



# COMUNE DI ROLO

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

---

Testo modificato in seguito all'accoglimento delle riserve provinciali e delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute degli enti e privati interessati.

***Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 07/10/2005.***

Il Sindaco

***Dott.ssa Vanna Scaltriti***

L'Assessore all'urbanistica

***Ing. Lanfranco Cucchiarini***

I Progettisti

***Architetti Mario Casarini e Gianluca Marani***

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E  
RIQUALIFICAZIONE INSERITI NEL POC

---

***POC 2***

**INDICE****Normativa del POC.....****Schede degli interventi ammessi.....****ABITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE:**

AMBITO	PSC MQ.	POC MQ.	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI MQ.	PEREQUAZIONE	MONETIZZAZIONE E/O OPERE PUBBLICHE
T6	30.000	29.701	7.166	14.850	7.684,5
T8	8.000	8.000	5.000	4.333	0
T9 PRIMO STRALCIO	46.000	35.420	13.860	17.710	3.850
<b>TOTALI</b>	<b>84.000</b>	<b>73.121</b>	<b>26.026</b>	<b>36.893</b>	<b>11.534,5</b>

**ABITI DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE:**

AMBITO	PSC MQ.	POC MQ.	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI MQ.	PEREQUAZIONE	MONETIZZAZIONE E/O OPERE PUBBLICHE
I3	170.000	175.833	68.502	87.916	19.414

**ALTRI ABITI DI TRASFORMAZIONE DI COMPETENZA DEL POC:**

AMBITO	PSC SC TOTALE= MQ. 7.000	POC SC ASSEGNATA MQ.	NATURA DELL'AMBITO DI INSEDIAMENTO	OBBIETTIVI PSC
P1	C.M.R.	1.200	PERIURBANO	REALIZZAZIONE DEL PROLUNGAMENTO DI VIA CORBELLA SINO A VIA FALCONE E DELLA ROTONDA SU VIA FALCONE
P2	LAGO RUBONA	160	ZONA DI TUTELA TIPO B	REALIZZAZIONE DI LAGHETTO PESCA SPORTIVA E STAZIONE DIDATTICA

# **NORME DEL POC**

## **1- Scopi, finalità e durata del Piano Operativo Comunale.**

In conformità a quanto stabilito dall'art. 30 della L.R. 20/2000 il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il presente POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC vigente, approvato con delibera di C.C. n° 9 del 27/02/2003.

Il POC non assume i valori e gli effetti dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) rimandando ad essi l'attuazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione e di ogni altro intervento se non diversamente stabilito dalle allegare schede d'intervento.

La durata del presente piano è stabilita in anni cinque a far data dalla sua approvazione, l'Amministrazione Comunale può variare le previsioni del POC, con le procedure previste dalla legislazione vigente, ogni qualvolta lo riterrà opportuno.

## **2- Effetti giuridici del POC.**

L'inserimento degli interventi edilizi o di trasformazione urbanistica nel POC costituisce titolo per la presentazione della richiesta dell'atto abilitativo necessario all'attuazione dell'intervento stesso e specificato nelle schede seguenti.

Le aree di trasformazione urbanistica inserite nel POC assumono agli effetti giuridici e fiscali la specifica individuazione di "aree edificabili" e pertanto saranno soggette ai regimi fiscali ed impositivi che competono a detta tipologia d'area, con particolare riguardo al regime fiscale inerente l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), i proprietari o gli aventi titolo saranno dunque tenuti al versamento di detta imposta annuale nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia, dal momento della definitiva approvazione del POC.

## **3- Modalità di attuazione degli interventi.**

Ciascun intervento edilizio e/o urbanistico inserito nel presente piano, con l'esclusione degli interventi pubblici, sarà sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) se non diversamente previsto nelle schede allegare.

L'inserimento nel POC costituisce titolo alla presentazione del PUA relativo all'intervento stesso, l'Amministrazione potrà comunque invitare i proprietari alla presentazione del piano attuativo e nel caso ne ravvisi l'inerzia potrà sostituirsi agli aventi titolo per l'attuazione del piano stesso mediante le forme stabilite dalla legislazione vigente in merito ai piani attuativi d'iniziativa pubblica.

## **4- Criteri di perequazione.**

Ai sensi della legislazione regionale vigente gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio si attuano mediante il criterio di "perequazione" e nei confronti dei proprietari degli immobili interessati dagli interventi e nei confronti della collettività rolese.

A tal fine il presente piano prevede:

- la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal PSC;
- che l'attuazione delle aree di trasformazione urbanistica debba avvenire senza oneri a carico della collettività e pertanto i proponenti del piano dovranno:
  - a) provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto dagli elaborati e schede del PSC;
  - b) provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
  - c) provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal PSC e dal documento di valutazione di sostenibilità ambientale;
  - d) concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione, se dovuto, nelle forme stabilite dalla legislazione vigente.

Gli attuatori degli ambiti di trasformazione urbanistica sono tenuti dunque alla cessione gratuita delle aree interne al comparto necessarie alla costituzione delle dotazioni territoriali nelle quantità minime previste dalle schede d'ambito (PSC 5), nonché alla cessione o monetizzazione della maggior quota di perequazione, se dovuta, così come previsto dalla delibera consiliare n° 12 del 19/02/2004, riguardante l'approvazione dei criteri per la formulazione di domande d'inserimento nel POC.

Nel caso l'attuatore del PUA non riesca a reperire la quantità di standards prevista dalle schede del PSC all'interno dell'ambito, su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, potrà reperire dette aree su altri ambiti o proporre la monetizzazione, o attuare altre forme compensative condivise dall'Amministrazione .

In ogni caso la quantità di standard da reperire obbligatoriamente nell'area dell'ambito di trasformazione è quella minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. 20/200 ossia:

- a- per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale insediato;
- b- per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- c- per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) predisposti ai fini dell'attuazione degli interventi dovranno inoltre conseguire gli obiettivi e le strategie urbanistiche previste dalle schede d'ambito, di cui all'elaborato PSC 5, e dal documento di valutazione di sostenibilità ambientale, di cui all'elaborato PSC 6, la convenzione del piano attuativo dovrà riportare gli oneri e gli obblighi assunti dai privati in sede di sottoscrizione degli accordi assunti al fine dell'inserimento nel piano operativo comunale.

## **5- Stralci di attuazione per comparti di trasformazione**

Nel caso le richieste di attuazione di ambiti di trasformazione o ristrutturazione riguardino solo parte dell'ambito, come individuato dal PSC, è necessario che:

- il PUA inerente lo stralcio richiesto riporti un elaborato grafico di larga massima che ipotizzi una proposta urbanistica complessiva ed organica dell'intero ambito ove lo stralcio richiesto risulti correttamente inserito e non pregiudichi la futura complessiva attuazione dell'ambito stesso;
- il PUA inerente lo stralcio operi nel rispetto dei diritti edificatori delle aree non inserite sia in termini di capacità edificatorie sia in termini di destinazioni d'uso, se non diversamente autorizzato dalla pubblica amministrazione;
- che i criteri di perequazione siano ugualmente soddisfatti e non procrastinati a successivi stalci del piano urbanistico attuativo, o tramite cessioni organiche alle previsioni del Piano Strutturale Comunale, o tramite diretta monetizzazione od esecuzione di opere pubbliche di pari importo e che rientrano negli obiettivi generali dell'amministrazione comunale;
- che il PUA di stralcio contenga una scheda riassuntiva dell'intervento relazionata alla complessiva attuazione del piano nella sua globalità.

## **6- Obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale in attuazione del Primo Piano Operativo Comunale.**

Gli obiettivi strategici che l'amministrazione comunale si pone nell'arco temporale di durata del presente POC sono:

- 1- Realizzazione degli adeguamenti strutturali della infrastruttura di attraversamento tangenziale al centro urbano che dalla strada per Novi attraverso le Vie Cervelliera e Via Calzolaro, si congiunga con la strada provinciale Rolo – Reggiolo (Cà de Frati). Scheda S02 del vigente PSC,
- 2- Potenziamento e completamento dell'asse urbano di Via Falcone, già esistente fra Via Campogrande e Via Alpi, e da completare nel tratto fra Via Alpi e Via Nuova. Scheda S03 del vigente PSC.
- 3- Realizzazione del trasferimento dell'isola ecologica ora posta in Via Pertini, in altro sito più idoneo.
- 4- Incremento della quota a parcheggi di uso pubblico presso servizi puntuali esistenti nel centro urbano.
- 5- Ampliamento delle dotazioni di verde pubblico o di compensazione ambientale già individuate nel vigente PSC.
- 6- Reperimento di lotti edificabili per realizzazione di interventi e residenziali pubblici e privati inerenti politiche abitative integrate quali: edilizia convenzionata o residenziale pubblica o semplicemente quali interventi di contenimento dei prezzi delle aree edificabili.
- 7- Potenziamento delle strutture esistenti per i servizi all'infanzia.

Su questi obiettivi di carattere strategico si dovranno concentrare le risorse provenienti dall'applicazione del criterio perequativo posto dal PSC in attuazione delle scelte di trasformazione urbana, anche al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile della struttura territoriale rolese.

## **7- Dimensionamento del POC ed Interventi inseriti.**

L' ampia consultazione attuata dall'amministrazione con i soggetti che hanno richiesto l'inserimento nel presente POC, ha consentito l'individuazione di n° 6 ambiti o porzioni di ambiti di trasformazione che coinvolgono mq. 74.321 di aree a destinazione residenziale e mq. 175.833 di aree a destinazione produttiva.

Per quanto attiene le aree di trasformazione residenziale l'inserimento delle quantità anzidette risulta pari al 21.5 % circa della quantità totale , mentre per quelle produttive si raggiunge un 83,7 % circa.

Tutte le richieste inserite nel presente POC sono corredate da "proposte unilaterali d'obbligo" in cui vengono specificati i criteri d'attuazione degli interventi nonché le proposte inerenti i criteri di contribuzione perequativa, dette proposte dovranno essere trascritte e meglio specificate nella convenzione allegata al PUA.

Si prevede pertanto che solo in fase di definizione dei PUA e delle relative convenzioni pubbliche, si possa raggiungere quel livello di conoscenza e dettaglio che rendono lo strumento attuativo efficace e cogente.

L'Amministrazione pertanto riconosce ai richiedenti la facoltà di presentare gli strumenti attuativi entro il quinquennio di durata del presente piano e/o di recedere dall'inserimento nel POC o tramite osservazione da presentare nei successivi trenta giorni dalla pubblicazione del piano o tramite esplicita richiesta di rinuncia all'inserimento, che potrà essere accolta nella prima revisione utile del piano stesso.

L'Amministrazione si riserva, in caso d'inerzia dei soggetti inseriti nel presente POC la possibilità di ricorrere ad uno strumento attuativo di iniziativa pubblica nei modi e nei tempi previsti dalla vigente legislazione urbanistica vigente.

Gli interventi ammessi nel presente POC sono dunque quelli di cui alle seguenti schede allegate.

<b>Richiedente</b>	Moretti Roberto e Lugli Iro e Pietro
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 3 Ha, Foglio 16 , mappali 357, 360,361, 227e parte dei mappali 16 e 362
<b>Descrizione</b>	Attuazione in due possibili stralci funzionali dell'ambito compreso tra la viabilità di progetto a sud, via Alpi a ovest, e via Crocetta a nord.
<b>Obiettivi generali del PSC recepiti e specificati dal POC</b>	Obiettivo prioritario legato alla trasformazione dell'ambito T6 è quello della continuazione di via Falcone, con le sue attuali caratteristiche, sede viaria e ciclabile, con funzione di asse urbano di attraversamento a sud dell'abitato, cui gli attori dell'ambito si dovranno fare carico e per quanto attiene le cessioni delle aree di sedime della nuova strada e per la sua completa realizzazione.
<b>Strategie urbanistiche del POC da recepire e specificare nel PUA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il PUA dovrà prevedere:</li> <li>▪ che le dotazioni territoriali dell'ambito dovranno, per quanto possibile, essere concentrate sul lato sud dell'ambito, così da costituire un adeguato filtro fra la nuova viabilità ed il futuro insediamento residenziale.</li> <li>▪ Che le strade di accesso all'ambito non interferiscano con la prevista nuova viabilità a sud del comparto.</li> <li>▪ La dotazione infrastrutturale di strade, marciapiedi e parcheggi dovrà essere particolarmente curata dal punto di vista formale prevedendo l'alberatura dei parcheggi e dei percorsi pedonali.</li> <li>▪ Le modalità di viabilità interne al comparto dovranno attenersi a quelle prescritte per le zone a traffico limitato o a quelle delle "Zone 30", cercando di limitare la velocità dei veicoli a motore con accorgimenti progettuali atti allo scopo, quali chicanne urbane, minirotonde, ecc.</li> <li>▪ La riduzione del fabbisogno energetico dell'urbanizzazione e l'utilizzo di materiali ecocompatibili delle opere di urbanizzazione primaria.</li> <li>▪ Il rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso e di risparmio energetico dell'impianto.</li> </ul>

## Requisiti Prestazionali (T6)

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI DA PREVEDERE NEL PUA</b>	<p><b>Attrezzature e spazi collettivi</b></p> <p>Superficie minima di 7.000 mq, oltre alle aree necessarie alla realizzazione del tratto di circoscrizione interessato dall'ambito.</p> <p>Prioritariamente finalizzati alla realizzazione di un'area verde con funzione di ambientazione della viabilità a sud e di connessione con il sistema del verde urbano esistente e di progetto.</p> <p><b>Dotazioni ecologiche e ambientali:</b></p> <p>Dovranno essere previste opportune dotazioni ecologiche ambientali finalizzate alla tutela della funzione residenziale dall'inquinamento acustico provocato dalla vicina tangenziale in progetto.</p> <p>Il livello di prestazione si ritiene soddisfatto se saranno garantiti livelli acustici entro la 3° classe alle funzioni residenziali.</p> <p>L'obiettivo dovrà essere raggiunto operando sulla distanza dalla fonte di inquinamento, e/o sull'inserimento di una duna in terra a protezione e/o sulla distribuzione delle diverse funzioni.</p> <p><b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b></p> <p>L'accessibilità dell'ambito dovrà avvenire dalle vie Crocetta e Alpi senza direttamente interessare la nuova viabilità a sud del comparto.</p> <p>La viabilità interna all'ambito dovrà avere caratteristiche dimensionali e funzionali tipiche delle Zone a Traffico Limitato o delle "zone 30", mettendo in opera, già in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, gli opportuni accorgimenti per la moderazione e limitazione del traffico.</p> <p>Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni.</p> <p>L'attuazione dell'ambito dovrà rispondere alle previsioni dell'art. V.16 del PSC.</p>
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 9.000 mq Sc
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno attuarsi mediante PUA esteso a tutto l'ambito perimetrato dal presente piano. E' consentito alle due proprietà presentare due strumenti attuativi in tempi diversi a condizione che ciascuno si attenga a quanto precedentemente descritto e che le capacità edificatorie e le cessioni siano ripartite in quote proporzionali alle superfici territoriali di proprietà.</p> <p>La convenzione del PUA dovrà riportare e specificare i contenuti dell'accordo preliminare sottoscritto dai privati per l'inserimento nel POC.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b>	<p>Funzione Residenziale = da 75 a 100%</p> <p>Funzioni non residenziali compatibili = 25% max</p> <p>Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non prevedere un superamento della classe acustica 3°</p>
<b>Requisiti prestazionali degli edifici</b>	<p>I nuovi edifici dovranno rispettare i requisiti cogenti previsti dal RUE.</p> <p>In particolare tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997.</p> <p>Si richiede inoltre che le superfici a terra degli edifici presentino la massima permeabilità possibile in relazione agli usi cui sono destinate.</p> <p>Si dovrà inoltre porre attenzione alla riduzione del fabbisogno energetico dei singoli edifici adottando, per quanto possibile, forme di contenimento dei consumi energetici degli stessi e/o di autoproduzione energetica.</p>

<b>Reti fognarie</b>	<p>L'ambito di nuova edificazione dovrà prevedere reti fognarie separate e dovrà rispondere alle richieste degli enti gestori dei recapiti finali, in particolare per quanto attiene le acque meteoriche lo scarico in acque superficiali dovrà avvenire senza aggravio per la rete di scolo superficiale e secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'ente di bonifica competente per la rete di scolo. Per quanto attiene la rete fognaria delle acque luride questa dovrà essere dimensionata tenendo conto dell'edificazione al contorno e senza sostanziali aggravii per le reti esistenti. L'ente gestore della rete fognaria potrà richiedere eventuali adeguamenti della rete anche fuori dal perimetro del comparto.</p> <p>Il PUA dovrà essere corredato da specifico studio idraulico che definisca le eventuali opere da eseguire ai fini della sostenibilità dell'intervento.</p>
----------------------	--

<b>Tipologie edilizie ammesse:</b>	<p>Il PUA dovrà contenere previsioni planivolumetriche e indicazioni di larga massima sulle tipologie edilizie ammesse nell'ambito che potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- case mono o bifamiliari;</li> <li>- case a schiera;</li> <li>- piccoli e medi condomini che non superino il n° di 12 unità immobiliari ad uso residenziale.</li> </ul>
------------------------------------	---

<b>Parametri edilizi:</b>	<p>I parametri edilizi ed urbanistici cui il PUA dovrà attenersi saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima degli edifici = ml. 10,50;</li> <li>- indice di visuale libera = 0,5 dell'altezza massima dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00, da rispettare nei confronti degli edifici esterni al comparto e dai confini dell'ambito</li> <li>- distanze fra pareti finestrate degli edifici interni al comparto ml. 10,00</li> <li>- distanza di edificazione da Via Alpi = a ml. 5,00</li> </ul> <p>Per valide e motivate esigenze di carattere compositivo ed architettonico o al fine di conseguire particolari obiettivi di carattere urbanistico generale il PUA potrà prevedere parametri edilizi ed urbanistici diversi da quelli di cui sopra, su conforme parere degli uffici tecnici comunali.</p>
---------------------------	---

**Tabella riassuntiva dell'attuazione prevista dell'ambito T6**

	Superficie Territoriale	Carico insediativo	Attrezzature e spazi collettivi di cessione	Perequazione 50% di St = mq.	Eventuale monetizzazione e/o opere pubbl. = mq.
Strumento	1	2	3	4 =(50% di 1)	5= (4-3)
PSC	30.000 mq.	9.000 mq. Sc	7.000 mq.		
POC area Lugli	27.231 mq.	8.253 mq. Sc	6.419 mq	13.615,5	7.196,5
POC Area Moretti	2.470 mq.	747 mq. Sc	747 mq.	1.235,0	488,00
POC Totale	29.701 mq.	9.000 mq. Sc.	7.166 mq.	14.850,50	7.684,5

In sede di redazione del PUA, per validi e giustificati motivi, sono consentiti scostamenti, non superiori al 5% delle quantità complessive su riportate, senza che ciò costituisca variante alla strumentazione urbanistica comunale, su parere conforme degli organi Tecnici dell'Amministrazione stessa.



<b>Richiedente</b>	Carrubba Giorgio, Calzolari Maria Rosella, Allegretti Marina, Paltrinieri Maurizio, Savani Ivan e Erjchlen Crjstjna
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 8.000 mq, Foglio 12 mappali 58, 579 e parte del mappale 45.
<b>Descrizione</b>	Attuazione dell' ambito di trasformazione T8, posto a margine dell'abitato sul lato ovest compreso tra il cavo Naviglio, via XXV aprile, via Verdi e via Don Minzoni.
<b>Obiettivi generali del PSC recepiti e specificati dal POC</b>	<p>L'attuazione di questo ambito è mirata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incrementare la dotazione di verde pubblico a servizio della zona ovest dell'abitato oggi scarsamente dotata;</li> <li>- incrementare il corridoio ecologico del cavo Naviglio e contribuire alla sua pubblica fruizione;</li> <li>- risolvere i problemi di accesso all'area che sarà servita da Via Verdi;</li> <li>- completare in modo coerente l'edificazione circostante.</li> </ul>
<b>Strategie urbanistiche del POC da recepire e specificare nel PUA</b>	<p>Il PUA dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevedere che l'accesso veicolare alla nuova edificazione avvenga unicamente da Via Verdi;</li> <li>• Prevedere un percorso pedonale ciclabile di attraversamento del comparto da via Verdi al ponte sul Cavo Naviglio;</li> <li>• Concentrare la dotazione di verde richiesta in fregio al cavo Naviglio, al fine di implementare il canale ecologico del Cavo stesso, prevedendo la piantumazione dell'area con i criteri tipici del "bosco planiziale";</li> <li>▪ La dotazione infrastrutturale di strade, marciapiedi e parcheggi dovrà essere particolarmente curata dal punto di vista formale prevedendo l'alberatura dei parcheggi e dei percorsi pedonali;</li> <li>▪ Le modalità di viabilità interne al comparto dovranno attenersi a quelle prescritte per le zone a traffico limitato o a quelle delle "Zone 30", cercando di limitare la velocità dei veicoli a motore con accorgimenti progettuali atti allo scopo, chicanne urbane, minirotonde, ecc.</li> </ul>

## Requisiti Prestazionali (T8)

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b> Superficie minima di almeno 5.000 mq con funzione di verde ecologico di compensazione di pubblica fruizione.
	<b>Dotazioni ecologiche e ambientali</b> L'area a verde dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze arboree e arbustive autoctone o naturalizzate secondo uno specifico progetto di allestimento del verde che dovrà essere compreso fra gli allegati grafici del PUA.
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> L'accesso all'ambito dovrà avvenire attraverso una viabilità che si agganci a via Verdi, coinvolgendo se necessario l'area di rispetto al Cavo Naviglio di competenza della Bonifica Parmigiana Moglia, stabilendo con questa un contratto d'uso.  I parcheggi al servizio dell'insediamento dovranno essere dimensionati come da previsione del RUE per le diverse funzioni.  L'urbanizzazione del comparto non dovrà aggravare significativamente le condizioni delle opere di infrastrutturazione esistenti nell'intorno edificato
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 1.200 mq Sc
<b>Edificio esistente</b>	Il PUA dovrà normare la categoria d'intervento da assegnare all'edificio esistente su Via Verdi, attribuendone una fra quelle previste dal RUE per gli ambiti consolidati di tipo residenziale, l'eventuale nuova capacità edificatoria riconosciuta all'edificio esistente nonché quella già preesistente, non incideranno sul carico insediativo riconosciuto al comparto.
<b>Modalità attuazione</b>	<b>di</b> Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno attuarsi mediante PUA esteso a tutto l'ambito perimetrato dal presente piano.  La convenzione del PUA dovrà riportare i contenuti dell'ACCORDO sottoscritto dai privati per l'inserimento nel POC.
<b>Destinazioni d'uso</b>	Funzione Residenziale = da 70 a 100% Funzioni non residenziali compatibili = max 30%  Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non prevedere un superamento della classe acustica 3°
<b>Requisiti prestazionali degli edifici</b>	I nuovi edifici dovranno rispettare i requisiti cogenti previsti dal RUE. In particolare tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997.  Si richiede inoltre che le superfici a terra degli edifici presentino la massima permeabilità possibile in relazione agli usi cui sono destinate.  Si dovrà inoltre porre attenzione alla riduzione del fabbisogno energetico dei singoli edifici adottando, per quanto possibile, forme di contenimento dei consumi energetici degli stessi e/o di autoproduzione energetica.

<b>Reti fognarie</b>	<p>L'ambito di nuova edificazione dovrà prevedere reti fognarie separate e dovrà rispondere alle richieste degli enti gestori dei recapiti finali, in particolare per quanto attiene le acque meteoriche lo scarico in acque superficiali dovrà avvenire senza aggravio per la rete di scolo superficiale e secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'ente di bonifica competente per la rete di scolo. Per quanto attiene la rete fognaria delle acque luride questa dovrà essere dimensionata secondo le disposizioni dell'ente gestore.</p> <p>Il PUA dovrà essere corredato da specifico studio idraulico che definisca le eventuali opere da eseguire ai fini della sostenibilità dell'intervento.</p>
----------------------	--

<b>Tipologie edilizie ammesse:</b>	<p>Il PUA dovrà contenere previsioni planivolumetriche e indicazioni di larga massima sulle tipologie edilizie ammesse nell'ambito che potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- case mono o bifamiliari;</li> <li>- case a schiera;</li> </ul>
------------------------------------	---

<b>Parametri edilizi:</b>	<p>I parametri edilizi ed urbanistici cui il PUA dovrà attenersi saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima in gronda degli edifici = ml. 9,50;</li> <li>- indice di visuale libera = 0.5 dell'altezza massima dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00, da rispettare nei confronti degli edifici esterni al comparto e dai confini dell'ambito</li> <li>- distanze fra pareti finestrate degli edifici interni al comparto = ml. 10,00,</li> </ul> <p>Per valide e motivate esigenze di carattere compositivo ed architettonico o al fine di conseguire particolari obiettivi di carattere urbanistico generale il PUA potrà prevedere parametri edilizi ed urbanistici diversi da quelli di cui sopra.</p>
---------------------------	--

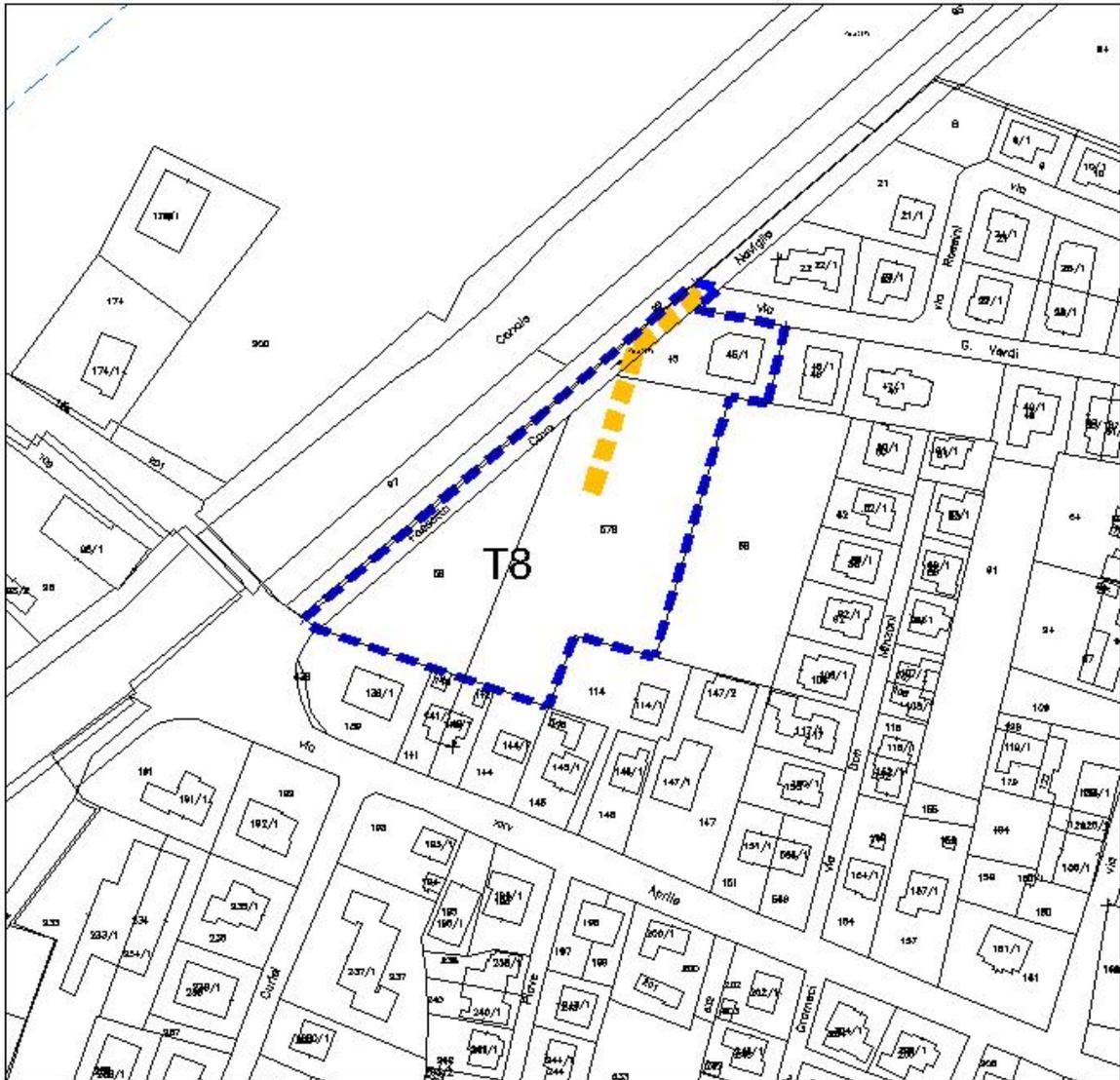
**Tabella riassuntiva dell'attuazione prevista dell'ambito T8**

	Superficie Territoriale	Carico insediativo	Attrezzature e spazi collettivi di cessione	Perequazione 50% di St = mq.	Eventuale monetizzazione e/o opere pubbl. = mq.
Strumento	1	2	3	4 =(50% di 1)	5= (4-3)
PSC	8.000 mq.	1.200 mq. Sc	5.000 mq.	4.000	
POC complessivo	8.000 mq.	1.200 mq. Sc	5.000 mq	4.333	

In sede di redazione del PUA, per validi e giustificati motivi, sono consentiti scostamenti, non superiori al 5% delle quantità complessive su riportate, senza che ciò costituisca variante alla strumentazione urbanistica comunale, su parere conforme degli organi Tecnici dell'Amministrazione stessa.

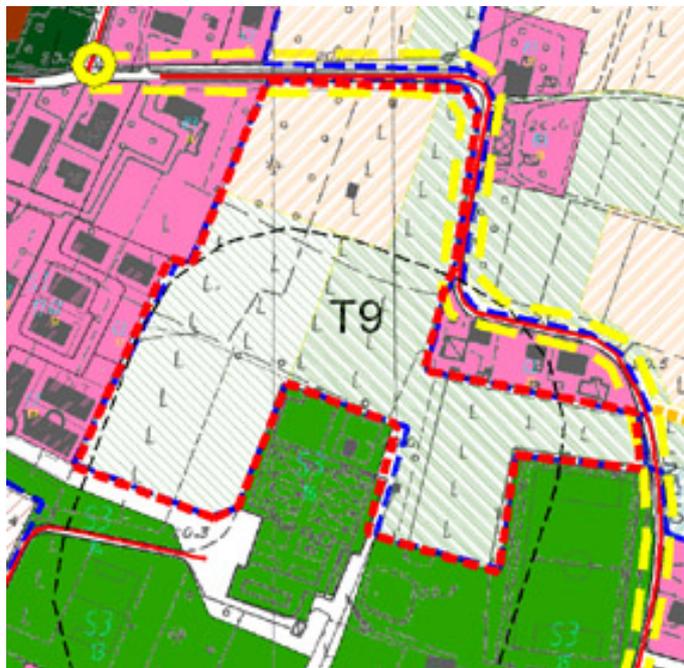
# Ambito per nuovi insediamenti T8

scala 1:2.000



<b>Richiedente</b>	Nasi Mario, Ascari Gelsomina e D'Agostino Nazzaro
--------------------	---

<b>Superficie territoriale</b>	Circa 4,51 ha, PRIMO STRALCIO F. 13 mappali 11, 12, 13, 14 e 646 per complessivi mq. 33.875 circa pari al 75% dell'ambito.
<b>Descrizione</b>	Attuazione parziale, in due possibili stralci funzionali, dell'ambito individuato a nord dell'area cimiteriale e in gran parte gravato da vincolo di inedificabilità assoluta derivante dall'area di rispetto cimiteriale. (PRIMO STRALCIO)
<b>Obiettivi generali del PSC e specificati dal POC</b>	<p>Obiettivo primario dell'ambito di trasformazione T9 è quello di aumentare la quota di dotazioni territoriali ed ecologiche ambientali, con funzioni di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incremento delle aree a completamento dell'area sportiva</li> <li>• realizzazione di corridoi di connessione tra il sistema del verde esistente e di progetto</li> <li>• tutela delle aree di rispetto cimiteriale e loro acquisizione alla proprietà pubblica;</li> <li>• adeguamento della sezione stradale di via Livello con acquisizione delle aree necessarie;</li> <li>• realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di attraversamento del comparto nelle principali direzioni, al fine di garantire la massima permeabilità verso il polo cimiteriale e sportivo posto a sud del comparto</li> <li>• realizzare la previsione di un'area "campagna-parco" di proprietà privata ma con funzioni di compensazione ecologica ambientale, area naturale non edificabile.</li> </ul>
<b>Strategie urbanistiche del POC da recepire e specificare nel PUA</b>	<p>Il PUA dovrà prevedere nel primo stralcio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la realizzazione di un corridoio verde di connessione fra il territorio rurale e la zona cimiteriale e sportiva, in senso nord-sud, in fregio a via Livello e in senso est ovest</li> <li>• la concentrazione a nord, al di fuori delle aree di rispetto cimiteriale, del carico urbanistico previsto per l'ambito</li> <li>▪ La dotazione infrastrutturale di strade, marciapiedi e parcheggi dovrà essere particolarmente curata dal punto di vista formale prevedendo l'alberatura dei parcheggi e dei percorsi pedonali.</li> <li>▪ Le modalità di viabilità interne al comparto dovranno attenersi a quelle prescritte per le zone a traffico limitato o a quelle delle "Zone 30", cercando di limitare la velocità dei veicoli a motore con accorgimenti progettuali atti allo scopo, quali: chicanne urbane, minirotonde, ecc.</li> <li>▪ La riduzione del fabbisogno energetico dell'urbanizzazione e l'utilizzo di materiali ecocompatibili delle opere di urbanizzazione primaria.</li> <li>▪ Il rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso e di risparmio energetico dell'impianto.</li> <li>▪ Attuazione del progetto di "campagna parco" ai fini di compensazione ecologica ambientale e di mantenimento del verde di rispetto cimiteriale parte pubblica e parte privata.</li> </ul>



SCHEDA DEL PSC

## Requisiti Prestazionali (T9)

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI DA PREVEDERE NEL PUA</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b> Superficie minima di almeno 18.000 mq prevista per l'intero ambito. Primo stralcio mq. 13.500 pari al 75% del totale con funzione di verde pubblico di completamento dell'area sportiva e di connessione tra il sistema del verde pubblico esistente e di progetto
	<b>Dotazioni ecologiche e ambientali</b> Dovranno essere previste opportune dotazioni ecologiche ambientali finalizzate alla tutela delle aree di rispetto cimiteriale anche a ovest del cimitero. Le aree necessarie a soddisfare tali obiettivi potranno essere pubbliche o private. Se pubbliche potranno anche essere computate oltre il minimo previsto per le attrezzature e spazi collettivi. Se private, dovrà essere garantita idonea sistemazione atta a garantire gli obiettivi di cui sopra.
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Nord da via Livello Dovrà essere opportunamente adeguato il tratto interessato di via Livello Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni  La viabilità interna all'ambito dovrà avere caratteristiche dimensionali e funzionali tipiche delle Zone a Traffico Limitato o delle "zone 30", mettendo in opera, già in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, gli opportuni accorgimenti per la moderazione e limitazione del traffico.
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 4.600 mq di Sc PRIMO STRALCIO = 75% di St. = 3.450 mq di Sc. SECONDO STRALCIO = 25% di St. = 1.150 mq di Sc.  Considerata la distribuzione delle aree edificabili nell'ambito è consentito il trasporto di capacità edificabile fra i due stralci funzionali o su altri ambiti di trasformazione senza comunque superare un indice fondiario massimo di 0.6 mq./mq.
<b>Modalità di attuazione</b>	Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno attuarsi mediante PUA esteso allo stralcio funzionale proposto con uno studio preliminare a livello coorografico e non prescrittivo di tutto l'ambito perimetrato dal presente piano.  E' consentito alle due proprietà presentare due strumenti attuativi in tempi diversi a condizione che ciascuno si attenga a quanto precedentemente descritto e che le capacità edificatorie e le cessioni siano ripartite in quote proporzionali alle superfici territoriali di proprietà.  La convenzione del PUA dovrà riportare e specificare i contenuti dell'accordo preliminare sottoscritto dai privati per l'inserimento nel presente POC.
<b>Destinazioni d'uso</b>	Funzione Residenziale = da 80 a 100% Funzioni non residenziali compatibili = 20% max Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non prevedere un superamento della classe acustica 3°
<b>Requisiti prestazionali degli edifici</b>	I nuovi edifici dovranno rispettare i requisiti cogenti previsti dal RUE. In particolare tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997. Si dovrà inoltre porre attenzione alla riduzione del fabbisogno energetico dei singoli edifici adottando, per quanto possibile, forme di contenimento dei consumi energetici degli stessi e/o di autoproduzione energetica.

<b>Reti fognarie</b>	<p>L'ambito di nuova edificazione dovrà prevedere reti fognarie separate e dovrà rispondere alle richieste degli enti gestori dei recapiti finali, in particolare per quanto attiene le acque meteoriche lo scarico in acque superficiali dovrà avvenire senza aggravio per la rete di scolo superficiale e secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'ente di bonifica competente per la rete di scolo. Per quanto attiene la rete fognaria delle acque luride questa dovrà essere dimensionata tenendo conto dell'edificazione al contorno e senza sostanziali aggravii per le reti esistenti. L'ente gestore della rete fognaria potrà richiedere eventuali adeguamenti della rete anche fuori dal perimetro del comparto.</p> <p>Il PUA dovrà essere corredato da specifico studio idraulico che definisca le eventuali opere da eseguire ai fini della sostenibilità dell'intervento.</p>
<b>Tipologie edilizie ammesse:</b>	<p>Il PUA dovrà contenere previsioni planivolumetriche e indicazioni di larga massima sulle tipologie edilizie ammesse nell'ambito che potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- case mono o bifamiliari;</li> <li>- case a schiera;</li> <li>- piccoli e medi condomini che non superino il n° di 12 unità immobiliari ad uso residenziale.</li> </ul>
<b>Parametri edilizi:</b>	<p>I parametri edilizi ed urbanistici cui il PUA dovrà attenersi saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima degli edifici = ml. 10.50;</li> <li>- indice di visuale libera = 0.5 dell'altezza massima dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00, da rispettare nei confronti degli edifici esterni al comparto e dai confini dell'ambito</li> <li>- distanze fra pareti finestrate degli edifici interni al comparto ml. 10,00</li> <li>- distanza di rispetto da via Livello = ml. 5</li> </ul> <p>Per valide e motivate esigenze di carattere compositivo ed architettonico o al fine di conseguire particolari obiettivi di carattere urbanistico generale il PUA potrà prevedere parametri edilizi ed urbanistici diversi da quelli di cui sopra, se condivisi dalla pubblica amministrazione.</p>
<b>Stralcio area:</b>	<p>Dal perimetro dell'ambito di trasformazione residenziale previsto dal PSC, il presente strumento urbanistico, stralcia una modesta area (inferiore al 10% della St totale). Detto stralcio è dovuto al fatto che su detta area, già di proprietà comunale, è stato recentemente ampliato il cimitero urbano, pertanto il suo inserimento non risulta ad oggi più giustificato. L'area suddetta sarà rimandata alla disciplina del RUE quale area destinata ad attrezzature e spazi collettivi.</p>

### Tabella riassuntiva dell'attuazione prevista dell'ambito T9

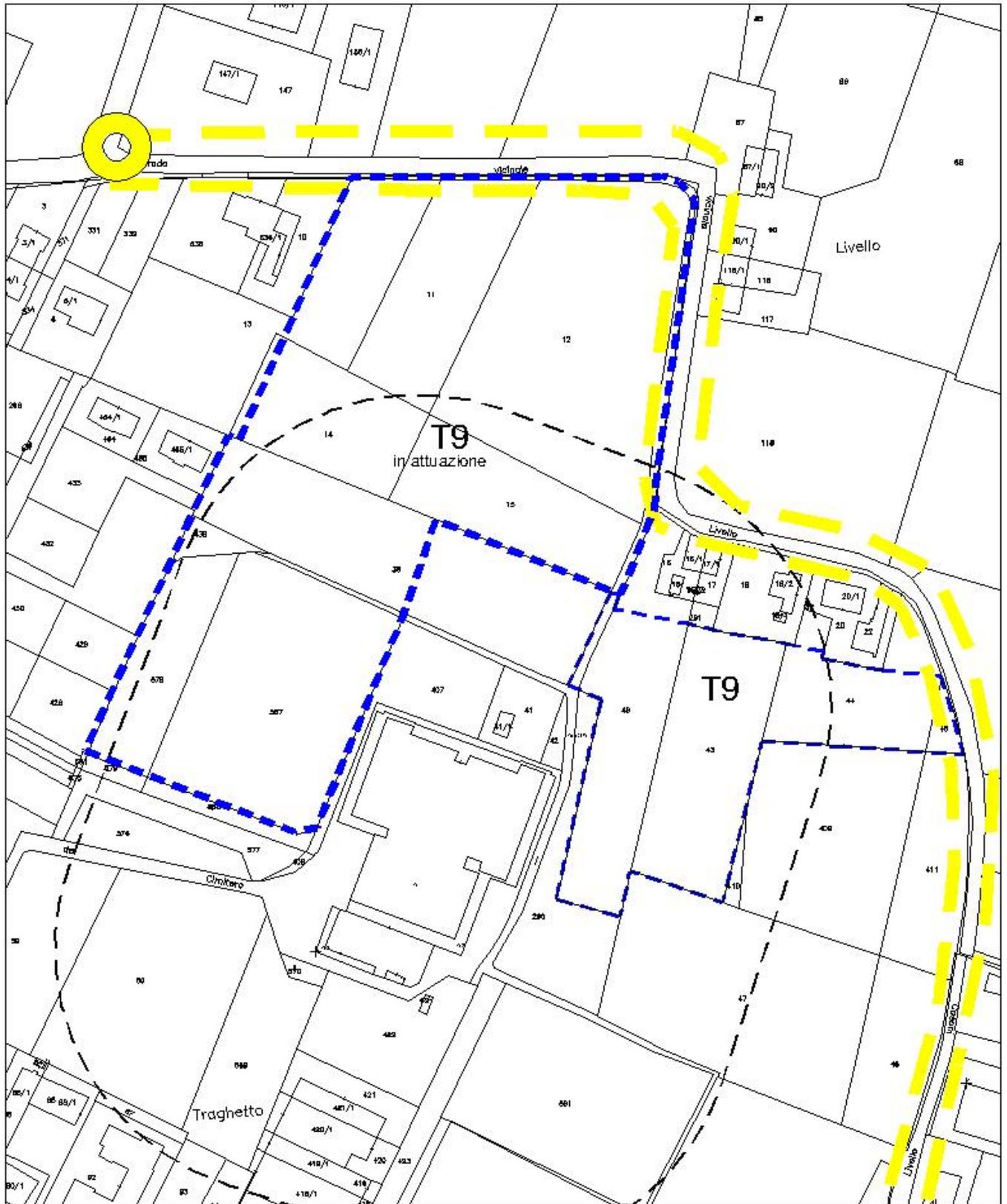
N.B. la realizzazione di 9.366 mq. di "campagna-parco" porta che le cessioni delle aree per attrezzature collettive risultino formalmente inferiori a quelle previste nel PSC, in realtà il beneficio tratto dalla realizzazione della "campagna-parco" porta evidentemente ad una maggiore quantità di dotazioni ecologico-ambientali complessive che ammontano infatti a 18.866 mq. parte pubblici e parte privati.

	Superficie Territoriale	Carico insediativo	Attrezzature e spazi collettivi	Perequazione 50% di St = mq.	Eventuale monetizzazione e/o opere pubbl. = mq.
Strumento	1	2	3	4 =(50% di 1)	5= (4-3)
PSC	46.000 mq.	4.600 mq. Sc	18.000 mq.		
POC Totale	45.132 mq.	4.600 mq. Sc.	18.000 mq.	22.566	4.566
POC 1° stralcio 75% di St	33.875 mq. di cui: 9.366 campagna parco 24.509 rimanente area	3.533.6 mq. Sc	13.500 mq di cui: 9.500 cessione reale e 9.366 di campagna parco privata	12.254,50 + 9.366 campagna parco	2.754.5 + 9.366 campagna parco
POC 2° stralcio 25% di St	11.257 mq.	1.066,40 mq. Sc	4.500 mq.	5.628,5	1.128,50

In sede di redazione del PUA, per validi e giustificati motivi, sono consentiti scostamenti, non superiori al 5% delle quantità complessive su riportate, senza che ciò costituisca variante alla strumentazione urbanistica comunale, su parere conforme degli organi Tecnici dell'Amministrazione stessa.

# Ambito per nuovi insediamenti T9 1° stralcio attuativo

scala 12.000



<b>Richiedente</b>	IMMOBILIARE CAMPOGRANDE srl con sede in Carpi
<b>Superficie territoriale</b>	Mq.186.744 circa di cui 21.840 posti in Comune di Fabbrico. NCT Rolo: F. 15, mapp. 156/157/165 – F.15, mapp. 63 – F. 15 mapp. 164/151/88/85/78/77 e parte dei mapp. 75/74/64 e 79; NCT Fabbrico: F. 13 mapp. 117.
<b>Descrizione</b>	Attuazione dell' area industriale intercomunale Rolo-Fabbrico ad integrazione e completamento del polo industriale medesimo.
<b>Obiettivi generali del PSC recepiti e specificati dal POC</b>	<p>Obiettivo primario dell'ambito di trasformazione I3 è quello di :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliare e razionalizzare il comparto industriale "Fortinella-Campogrande" in modo da rispondere alla specifica richiesta del PTCP di "rafforzare" l'area del Casello di Rolo-Reggiolo quale porta a Nord dell'area reggiana;</li> <li>• Integrare l'offerta di aree industriali poste in posizione strategica rispetto all'area vasta di pianificazione in modo da creare una valida alternativa alle altre aree industriali di scala intercomunale già presenti nelle provincie di Reggio e Modena;</li> <li>• Contribuire a raggiungere quella massa critica di attività industriali tale da sostenere la dimensione demografica e sociale dei comuni di Fabbrico e Rolo, puntando ad una offerta qualificata di aree produttive che si rivolgono oltre i confini provinciali.</li> <li>• Garantire una realizzazione sostenibile del progetto mitigandone gli impatti con le politiche proprie delle "aree ecologicamente attrezzate" e con dotazioni di compensazione ambientale tali da consentirne l'attuazione senza ricadute negative sui contesti residenziali circostanti;</li> <li>• L'attuazione dell'area in oggetto dovrà essere concordata da tutti i soggetti proponenti con le due amministrazioni comunali interessate al fine di porre in atto un piano unitario di sviluppo e gestione, anche per quanto attiene le necessarie opere di infrastrutturazione.</li> </ul>
<b>Strategie urbanistiche del POC da recepire e specificare nel PUA</b>	<p>Il PUA dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ che l'attuazione dell'ambito di trasformazione avvenga secondo i requisiti e le caratteristiche delle "aree ecologicamente attrezzate"</li> <li>▪ che una parte della superficie dell'ambito, o delle aree contermini, siano destinate a formare una vasta area di compensazione ambientale</li> <li>▪ che la viabilità di accesso all'ambito avvenga unicamente tramite rotatoria (o altra idonea soluzione) nel medesimo punto di accesso all'ambito I2 del Comune di Fabbrico,</li> <li>▪ che la trasformazione urbanistica dell'area sia attuata senza aggravii alle infrastrutture di rete esistenti e per quanto attiene lo scolo delle acque meteoriche e per quanto attiene le acque luride;</li> <li>▪ particolare attenzione dovrà essere posta: alla riduzione del fabbisogno energetico complessivo dell'urbanizzazione; all'utilizzo di materiali ecocompatibili nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei fabbricati; al rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso.</li> </ul>

### Requisiti Prestazionali I3

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI DA PREVEDERE NEL PUA</b>	<p><b>Attrezzature e spazi collettivi e Dotazioni ecologiche e ambientali:</b></p> <p>Almeno il 30% della superficie dell'ambito o delle aree limitrofe dovrà essere destinata ad aree per servizi e/o aree di compensazione ambientale e riequilibrio ecologico.</p> <p>Le fasce di rispetto autostradale potranno essere pubbliche o private, ma non saranno comunque computare all'interno della quota di cui sopra.</p> <p>Dovranno essere comunque reperite tutte le aree necessarie e realizzate tutte le dotazioni ecologiche ambientali, finalizzate a soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate, nonché le aree per attrezzature e spazi collettivi previste dall'art. A-24 comma 3, lettere b) e c) della L.R. 20/2000, ossia :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali o commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento dell'attività insediata;</li><li>- c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.</li></ul>
	<p><b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a cura e spese dei proponenti:</b></p> <p>Parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni.</p> <p>L'accesso dell'area industriale che dovrà avvenire da ovest dalla Strada Provinciale Rolo Reggiolo ( già via Cà de frati) in corrispondenza con l'accesso dell'ambito I2 posto nel territorio del Comune di Fabbrico, mediante la realizzazione di una rotonda a quattro vie da realizzare a cura e spese dei richiedenti in accordo con l'ente gestore della strada.</p> <p>La viabilità di servizio interna al comparto, tutti i servizi di rete e tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento previste dall'art. A-23 della L.R. 20/2000 e succ. mod. ed int.</p> <p>Dovrà inoltre essere realizzato un collegamento ciclo-pedonale dall'area industriale fino al centro urbano di Rolo.</p> <p>Le aree a verde di compensazione ambientale, così come le aree a verde di servizio agli insediamenti dovranno essere adeguatamente piantumate con specifici criteri propri della funzione che le aree stesse andranno ad assolvere.</p> <p>Il PUA dovrà contenere e nelle tavole grafiche e negli allegati normativi e descrittivi tutti questi elementi che dovranno altresì essere esplicitati nello schema di convenzione.</p>
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	<p>Capacità insediativa massima: = 80.000 mq Sc</p> <p>Nel caso fosse realizzata la delocalizzazione dal centro urbano (di Rolo o Fabbrico), di un'attività produttiva prevista dal PSC, la relativa superficie fondiaria potrà andare in detrazione della quota per dotazioni territoriali, che non potrà comunque risultare inferiore al 20% della superficie dell'ambito.</p>

<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumento del carico residenziale
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Prima dell'adozione del PUA dovrà essere sottoscritto tra la Provincia di Reggio e i Comuni interessati un "Accordo Territoriale" ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, che dovrà definire nel dettaglio: gli obiettivi, l'assetto urbanistico di massima, le opere di urbanizzazione da realizzarsi, gli interventi e le misure di mitigazione e compensazione ambientale, il soggetto gestore e le modalità di attuazione come area ecologicamente attrezzata,</p> <p>Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno attuarsi mediante PUA esteso all'intero ambito o agli stralci funzionali che lo stesso potrà definire.</p> <p>Il PUA dovrà normare gli interventi edilizi da attuare sugli edifici esistenti in coerenza con quanto stabilito dal RUE ed utilizzando le medesime categorie d'intervento, nelle more di approvazione del PUA su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione senza aumento del carico residenziale esistente alla data di adozione del PUA.</p> <p>La convenzione del PUA dovrà riportare e specificare i contenuti dell'accordo preliminare sottoscritto dai privati per l'inserimento nel presente POC.</p> <p>Considerato che il perimetro complessivo dell'ambito riguarda aree poste nel territorio del Comune di Fabbrico, ove fra l'altro è posto l'accesso all'ambito stesso, l'attuazione del comparto dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale di Fabbrico al fine di presentare un unico PUA con valenza intercomunale.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b>	<p>Funzione industriale artigianale = da 70 a 100%</p> <p>Funzioni commerciali direzionali e di servizio all'industria = max 30%</p>
<b>Requisiti prestazionali degli edifici</b>	<p>I nuovi edifici dovranno rispettare i requisiti cogenti previsti dal RUE. In particolare tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997.</p> <p>Si dovrà inoltre porre attenzione alla riduzione del fabbisogno energetico dei singoli edifici adottando, per quanto possibile, forme di contenimento dei consumi energetici degli stessi e/o di autoproduzione energetica.</p> <p>Si auspica la realizzazione di coperture a giardino pensile o a "verde drenante" al fine di ridurre e rallentare l'afflusso delle acque meteoriche verso il sistema di scolo.</p> <p>Nel caso di particolari attività idroesigenti si auspica la creazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche al fine del riuso delle stesse nei processi di lavorazione e/o per utilizzi meno pregiati quali irrigazione di aree a verde, lavaggio piazzali ecc. al fine di ridurre l'utilizzo delle acque potabili di rete.</p>
<b>Tipologie edilizie ammesse:</b>	<p>Il PUA dovrà contenere previsioni planivolumetriche e indicazioni di larga massima sulle tipologie edilizie ammesse nell'ambito che potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fabbricati industriali su lotto singolo,</li> <li>- fabbricati industriali abbinati e/o a schiera;</li> <li>- edifici commerciali e direzionali;</li> </ul>

<b>Reti fognarie</b>	<p>L'ambito di nuova edificazione dovrà prevedere reti fognarie separate e dovrà rispondere alle richieste degli enti gestori dei recapiti finali, in particolare per quanto attiene le acque meteoriche lo scarico in acque superficiali dovrà avvenire senza aggravio per la rete di scolo superficiale e secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'ente di bonifica competente per la rete di scolo. Per quanto attiene la rete fognaria delle acque luride questa dovrà essere dimensionata tenendo conto dell'edificazione dei comparti di trasformazione previsti nel polo industriale e senza sostanziali aggravii per le reti esistenti. L'ente gestore della rete fognaria potrà richiedere eventuali adeguamenti della rete anche fuori dal perimetro del comparto.</p> <p>Il PUA dovrà essere corredato da specifico studio idraulico che definisca le eventuali opere da eseguire ai fini della sostenibilità dell'intervento.</p>
----------------------	---

<b>Parametri edilizi:</b>	<p>I parametri edilizi ed urbanistici nonché le destinazioni d'uso, cui il PUA dovrà attenersi, saranno quelli fissati dal RUE per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti Zona D2 all'Art.III.27</p> <p>Per valide e motivate esigenze di carattere compositivo ed architettonico o al fine di conseguire particolari obiettivi di carattere urbanistico generale il PUA potrà prevedere parametri edilizi ed urbanistici diversi da quelli di cui sopra, se condivisi dalla pubblica amministrazione.</p>
---------------------------	--

<b>Elementi di mitigazione ambientale previsti dal documento di Valutazione di Sostenibilità ambientale, ( VALSAT):</b>	<p>Trattandosi di un'area industriale di dimensioni e caratteristiche tali da avere un'importanza sovra comunale e classificata come area ecologicamente attrezzata e dovrà rispondere ai seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dovrà essere garantito il miglior equilibrio idrogeologico attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e al trattamento delle acque meteoriche;</li> <li>• dovranno essere realizzate reti separate delle acque meteoriche e dei reflui;</li> <li>• dovrà essere garantita la depurazione dei reflui, attraverso il recapito al depuratore con eventuale adeguamento dei collettori, o altre forme di depurazioni idonee;</li> <li>• le acque meteoriche dovranno essere recapitate nel reticolo idraulico superficiale;</li> <li>• dovranno essere realizzate delle casse di laminazione per l'invaso temporaneo della quantità d'acqua in eccesso ed il successivo rilascio controllato verso la rete scolante, se necessarie e richieste dall'ente gestore;</li> <li>• l'ubicazione di queste casse di laminazione potrà essere individuata in luoghi ritenuti idonei e preferibilmente a nord dell'edificato verso la "Fossetta Naviglio" o nell'area di rispetto dell'elettrodotto Caorso San Damaso ;</li> <li>• dovrà essere garantita l'accessibilità attraverso idonei percorsi ciclo-pedonali dalle aree urbane, in modo tale da incentivare gli spostamenti casa-lavoro senza l'utilizzo dell'auto privata</li> <li>• dovrà essere realizzata un'area idonea all'interno dell'ambito, per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti organizzata quale "isola ecologica", oltre alle ordinarie piazzole per la distribuzione dei cassonetti per la raccolta dei RSU;</li> <li>• dovrà essere previsto l'utilizzo di condotti fognari a perfetta tenuta non fessurabili per la raccolta e il vettoriamento delle acque nere ed acque di testa delle prime piogge;</li> <li>• dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione dei piazzali che possono ospitare solidi o liquidi potenzialmente inquinanti con sistemi di raccolta, stoccaggio e vettoriamento o al collettore fognario delle acque luride o a centri autorizzati per il trattamento dei reflui speciali.</li> </ul>
---	--

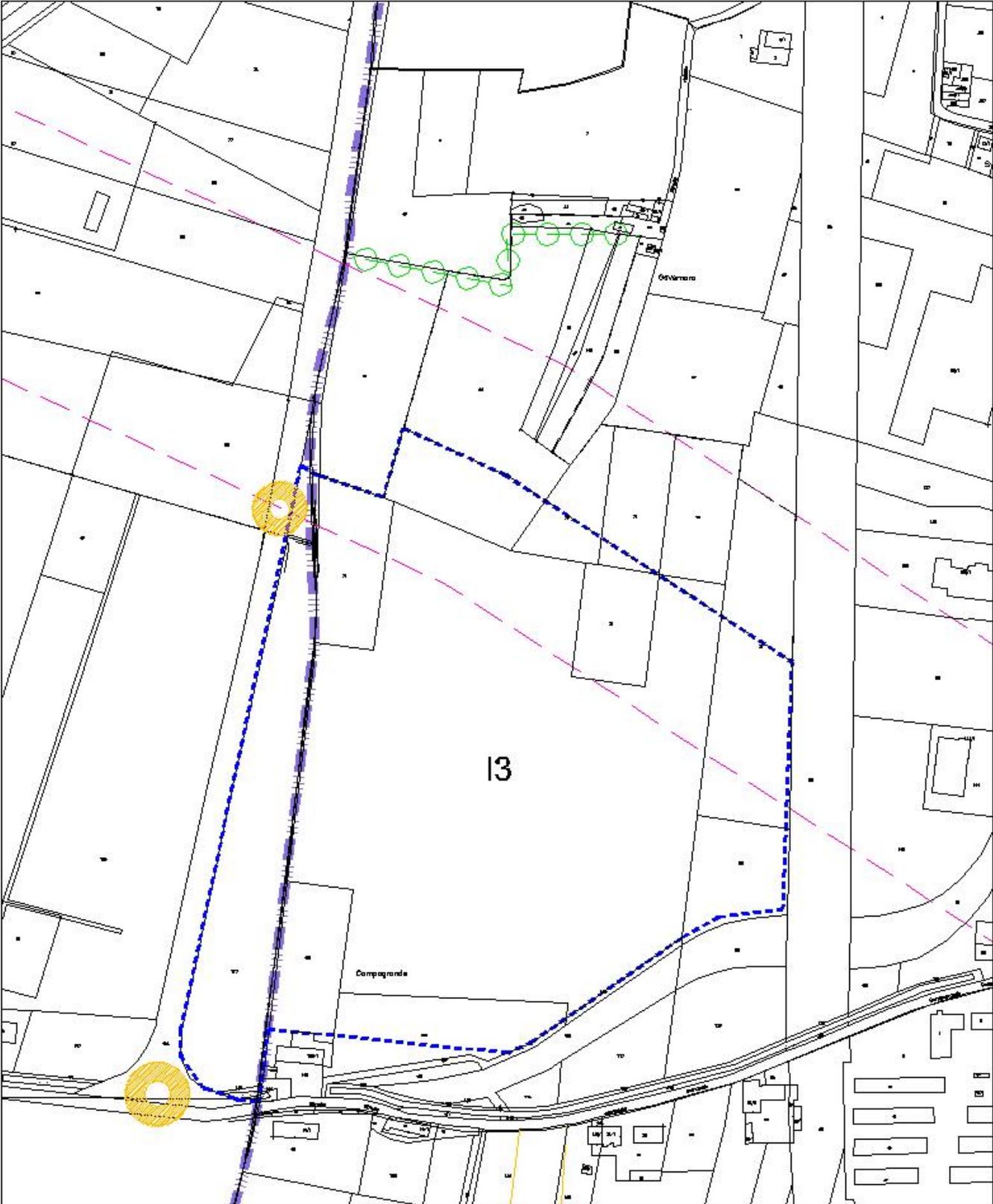
Tabella riassuntiva dell'attuazione prevista dell'ambito I3

	Superficie Territoriale	Carico insediativo	Attrezzature e spazi collettivi di cessione	Perequazione 50% di St = mq.	Eventuale monetizzazione e/o opere pubbl. = mq.
Strumento	1	2	3	4 =(50% di 1)	5= (4-3)
PSC	170.000 mq.	80.000 mq. Sc	56.667 mq.	85.000 mq.	28.333 mq.
POC complessivo	175.833 mq.	80.000 mq. Sc	25.902 interni 42.600 esterni <u>68.502 totali</u>	87.916 mq.	19.414 mq.

In sede di redazione del PUA, per validi e giustificati motivi, sono consentiti scostamenti, non superiori al 5% delle quantità complessive su riportate, senza che ciò costituisca variante alla strumentazione urbanistica comunale, su parere conforme degli organi Tecnici dell'Amministrazione stessa.

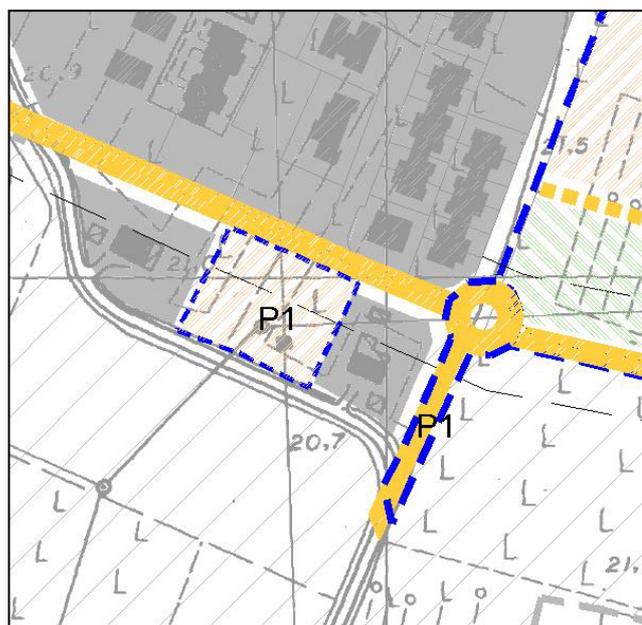
# Ambito per nuovi insediamenti I3

scala 1:2.500



**ALTRI INTERVENTI DI COMPETENZA DEL POC PROPOSTI DA SOGGETTI PRIVATI****AMBITI PERIURBANI****P1**

<b>Richiedente</b>	Rebuzzi Alberto legale rappresentante della Coop. Muratori Reggiolo Scrl
<b>Localizzazione</b>	Rolo capoluogo – Margine Sud dell’abitato F. 16 mappale 285
<b>Superficie territoriale</b>	Mq. 2.923 circa
<b>Descrizione</b>	Richiesta d’intervento residenziale per mq. 1.200 di Sc in ambito periurbano a fronte della realizzazione di alcune opere di interesse pubblico quali: 1-realizzazione del tratto stradale di congiunzione fra via Corbella e le Vie Falcone ed Alpi; 2- sistemazione a rotonda dell’intersezione a raso che si verrà a creare fra le vie citate; 3- prolungamento della ciclabile già esistente su Via Falcone sino al Comparto T6.
<b>Strategie urbanistiche del POC</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dare attuazione ad un significativo progetto di razionalizzazione della viabilità comunale che consentirà la riqualificazione di via Corbella e una migliore connessione del territorio comunale a sud del centro abitato con lo stesso e i suoi servizi. A fronte della possibilità edificatoria concessa al richiedente.</li></ul>
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima mq. 1.200 di Sc.
<b>Modalità di attuazione</b>	L’intervento dovrà attuarsi tramite PUA con previsione planivolumetrica di dettaglio compositivo e architettonico.
<b>Destinazioni d’uso</b>	Solo attività residenziali



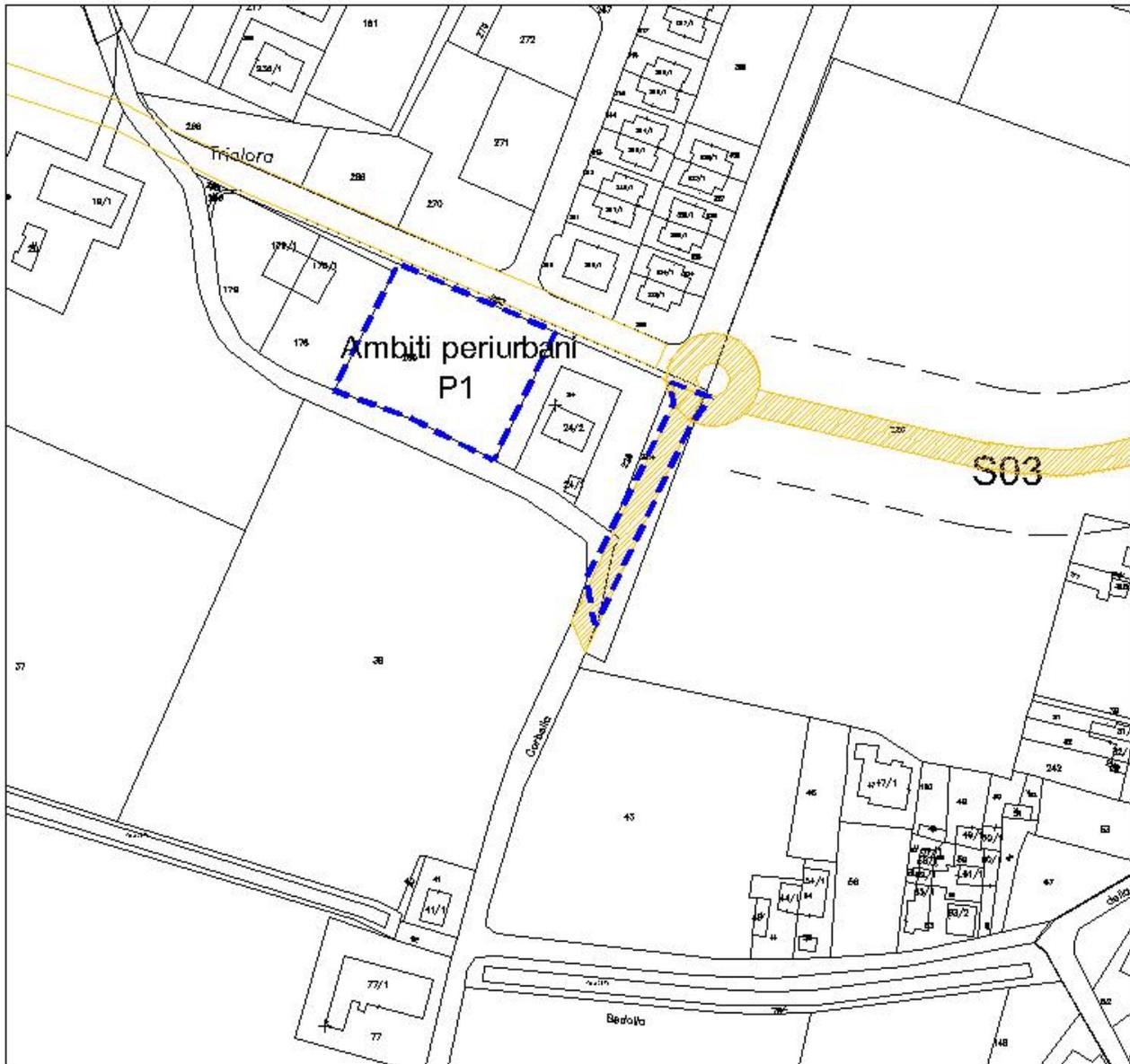
<b>Requisiti prestazionali degli edifici</b>	<p>I nuovi edifici dovranno rispettare i requisiti cogenti previsti dal RUE. In particolare, si dovrà prevedere il rispetto dei requisiti posti dalla legislazione vigente in merito all'inquinamento acustico che dall'ambiente interno si riverbera sull'ambiente esterno.</p> <p>Dovranno inoltre essere previste opportune fasce verdi di mitigazione nei confronti della viabilità principale costituita da Via Falcone.</p> <p>L'accesso all'area potrà avvenire unicamente da Via Corbella.</p>
<b>Reti fognarie</b>	<p>Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere reti fognarie separate e dovrà rispondere alle richieste degli enti gestori dei recapiti finali, in particolare, per quanto attiene le acque meteoriche, lo scarico in acque superficiali dovrà avvenire senza aggravio per la rete di scolo superficiale e secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'ente di bonifica competente per la rete di scolo superficiale.</p>
<b>Tipologie edilizie ammesse:</b>	<p>Trattandosi di un'area contigua al tessuto edificato si ritiene opportuno creare continuità con questo prevedendo che le tipologie ammesse siano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- case mono o bifamiliari;</li> <li>- case a schiera;</li> <li>- piccoli e medi condomini che non superino il n° di 12 unità immobiliari ad uso residenziale.</li> </ul>
<b>Parametri edilizi:</b>	<p>I parametri edilizi ed urbanistici cui il PUA dovrà attenersi saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima degli edifici = ml. 10,50</li> <li>- indice di visuale libera = 0.5 dell'altezza massima dell'edificio con un minimo di ml. 5,00 da rispettare sia nei confronti dei confini di proprietà che degli edifici contermini;</li> <li>- distanze fra pareti finestrate ml. 10,00;</li> <li>- distanza dal ciglio di via Falcone a nord ml. 15,00;</li> <li>- distanza dal ciglio di Via Corbella ml. 7,50;</li> <li>- area a verde privato con adeguata piantumazione di schermatura dell'intervento mq. 1.000.</li> <li>-</li> </ul> <p>Per valide e motivate esigenze di carattere compositivo ed architettonico, o al fine di conseguire particolari obiettivi di carattere urbanistico generale, il PUA potrà prevedere parametri edilizi ed urbanistici diversi da quelli di cui sopra.</p>

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI INTERVENTI IN AREE PERIURBANE E DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. III. 31 DEL PSC**

	Superficie Territoriale	Carico insediativo	Obiettivo di carattere pubblico che giustifica il riconoscimento della capacità edificatoria
Strumento PSC	1 Ambiti periurbani	2 7.000 mq. Sc	
1 - PUA C.M.R.	Mq. 2.923 circa F. 16 mappale 285	1.200 mq. Sc	Realizzazione a carico dei richiedenti delle seguenti opere pubbliche: 1- prolungamento di Via Corbella sino a Via Falcone; 2- rotonda su Via Falcone; 3- proseguimento del collegamento ciclabile su Via Falcone sino al suo congiungimento con la pista ciclabile prevista nel comparto T6.
RESTANO A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		5.800 mq. Sc	

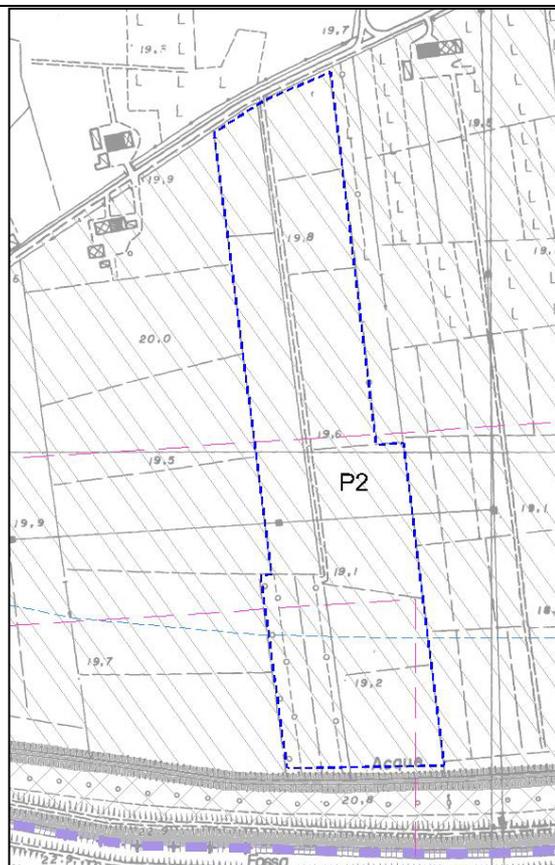
# Ambito per nuovi insediamenti Ambiti periurbani 1° stralcio

scala 1:2.000



**ALTRI INTERVENTI DI COMPETENZA DEL POC PROPOSTI DA SOGGETTI PRIVATI**  
**LAGHETTO DI PESCA SPORTIVA IN LOCALITÀ "RUBONA" P2**

<b>Richiedente</b>	Lodi Gabriele legale rappresentante dell'Associazione Pescatori Lago Rubona
<b>Localizzazione</b>	Rolo Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua a sud di Via Rubona ed individuata catastalmente al f. 19, mappali 90-91 e 93.
<b>Superficie territoriale</b>	Mq. 63.797 circa
<b>Descrizione</b>	Richiesta di insediamento di attività ricreativa e sportiva, laghetto di pesca sportiva, da realizzare in zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua, su fondo ineditato.



<b>Strategie urbanistiche del POC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dare attuazione ad una richiesta proveniente dal mondo dell'associazionismo con valenza di carattere sportivo e ricreativo d'interesse per tutta la comunità rolese, che rappresenta pure, se correttamente attuata e gestita, un presidio antropico per la salvaguardia dell'area tutelata.</li> </ul>
---------------------------------------	--

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	<p>Capacità insediativa massima mq. 80 di Sc. da destinare a ricovero attrezzi e punto ristoro.</p> <p>Ulteriori mq. 80 quale spazio da dedicare ad attività didattica tematica sulle aree vallive ed il territorio rolese e come punto di ritrovo per escursioni sul territorio vallivo. Detta ulteriore capacità edificatoria è subordinata alla stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale e/o l'Istituto Didattico Comprensivo</p>
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>L'intervento dovrà attuarsi tramite PUA con previsione planivolumetrica con dettaglio paesaggistico e compositivo-architettonico per eventuale edificio a servizi.</p> <p>Il PUA dovrà allegare dettagliata relazione geologica e geotecnica in merito alla fattibilità dell'intervento alla tenuta del suolo e delle arginature.</p> <p>Considerato che l'intervento si attua in "Zona di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua" ed entro la fascia di rispetto di un corso d'acqua demaniale Dovrà essere richiesta preventivamente autorizzazione paesaggistica alla competente Soprintendenza.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b>	<p>Solo attività legate alla pesca sportiva e didattica quali: invasi d'acqua, eventuale deposito attrezzi, punto ristoro con somministrazione di cibi, alimenti e bevande, eventuale sala didattica.</p> <p>Alla eventuale cessazione delle attività si dovrà provvedere alla rimessa in pristino delle aree al loro stato naturale rimuovendo qualsiasi installazione antropica.</p>
<b>Requisiti prestazionali degli edifici</b>	<p>Il nuovo edificio a servizio dell'attività insediata dovrà rispettare i requisiti cogenti previsti dal RUE ed essere amovibile.</p> <p>Dovrà essere coerente dal punto di vista formale con gli edifici della zona agricola e dovrà essere preferibilmente costruito con materiali ecocompatibili e facilmente riciclabili.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere che alla cessazione dell'attività l'area dovrà essere ripristinata per gli usi agricoli prevedendo pure la demolizione dell'edificio.</p> <p>Non sono escluse, nella fase di primo avviamento della struttura, installazioni e costruzioni precarie purchè temporanee e di facile amovibilità, sono viceversa ammesse costruzioni in legno purchè decorose ed in sintonia con l'ambiente, ma sempre con caratteristiche di amovibilità.</p>
<b>Reti fognarie</b>	<p>Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere che le acque nere prodotte dai servizi dall'insediamento debbano essere trattate in loco con sistemi idonei e condivisi da ASL e ARPA, quali fitodepurazione, depuratori chimico-fisici, ecc.</p>
<b>Parcheggi a servizio dell'attività</b>	<p>Dovrà essere previsto un posto auto per ciascuna postazione di pesca ricavata sull'argine del laghetto, nonché uno stallo per motocicli ogni due posti auto. Tutte le aree di sosta dovranno essere ombreggiate da alberi di alto fusto, sono ammesse tettoie con cannucciati ombreggianti solamente nella prima fase d'impianto dell'attrezzatura e sino al conseguimento dell'ombreggiatura naturale.</p> <p>Tutte le aree di sosta dovranno essere perfettamente permeabili, non sono ammesse aree asfaltate o pavimentate con materiali impermeabili o scarsamente drenanti. I percorsi, le piazzole di pesca o altri spazi di relazione dovranno essere realizzati con doghe o travicelli in legno, e/o semplicemente inghiaiate, l'uso di altri materiali drenanti sarà ammesso se condiviso dalla Commissione per la qualità architettonica comunale e dall'Ufficio Tecnico.</p>

**Parametri edilizi ed urbanistici:**

I parametri edilizi ed urbanistici cui il PUA dovrà attenersi saranno:

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10;
- D6 = distanza della più vicina piazzola di pesca da elettrodotti o linee elettriche aeree di qualsiasi tipo, ml. 50 o maggiori se richieste dall'ente gestore della linea;

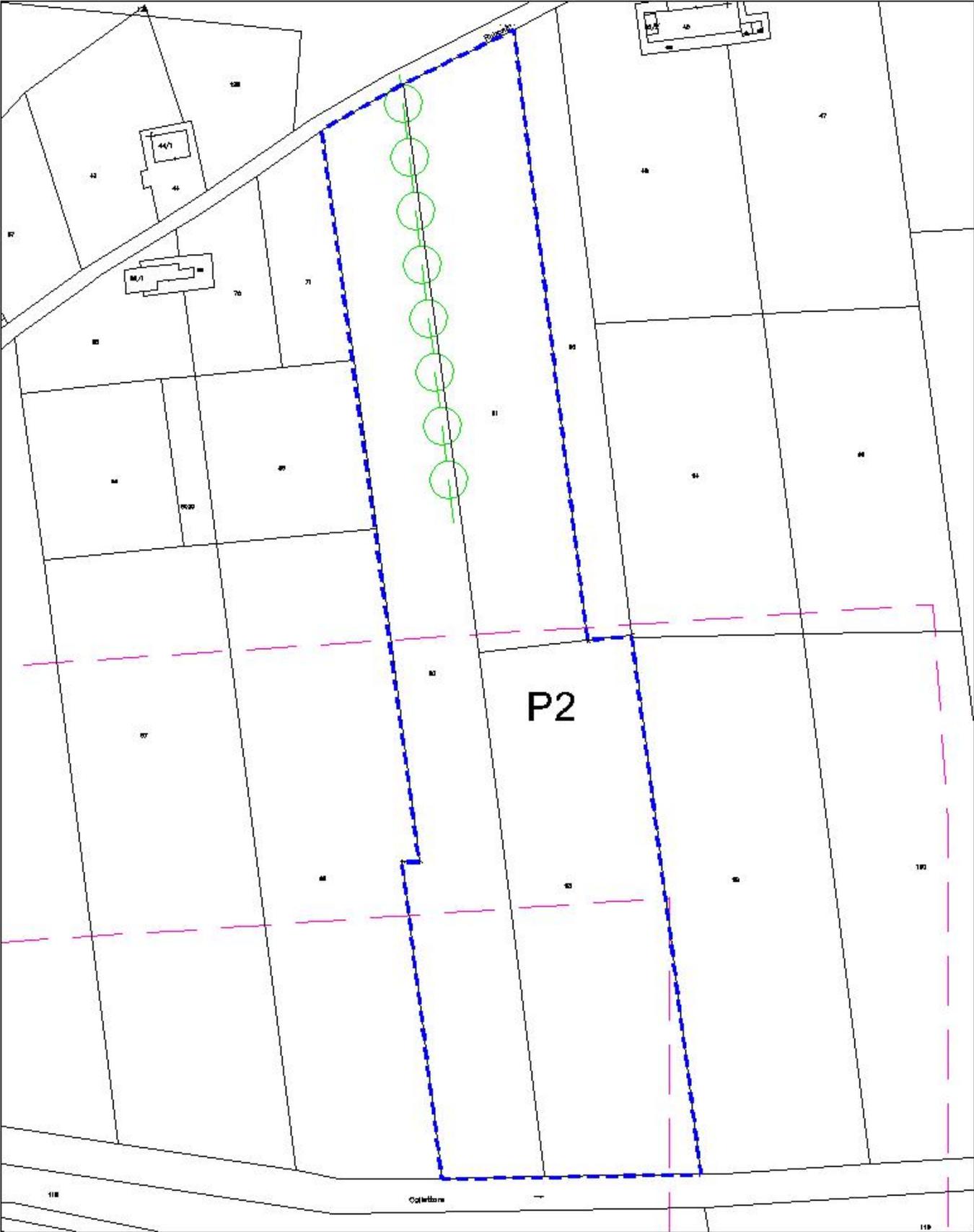
Il PUA dovrà inoltre prevedere:

- la sistemazione generale ed unitaria riguardante: le aree scoperte, i parcheggi, i percorsi pedonali e carrai, gli arredi esterni e le attrezzature coperte e scoperte;
- la conservazione ed il recupero delle compagini arboree ed arbustive esistenti, nonché la conservazione ed il recupero di eventuali manufatti di interesse storico, culturale e/o testimoniale;
- la piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al 30% della Superficie Agricola Fondiaria, con le modalità e con le indicazioni previste dagli art. V.11 lettera b) e V.35 lettera v) del RUE;
- considerato che l'area è interessata dal passaggio di una linea elettrica aerea il PUA dovrà rappresentare nei suoi elaborati l'esatto andamento della linea in oggetto e l'ampiezza della fascia di rispetto prevista per conseguire l'obiettivo di qualità previsto dalla vigente legislazione regionale (0.2 microtesla) per attività stanziali che esponano le persone ad una permanenza in detta fascia per più di 4 ore.
- Per i medesimi motivi di cui sopra si dovranno inibire attività di pesca che si svolgono a meno di 50 mt dal più vicino conduttore elettrico.
- Le tavole del PSC segnalano pure la presenza di un canale ecologico, il PUA dovrà approfondire ed implementare detta preesistenza.

# Ambito P2

- Laghetti Rubona -

scala 1:2500

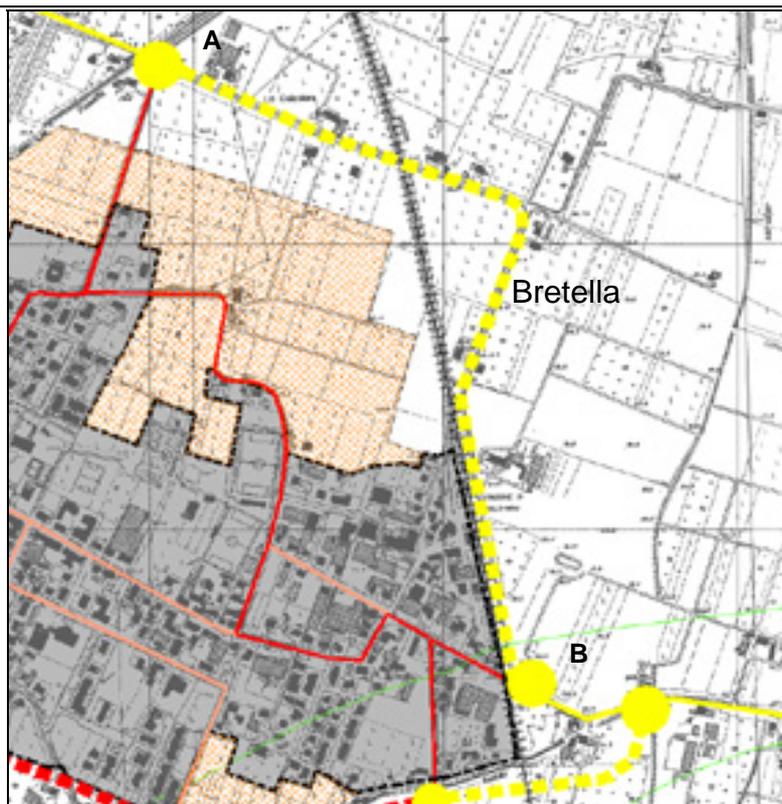


**INTERVENTI PUBBLICI DA ATTUARE CON RISORSE PROPRIE DELL'AMMINISTRAZIONE E CON I PROVENTI DELLA PEREQUAZIONE DEL POC.**

**INFRASTRUTTURE VIARIE "BRETELLA NORD- EST**

**SCHEDA S02**

**Localizzazione** Rolo – NordEst del capoluogo



**Descrizione**

Si tratta del potenziamento e della razionalizzazione di una viabilità già esistente di collegamento tra la via per Novi via Porto, via Cervelliera e via Calzolarà, evitando l'attraversamento del centro urbano di Rolo.

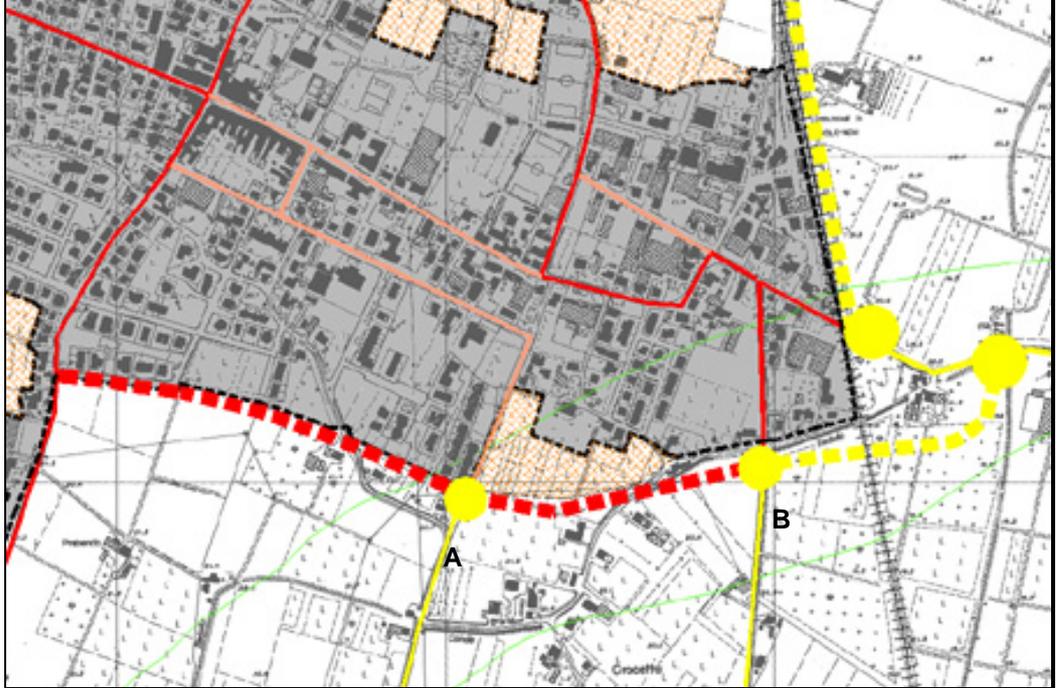
La realizzazione di quest'opera consentirà di deviare una consistente quota del traffico in provenienza da Novi e diretto al casello autostradale che ora attraversa il centro cittadino, vista l'inadeguata sezione stradale delle vie esistenti

**Strategie urbanistiche**

Adeguare una viabilità extraurbana già esistente in modo da intercettare il traffico in direzione Novi – casello autostradale evitando l'attraversamento del centro di Rolo

**Modalità attuative**

Le modalità attuative sono quelle proprie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche. In sede di redazione del progetto preliminare dovrà essere svolta una valutazione preventiva di carattere ambientale sulla sostenibilità delle opere di adeguamento della viabilità esistente e di progetto, con particolare riferimento alla necessità di garantire il contenimento ed il controllo della velocità degli automezzi, all'eventuale previsione di spazi di sosta per camion ed autocarri e alle possibili soluzioni di mitigazione del rumore prodotto dal traffico veicolare.

<b>Localizzazione</b>	Rolo – Sud del capoluogo
	
<b>Descrizione</b>	<p>Si tratta del completamento di un asse urbano già impostato dal vecchio PRG e in parte già realizzato da via Campogrande a via Alpi.          Costituirà un'alternativa all'attraversamento del Centro storico per il traffico di carattere locale in direzione Fabbrico- Reggio</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizzazione, in prossimità dell'intersezione di via Corbella di una "porta ciclo pedonale" tra il territorio rurale e il sistema urbano</li> <li>▪ Adeguamento di via Nuova fino a via Novi</li> <li>▪ Idonea sistemazione ambientale delle fasce laterali, così da costituire una cintura verde chiaro confine dell'urbano in direzione Sud.</li> <li>▪ Dovranno essere adottate misure di moderazione del traffico atte a limitare le velocità di esercizio e limitare per quanto possibile il traffico pesante, così da rendere compatibile la strada con le vicine aree residenziali</li> </ul>
<b>Modalità attuative</b>	<p>Le modalità attuative sono quelle proprie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche. In sede di redazione del progetto preliminare dovrà essere svolta una valutazione preventiva di carattere ambientale sulla sostenibilità delle opere di adeguamento della viabilità esistente e di progetto, con particolare riferimento alla necessità di garantire il contenimento ed il controllo della velocità degli automezzi, all'eventuale previsione di spazi di sosta per camion ed autocarri e alle possibili soluzioni di mitigazione del rumore prodotto dal traffico veicolare. Dovranno inoltre essere valutate soluzioni alternative per evitare o contenere il passaggio di mezzi pesanti.</p>