosso della strada comunale, e realizzare un efficiente reticolo di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali formato da fossi di guardia a monte, da scoline e fognature da convogliare in direzione ovest nel fosso del Galavrone.</p> <p>In sede di PUA comportante interventi di nuova urbanizzazione con una superficie utile totale superiore a 1.000 mq. deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell’applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento. A tal fine il Comune indicherà ai soggetti attuatori gli argomenti che devono essere sviluppati nella relazione di fattibilità, sulla base dello schema contenuto nel PPEP, in relazione all’analisi del sito, ed agli aspetti microclimatici.</p>
Diritti edificatori assegnati al sub-ambito ed usi assegnati dal POC	<p>Gli interventi previsti sono autorizzabili a seguito di avvenuta redazione di studio di fattibilità, in recepimento dell’atto d’obbligo ai sensi dell’Art. 11 LE 241/90 approvato con Del. G.C. n. 124 del 17/12/2009, in cui si definiscono le tipologie edilizie da destinare a residenza ed eventualmente quelle da destinare a direzionale-terziaria, pubblica (verde, parcheggi, accessibilità pedonale al centro storico), e le modalità di realizzazione delle conseguenti quote di parcheggi di pertinenza e pubblici.</p> <p>SC, max 25% della quota assegnata in perequazione di mq.805,2, eventualmente destinabili per usi U.4, U.6, con riduzione percentuale delle UI per uso U.1.</p>
<p><u>Capacità insediativa(SC mq / n° UI / SF mq):</u></p> <p>MARIANI GIUSEPPE - CARIA GIUSEPPINA fg. 33 Mapp. 472</p> <p>BUSIN MARC - U.B.S. fg. 33 Mapp. 474</p> <p>LE VILLE S.r.l. fg. 33 Mapp. 461/471/473</p> <p>CAVICCHI SERGIO, BALDACCI CLARA, BENVENUTI VENANZIO E BINI MARIA PIA. fg. 33 Mapp. 462/464</p>	<p>493,20 / 9,3 / 1.644,00</p> <p>900,00 / 15,52 / 3.000,00</p> <p>522,75 / 9,0 / 1.742,50</p> <p>290,25 / 5,0 / 967,50</p>

COMUNE DI SESTOLA fg. 33 Mapp. 470	900,00 / 15,52 / 3.000,00
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell' art. 11 della Legge 241/1990, sottoscritto dai proprietari, approvato con Del. G.C. n. 124 del 17/12/2009.
Efficacia del POC	PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Complessivamente mq. 3.311, di cui mq 442 per il verde pubblico, attrezzato e la restante parte da definire in sede di studio di fattibilità relativa alle quote previste in cessione della viabilità e dei parcheggi pubblici (mq. 2.869).
Dotazioni territoriali	Complessivamente mq. 3.311. Verde pubblico attrezzato. mq 442. Parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto (25 mq.) per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare ed aree per la viabilità come previsto dallo studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali aggiuntive da definire con studio di fattibilità, (cessione aree e realizzazione).	
Contributo dotazione territoriali aggiuntive	Valore massimo € 32.208.
Modalità di attuazione	Insediamiento prevalentemente residenziale: PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 16</b>	<b>APUA 17 - Pian del Falco (Baita del Sole)</b>
---------------------	--

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito urbano delle frazioni incluso in area soggetta a PUA
Località	Pian del Falco - Sestola
Superficie Territoriale (mq)	3.800
Capacità insediativa massima (SC mq) / n° UI	2.700 mq / 21 UI compreso l'ampliamento dell'esistente.
Funzioni ammesse	Residenza U.1.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Sistemazioni urbane Pian Del Falco.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	Edelweiss srl: fg45 mappale 231 parte.
Superficie fondiaria del PUA (Sf mq)	4.844 (sub ambito mq 771)

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	mq 771, Sub ambito fg 45 mapp. 231 parte.
Superficie esistente (Se mq)	302,38
Caratteristiche dell'intervento	L'ambito è in corso di attuazione a seguito di approvazione con Del. di C.C. n. 5 del 13/03/2009 del PUA, relativa convenzione urbanistica, e rilascio dei corrispettivi PDC. L'intervento consiste nell'incremento di n. 3 UI destinate a residenza U.1 senza l'incremento della SC prevista dal PUA vigente e dal PSC, da ricavarsi nel sub ambito fg 45 mapp. 231 nell'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia della stazione di arrivo della ex seggiovia Guidellina.
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Quelle previste dal PUA vigente.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	n. 3 UI , Sc mq 302,38 prevista dal PUA vigente.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; variante al PUA vigente e alla relativa convenzione urbanistica con impegno al versamento del contributo di sostenibilità in sede di ritiro della variante al PDC.
Aree di cessione	Quelle già previste dal PUA vigente.
Dotazioni territoriali	Quelle già previste dal PUA vigente.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Quanto già previste dal PUA vigente.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	€ 9.071,4
Modalità di attuazione	Variante al PUA vigente e relativa convenzione urbanistica, variante al PDC rilasciato entro il termine di validità del POC.



<b>Ambito n. 17</b>	<b>ASIE 50 - Degl'Antoni Italo</b>
---------------------	------------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito urbano delle frazioni incluso in ASIE
Località	Rocchetta Sandri- Sestola
Superficie Territoriale (mq)	600,00 (misurati tav. PSC mq.1.200)
Capacità insediativa massima (SC mq) / n° UI	150 / 2
Funzioni ammesse	Residenza U.1.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	<p>Parcheggi di urbanizzazione: un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di SC di Volume netto per ogni singola unità immobiliare;</p> <p>si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente;</p> <p>si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane.</p>

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	DEGL'ANTONI ITALO: Fg. 22 mapp. 427 Fg. 22 mapp. 428
Superficie fondiaria dell'ATA (Sf mq)	1.200,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	1.200,00
Superficie Fondiaria (Sf mq)	1.200,00
Capacità insediativi massima (SC mq)	<p>Articoli 59 e 102 NTA del PSC</p> <p>Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,25 mq/mq;</p> <p>B) Hmax= 9,00 m</p> <p>C) Rapporto di copertura = 40%</p> <p>D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%</p> <p>E) Numero massimo di alloggi realizzabile: <math>n=Sc/70</math> (approssimato sempre all'intero inferiore).</p>
Caratteristiche dell'intervento	<p>Si tratta di un ambito ASIE la cui scheda di PSC contiene un errore materiale, in quanto la St di mq 600 non corrisponde all'area perimetrata sulla tavola "Quadro di assetto territoriale" Tav. 2 di PSC con superficie territoriale di mq 1.200, corrispondente a quanto accolto nell'osservazione al PSC n. 43.</p> <p>Inserito con Osservazione n° 17 prot. UT/386/2010</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>Per gli aspetti geologici e sismici vedi prescrizioni scheda 12 della Relazione geologica del POC;</p> <p>progettazione secondo la più recente normativa, sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.</p> <p>Nel sistema di smaltimento delle acque di scarico dovranno essere impiegati accorgimenti tecnici volti a tutelare l'integrità dell'area di pertinenza per la salvaguardia della qualità e della quantità delle risorse idriche.</p> <p>L'ambito comportante interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione deve prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia solare al fine di garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici.</p>

Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	n. 4.28 UI , Sc mq 300.
Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell' accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Aree per viabilità e parcheggi di urbanizzazione: un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di Sc di Volume netto per ogni singola unità immobiliare, da quantificare in PDC convenzionato.
Dotazioni territoriali	Attrezzature e spazi collettivi: parcheggi di urbanizzazione n. 4 posti auto (mq 25).
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con PDC convenzionato e Accordo-Convenzione d'attuazione.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità- 30 €/mq. di SC	€ 900.000
Modalità di attuazione	PDC convenzionato entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 18</b>	<b>APUA 42 - Cassai e altri</b>
---------------------	---------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito urbano
Località	Sestola
Superficie Territoriale (mq)	1350,00
Capacità insediativa massima (Su mq) / n° UI	405,00 / 6,98 U.I.
Funzioni ammesse	Residenza U.1.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	<p>Parcheggi di urbanizzazione: un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di SC di Volume netto per ogni singola unità immobiliare;</p> <p>sistemazione di via Boselli tratto pedonale e tratto “zona 30” per residenti;</p> <p>si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente;</p> <p>si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane.</p>

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	CASSAI MIRIAM, ANNA MARIA, CESARE, ELENA e LIVIA: Fg41m450 fg41m656
Superficie territoriale calcolata del PUA (St mq)	1.160,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	1.350,00
Superficie Fondiaria (Sf mq)	1.350,00
Caratteristiche dell'intervento	<p>Si tratta dell'attuazione dell'APUA 42 inserito nel PSC che a seguito di osservazione al POC viene inserito nello stesso con aumento della capacità insediativa di n° 1 UI destinazione U.1 senza aumento della Sc complessiva.</p> <p>Con lo studio di fattibilità è stata meglio definita l'accessibilità al comparto attraverso l'ampliamento del primo tratto di via Boselli per traffico limitato ai residenti con sistemazione a “zona 30”, la sistemazione del tratto pedonale della stessa strada, la realizzazione dei parcheggi di U1 su viabilità comunale.</p> <p>Inserito con Osservazione n° 4 prot. gen. 3187/2010.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>Per gli aspetti geologici e sismici vedi prescrizioni scheda 9 della Relazione geologica del POC;</p> <p>progettazione secondo la più recente normativa, sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.</p> <p>Il PUA comportante interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione deve prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma “passiva” della maggior quantità possibile di energia solare al fine di garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici.</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	n.7 UI dest. U.1, Sc mq 405

Impegni sottoscritti all' atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PUA di iniziativa privata e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell' accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Viabilità e parcheggi, verde pubblico attrezzato.
Dotazioni territoriali	Verde pubblico attrezzato; parcheggi pubblici in ragione di almeno un posto auto (25 mq.) per ogni alloggio previsto in progetto con un minimo di 1mq./10mc. di volume netto di ogni singola unità immobiliare ed aree per la viabilità come previsto dallo studio di fattibilità.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	Da definire con PUA e Accordo-Convenzione d'attuazione.
Perequazione - 100 €/mq. di SC aggiuntiva	Non prevista.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	€ 1.740 (n° 1 UI uso U.1 aggiuntiva mq 58)
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata entro il termine di validità del POC.

<b>Ambito n. 20</b>	<b>ARP.3 - lattoni Alberto</b>
---------------------	--------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Località	Castellaro - Sestola
Superficie Territoriale (mq)	3.041,00
Capacità insediativa massima (SC mq) / n° UI	128,52 / 2 U.I.
Funzioni ammesse	Residenza U.1.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	Attrezzature e spazi collettivi: parcheggi di urbanizzazione per un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di SC di Volume netto per ogni singola unità immobiliare. Dotazioni ecologiche e ambientali: elementi per il miglioramento paesaggistico ambientale degli interventi.

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	IATTONI ALBERTO: fg. 25 mapp. 325
Superficie fondiaria (Sf mq)	784,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	784,00
Superficie esistente (Se mq)	183,60
Caratteristiche dell'intervento	Intervento per la demolizione di edificio incongruo ex deposito macchine agricole nella frazione di Castellaro, facente parte di un complesso ex agricolo in territorio rurale, richiesto con osservazione per l'inserimento nel POC n°16 prot. UT/385/2010. A seguito di riserve e valutazioni al POC della Provincia di Modena le modalità d'intervento e i diritti edificatori all'art. 85 delle NTA del PSC (interventi edilizi in territorio rurale) vengono integrati con il disposto degli art. 17 capo 8 NTA del PSC (ristrutturazione di fabbricati esistenti nelle aree in frana quiescente) e art. 2.C.30 del RUE (ristrutturazione edilizia).
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	Per gli aspetti geologici e sismici vedi prescrizioni scheda 12 della Relazione geologica del POC; progettazione secondo la più recente normativa, sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	n.1 UI uso U.1, Sc max mq 128.52.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	Attraverso la presentazione di studio di fattibilità e la sottoscrizione di accordo preliminare preventivamente all'approvazione del POC, approvato con Del. di G.C. n° 18 del 31/03/2011.
Efficacia del POC	Sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e relativa Convenzione d'attuazione, entro mesi 6 dalla data di approvazione del POC; PDC e relativa convenzione urbanistica in recepimento dello studio di fattibilità e dell'accordo sottoscritto dai soggetti attuatori.
Aree di cessione	Non previste.
Dotazioni territoriali	Dotazioni ecologiche e ambientali: elementi per il miglioramento paesaggistico ambientale degli interventi; l'organizzazione spaziale e le soluzioni tecniche per la realizzazione delle suddette dotazioni saranno specificate nel PDC convenzionato.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e	Non previste; monetizzazione dei parcheggi di U1.

realizzazione)	
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Non previsto.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato entro il termine di validità del POC; l'intervento si deve attenere alle prescrizioni del vigente RUE applicando quanto disposto all'articolo 2.C.30-Ristrutturazione edilizia.

<b>Ambito n. 21</b>	<b>AAP.3 - F.Ili Serafini</b>
---------------------	-------------------------------

### Prescrizioni PSC

Tipologia	Ambito agricolo periurbano
Località	Rocchetta Sandri - Sestola
Superficie Territoriale (mq)	2133,58
Capacità insediativa massima (SC mq) / n° UI	300,00 / 2 UI
Funzioni ammesse	Residenza U.1.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità urbana	<p>Parcheggi di urbanizzazione: un posto auto (mq 25) con un minimo di 1 mq/10mq di SC di Volume netto per ogni singola unità immobiliare;</p> <p>si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente;</p> <p>si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane.</p>

### Intestatari e dati catastali richiedenti l'inserimento nel POC

Nominativi e dati catastali	SERAFINI SERENA - SERAFINI IVAN: fg. 29 mapp. 141 parte
Superficie fondiaria (Sf mq)	1.200,00

### Caratteristiche dell'intervento, diritti edificatori e dotazioni territoriali per l'inserimento nel POC

Superficie Territoriale (ST mq)	2.133,58
Superficie Fondiaria massima (SF mq)	1.200,00
Caratteristiche dell'intervento	<p>L'intervento prevede la realizzazione di due unità immobiliari residenziali nel rispetto della capacità insediativa massima prevista dal PSC.</p> <p>L'area insediabile è posta in adiacenza dell'ambito urbano delle frazioni.</p> <p>Inserito con Osservazione n° 16 prot. UT/385/2010.</p>
Prescrizioni, limiti e condizioni di fattibilità	<p>Le nuove residenze sono destinate esclusivamente a prima casa per soggetti residenti nel Comune di Sestola da almeno tre anni o legato da vincolo di parentela di primo grado con soggetto residente nel comune di Sestola da almeno dieci anni;</p> <p>si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente;</p> <p>si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane;</p> <p>il nuovo insediamento non dovrà comportare la realizzazione di nuove strade;</p> <p>per gli aspetti geologici e sismici vedi prescrizioni scheda 12 della Relazione geologica del POC;</p> <p>progettazione secondo la più recente normativa, sulla base delle elaborazioni esposte nella analisi di fattibilità geologica-azione sismica allegata al POC.</p> <p>Nel sistema di smaltimento delle acque di scarico dovranno essere impiegati accorgimenti tecnici volti a tutelare l'integrità dell'area di pertinenza per la salvaguardia della qualità e della quantità delle risorse idriche.</p>
Diritti edificatori e usi assegnati dal POC	SC max mq 300,00 - max n. 2 UI per uso U.1.
Impegni sottoscritti all'atto della proposta di inserimento del POC	PDC convenzionato in recepimento dello studio di fattibilità e dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori per l'inalienabilità dell'abitazione entro il termine di validità del POC.
Efficacia del POC	PDC convenzionato in recepimento dello studio di fattibilità

	e dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai soggetti attuatori per l'inalienabilità dell'abitazione entro il termine di validità del POC.
Aree di cessione	Parcheggi di U1.
Dotazioni territoriali	Parcheggi di U1; dotazioni ecologiche e ambientali: si deve prevedere l'adeguamento e/o la realizzazione del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane; per il miglioramento paesaggistico ambientale si deve prevedere il coordinamento dell'intervento con il tessuto preesistente e la realizzazione di verde di mitigazione.
Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione aree e realizzazione)	E' prevista la monetizzazione delle aree per parcheggi di U1.
Impegni relativi al contributo di sostenibilità	Non previsto.
Modalità di attuazione	PDC convenzionato entro il termine di validità del POC.