

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Variante al POC adottata con delibera di C.C. n. del .../.../2014

Indice

- 1) Contenuti generali della Variante al POC.
- 2) Modifiche derivanti dell'approvazione di accordi ai sensi dell'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria – Accordi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 Marzo 2000, n. 20" del Testo Coordinato delle norme di PSC- POC-RUE.
- 3) Modifiche derivanti da interventi di ripianificazione di aree comunali.
- 4) Modifiche alla Carta della Classificazione acustica.
- 5)Elaborato 2r "Normativa degli Ambiti": aggiornamento.

Allegati:

All 1: Accordi ai sensi dell'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso – Accordi ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000" del Testo Coordinato norme di PSC- POC-RUE.

All. 2: Schede VAS: Rapporti preliminari verifica di assoggettabilità.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Variante al POC adottata con delibera di C.C. n. del ../../2014

1) Contenuti generali della Variante al POC

La Variante in oggetto si propone due obiettivi:

- 1) di dare corso alle modifiche conseguenti agli accordi di pianificazione tra Amministrazione e Privati, definiti ai sensi dell'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso – Accordi ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000" del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE";
- 2) di porre all'attenzione del Consiglio Comunale la valorizzazione di una serie di aree facenti parte del patrimonio comunale in vista di una loro alienazione anche per finanziare opere pubbliche.

Le trasformazioni urbanistiche proposte hanno implicato una valutazione preliminare degli aspetti ambientali ivi inclusa la verifica della compatibilità delle destinazioni funzionali introdotte rispetto alla tutela dall'inquinamento acustico.

2) Modifiche derivanti dell'approvazione di accordi ai sensi dell'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria – Accordi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 Marzo 2000, n. 20" del Testo Coordinato delle norme di PSC- POC-RUE.

In questo capitolo la Variante propone all'adozione del C.C. di n. 10 accordi di Pianificazione stipulati ai sensi dell'art. 14.1 delle vigenti Norme di Piano, in quanto valutati, a seguito della prevista fase istruttoria, conformi ai criteri definiti nel "Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative del citato articolo, regolamento approvato con delibera di CC n. 38 del 16/06/2008 e modificato con delibera di C.C. n. 77 del 06/12/2010 e con deliberazioni di G.C. n. 685 del 30/11/2010, n. 15 del 24/01/2012 e n. 463 del 15/10/2013.

Si rammenta che le finalità della norma di cui all'art. 14.1 consta nella definizione di Accordi di Pianificazione tra Amministrazione e Privati, in relazione a richieste di variante al Piano Regolatore avanzate dai privati che prevedano, secondo Regolamento, variazioni della destinazione d'uso e/o incrementi di potenzialità insediative che configurino incremento di valore immobiliare a vantaggio del privato.

A seguito del buon esito dell'istruttoria della richiesta in termini di rispetto degli obiettivi di PRG e di sostenibilità urbanistica dell'intervento proposto, la sottoscrizione dell'accordo è subordinata in tal caso all'impegno da parte del Privato alla corresponsione di un importo pari al 50% del maggior valore determinato.

A seguire si darà sintetica descrizione dei contenuti per singolo accordo, rinviando agli Accordi stessi, che costituiscono allegato alla presente Variante, per ulteriori approfondimenti di dettaglio.

Tabella riassuntiva accordi art. 14.1:

	ZE	Area	Ambito	Localizzazione	Aumento n. abitazioni/ SU resid. (mq)	Aumento SU produttivo mq	Modifica area Attrez Gen. (mq)	Modifica area SIC (mq)
1	12	01	IIb	Via Lodi	+1	-	-	-
2	142	03p	IIIa	Via Bortolotti	+2	-	-	-
3	230	07	IVb	Via F.lli. Rosselli	+ 130 mq	-	-	- 50
4	632	09	Va1	Via Scartazza	+3	+300	- 15.091	-
5	1243	02	IIb	Stradello del Luzzo	+1	-	-	-
6	1250	8	IIb	Via del Sagittario - via del Capricorno	+6	-	-	-
7	1401	02	IIb	Via Tabacchi	+1	-50	-	-
8	5019	01	Va2	Strada Giardini	-	+1.236	-	-
9	5032	02	VIIIa	Strada Quattro Ville	-	+18.00	-	-
10	5066	01	IX	Stradello San Giuliano	-	-	-	--
11	5097	02	Va2	Strada Villavara	-	+3.365	-	-
		t		Totale	14 ab/ 130 mq	+6.651	- 15.091	-50

2a) Zona Elementare 12 area 01 - Via Lodi (Ambito IIb).

La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa residenziale.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
IIb	+ 1	

Ambito IIb "AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste".

Foglio 222, mappale 62.

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 486 mq.

Il Piano Regolatore vigente attribuisce al lotto una capacità insediativa per Residenza pari a 3 abitazioni con una SU massima pari a 450 mq.

Con l'accordo si propone l'incremento del n. alloggi da 3 a 4 a parità di SU.

Alla nuova area 07 (ex area 01) è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopraccitato art. 14.1:

Area 07

La SU massima per residenza è pari a 450 mq.

destinazioni ammesse: A/0

altezza massima per residenza: 4p + pt

capacità insediativa per residenza : 4 abitazioni

2b) Zona Elementare 142 area 03p - Via Bortolotti (Ambito IIIa).

La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa residenziale.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
IIIa	+ 2	

Ambito IIIa - AMBITO DA RIQUALIFICARE - Aree di riequilibrio dei tessuti carenti.

Foglio n. 181, mappali nn. 139, 140, 141.

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 1.072 mq.

Il Piano Regolatore vigente attribuisce al lotto una capacità insediativa per Residenza, soggetto a norma diffusa, con capacità insediativa pari a 6 abitazioni.

Con l'accordo si propone l'incremento del n. alloggi da 6 a 8 a parità di SU.

La nuova area 07 (ex area 03p), a destinazione d'uso residenziale, è un lotto di superficie fondiaria pari a mq 1072, a cui è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopraccitato art. 14.1:

Area 07

La superficie utile per residenza è pari a mq 900

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza: 4p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 8 abitazioni

2c) Zona Elementare 230 area 07 - Via F.lli Rosselli (Ambito IVb).

La variante propone un modesto incremento della SU insediativa residenziale.

Ambito	Variazione SU abitazioni (mq)	Variazione area SIC (mq)
IVb	+ 130	- 50

Ambito IVb "AMBITO NUOVI INSEDIAMENTI - Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano.

Foglio 201, mappale 300.

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 870mq.

Il Piano Regolatore vigente attribuisce al lotto una capacità insediativa per Residenza pari a 2 abitazioni con una SU massima pari a 200 mq.

Con l'accordo si propone l'incremento della SU massima per residenza pari a 330 mq e l'aumento della Sf del lotto residenziale di mq 50 circa con la conseguente riduzione dell'adiacente area 06, destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

Alla area 07, a destinazione d'uso residenziale, è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopraccitato art. 14.1:

Area 07

La superficie utile massima ammessa per residenza è di mq 330.

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza: 2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 2 abitazioni

2d) Zona Elementare 632 area 09 - Via Scartazza (Ambito Va1).

La variante propone il cambio di destinazione urbanistica da Attrezzature Generali ad area destinata a Residenza ed ad area per funzioni produttive (area per attività Terziarie) attraverso un modesto incremento delle relative capacità insediative.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)	Modifica area AG (mq)
Va1	3	300	- 15.091

Ambito Va1- AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA PRODUTTIVA - Aree di rilievo comunale situate in prossimità della Via Emilia

Foglio Catastale Foglio n. 211, mappali nn. 11, 117, 118, 119

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 13.786 mq.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area 09 alla destinazione d'uso Attrezzature Generali.

Con l'accordo si propone l'inserimento della funzione C/1 nell'edificio vincolato (nuova area 13) e nella nuova area 12, a cui si attribuisce inoltre una capacità insediativa massima per C/1 di SU pari a mq 300.

Nella nuova area 12 viene inserita anche la funzione C/2 con un massimo di SU pari a mq 150.

Con l'accordo si propone, anche, la modifica della fascia di rispetto stradale relativa all'opera n. 101 "Realizzazione rotatoria Via Emilia – Via Scartazza", di conseguenza si rettifica il relativo elaborato di POC: Tav. 3.4B.

I mappali interessati dall'opera n. 101 rimangono i medesimi (Fg 191 mapp. 36 – 38; Fg 211 mapp. 1 – 117 118), di conseguenza si rimanda al progetto esecutivo dell'opera stradale l'esatta definizione dell'estensione delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria. Per tali aree è già stata notificata ai proprietari l'apposizione del vincolo espropriativo nell'ambito dell'adozione della Variante al POC n. 17/2007 e nell'ambito dell'adozione della Variante al POC n. 90/2013.

Viene inoltre assegnata al mappale 119 (nuova area 09) una capacità insediativa residenziale di 3 abitazioni, di SU massima pari a 450 mq.

Alle nuove aree 09, 12, 13 (ex area 09) è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopraccitato art. 14.1:

Area 09

La superficie utile massima per residenza è pari a mq 450

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza: 2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 3 abitazioni

Area 12

La capacità insediativa massima per la destinazione C/1 è pari a mq 300.

La capacità insediativa massima per la destinazione C/2 è pari a mq 150.

Destinazioni ammesse: C/1 C/2 D/2

Capacità Insediativa per funzioni produttive: 5060 mq

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 3p+pt

Area 13

L'area costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 12.

L'area è soggetta a disciplina confermativa

La capacità insediativa per funzioni produttive C/1 è destinata unicamente a locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Destinazioni ammesse: D/2 C/1

2e) Zona Elementare 1243 area 02 - Stradello del Luzzo (Ambito IIb).

La variante propone un piccolo incremento della capacità insediativa residenziale.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
IIb	+ 1	-

Ambito IIb “AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste”.

Foglio 198 mapp 144

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 2.586 mq.

Il Piano Regolatore vigente attribuisce al lotto una capacità insediativa per Residenza, soggetto a norma diffusa, con capacità insediativa pari a 16 abitazioni.

Con l'accordo si propone l'incremento del n. alloggi da 16 a 17 a parità di SU.

L'area nuova area 07 (ex area 02), a destinazione d'uso residenziale, è un lotto di superficie fondiaria pari a mq 2.586, a cui è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopraccitato art. 14.1:

Area 07

La SU max per residenza è pari a 2.400 mq.

destinazioni ammesse: A/0

altezza massima per residenza: 4p + pt

capacità insediativa per residenza : 17 ab

2f) Zona Elementare 1250 area 08 - Via del Sagittario- Via del Capricorno (Ambito IIb).

La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa residenziale.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
IIb	+ 6	

Ambito IIb “AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste”.

Foglio Catastale Foglio n. 169 , mappali nn. 467 – 470 - 473

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 3.915.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area 08 alla destinazione d'uso Residenziale.

Con l'accordo si propone l'aumento delle abitazioni da n. 23 a n. 29 a parità di SU (mq 2.300).

Con la presente variante urbanistica si aumenta anche l'altezza da 3p+pt a 4p+pt in conseguenza all'aumento della capacità insediativa (ab/ha) derivante dall'incremento di abitazioni da n. 23 a n. 29.

All'area 08 è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopraccitato art. 14.1:

Area 08

La superficie utile massima per residenza è pari a mq 2.300

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza: 4 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 29 abitazioni

2g) Zona Elementare 1401 area 02 - Via Tabacchi (Ambito IIb).

La variante propone un cambio d'uso da capacità insediativa terziaria a residenziale.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
IIb	+ 1	-50

Ambito IIb "AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste".

Foglio 82 mapp 287

Il Piano Regolatore vigente attribuisce al lotto soggetto a norma diffusa, una capacità insediativa per Residenza pari a 20 abitazioni con SU max pari a 1.900 mq e per funzioni terziarie di SU massima pari a 1.000 mq.

Con l'accordo si propone il cambio di destinazione d'uso di una unità ufficio di SU pari a 50 mq, a destinazione d'uso residenziale.

All'area 02, è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopraccitato art. 14.1:

Area 02

Sull'area è consentito l'intervento diretto con progetto unitario nel rispetto della seguente prescrizione:

- la sostituzione edilizia e funzionale dei fabbricati esistenti deve avvenire ad una distanza di 6 metri dalla sede stradale di Via Tabacchi.

La superficie utile massima per residenza è di mq 1955.

Destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3

Altezza Massima per Residenza: 3 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 21 abitazioni

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 3 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 945 mq

Oltre alla capacità insediativa di 20 abitazioni è consentita l'addizionale realizzazione di n. 1 abitazione di superficie utile massima pari a mq 55, così come regolamentato dall'Accordo, redatto ai sensi dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m., approvato con delibera di Giunta Comunale n. xxx del xx/xx/20xx e stipulato in data xx/xx/20xx rep. n. xxxx/20xx, atti ai quali si rinvia.

La realizzazione della capacità edificatoria addizionale, nei termini di cui al precitato accordo redatto ai sensi dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m., è condizionata all'avvenuto versamento della compensazione economica dovuta al Comune.

2h) Zona Elementare 5019 area 01 - Strada Giardini (Ambito Va2).

La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa produttiva.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
Va2		1.236

Ambito Va2 "AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA - Aree di rilievo comunale in ambito extraurbano".

Foglio n. 230, mappali nn. 80 e 319

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 21.006 mq.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area ad area per funzioni produttive (C/2 C/3 D/1 D/7) con un massimo di 6.000 mq di SU.

La proposta di accordo prevede l'incremento della capacità edificatoria produttiva, pari a mq 1.236 mq.

All'area 01 è stata attribuita la seguente capacità edificatoria:

Area 01:

Trasformazioni edilizie o dell'uso che riguardino direttamente o funzionalmente l'organismo edilizio devono essere progettate unitariamente e possono essere attuate mediante intervento diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è consentito l'aumento della Superficie Utile esistente. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo mq 7236 di superficie utile sull'intera area;

- il progetto dovrà essere corredato da una sistemazione a raso comprendente piantumazioni, la formazione di siepi con essenze autoctone e sistemazione dei parcheggi di pertinenza.

Destinazioni ammesse: C/2 C/3 D/1 D/7

2i) Zona Elementare 5032 area 01 - Strada Quattro Ville (Ambito Villa).

La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa produttiva.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
Villa		1.800

Ambito Villa - AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA, Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola normale.

Foglio 23, mappali 159, 395, 462.

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 5.834 mq.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area alla seguente normativa:

Area 01

Area destinata alla rilocalizzazione del fabbricato individuato catastalmente al Foglio 45 Mappali 81/3 e 82 con le modalità previste dagli articoli 11.0 e 11.1 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE.

L'edificio di cui al Mappale 158 potrà essere destinato a C/2 e C/3.

L'intervento dovrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato nella quale dovrà essere previsto l'obbligo di cessione del fabbricato oggetto di demolizione all'ente espropriante entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del nuovo fabbricato.

Destinazioni ammesse: A/0 C/2 C/3

Altezza Massima per Residenza: 2p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 1p+pt

Con l'accordo si propone l'incremento della capacità insediativa per funzioni produttive legate all'attività agricola di SU pari a mq 1.800 sull'area cortiliva dell'attuale stabilimento (nuova area 02, ex area 01 parte) e l'inserimento della funzione A/10 nell'edificio vincolato area 01 (ex area 01 parte).

Alle aree 01 e 02 è stata attribuita la seguente capacità edificatoria, derivante dall'applicazione del sopracitato art. 14.1:

Area 01

L'area costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 02.

L'area è soggetta a disciplina confermativa.

Destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/2 C/3

Le destinazioni produttive C/2 e C/3 sono ammesse esclusivamente per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati.

Le destinazione A/0 e A/10 sono consentite esclusivamente per il fabbricato esistente soggetto a vincolo conservativo.

Area 02

Le destinazioni produttive sono ammesse esclusivamente per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati.

La superficie utile massima per funzioni produttive è pari a mq 2.160

Destinazioni ammesse: C/2 C/3

Altezza Massima per funzioni Produttive: ml 8,00

L'edificabilità dell'area rimane condizionata all'avvenuto versamento della compensazione economica al Comune, nei termini di cui all'accordo precitato.

2l) Zona Elementare 5066 area 01 Stradello San Giuliano (Ambito IX).

La variante recepisce l'accordo nella disciplina dell'area 01.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
IX	-	-

Ambito IX – AMBITO AGRICOLO PERIURBANO.

Foglio n. 217, mappali nn. 3, 4, 5, 42.

Il PRG vigente attribuisce al lotto una capacità insediativa per Residenza, soggetto a norma specifica, con capacità insediativa pari a 8 abitazioni.

Con l'accordo si propone la sostituzione delle tipologie residenziali a palazzina indicate nella norma vigente, con tipologie libere, di tipo mono e bifamiliari, a parità di n. abitazioni e di SU.

2m) Zona Elementare 5097 area 02 - Strada Villavara (Ambito Va2).

La variante propone un incremento della capacità insediativa produttiva.

Ambito	Variazione n. abitazioni	Variazione SU produttiva (mq)
Va2		3.365

Ambito Va2 "AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA - Aree di rilievo comunale in ambito extraurbano".

Foglio 52, mappali 328, 329, 364

Superficie Fondiaria oggetto di accordo: 12.270 mq.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area alla disciplina delle zone D in area extraurbana di cui all'art. 16.3 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE.

Nella definizione dell'accordo, si è resa necessaria la creazione di una nuova ZONA ELEMENTARE n. 5097, che identificasse il lotto di cui al Foglio n. 52, mappali 17, 425, 426, 365 nell'**Area 01** e il lotto di cui al Foglio n. 52, mappali 328, 329, 364 nell'**Area 02**.

La proposta di accordo prevede l'incremento della capacità edificatoria produttiva del lotto di cui al Foglio n. 52, mappali 328, 329, 364, (area 02) pari a mq 3365 mq, per l'ampliamento e lo sviluppo dell'attività industriale già localizzata nel lotto adiacente di cui al Foglio n. 52, mappali n. 17, 425, 426, 365 (area 01).

La normativa sarà la seguente:

Area 01

La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo mq 7426 di superficie utile sull'intera area;

Altezza massima per funzioni produttive: 11,00 ml

Destinazioni ammesse: C/2 C/3 D/1/7

Area 02

La capacità insediativa complessiva per funzioni produttive è di 4.012 mq

3) Modifiche derivanti da interventi di ripianificazione di aree comunali.

La presente Variante per n. 5 aree, parte del patrimonio comunale, propone il cambio d'uso a destinazione residenziale o lo scorporo di sub-comparti, non ancora attuati, da Piani Particolareggiati, al fine di poterne prevedere un utilizzo sia in relazione ad una sua eventuale dismissione/alienazione.

La Valorizzazione di queste aree è finalizzata anch al finanziamento di opere pubbliche di rilevante interesse generale.

Le trasformazioni urbanistiche proposte hanno implicato una preliminare istruttoria in termini di valutazioni sulla sostenibilità urbanistica/ambientale.

Per le n. 3 aree comprese nelle Zone Elementari n. 1213 e 1250, per cui si propone il cambio d'uso a residenziale è stata elaborata la relativa "Valutazione previsionale di clima acustico" (vedi allegato 2: Schede VAS).

Interventi di ripianificazione di aree comunali finalizzati all'aumento di capacità insediativa residenziale:

3a) Zona Elementare 1213 area 04 -Via del Luzzo (Ambito IIb)

Area di proprietà comunale posta in Via del Luzzo, identificata catastalmente al Fg 170 mappale 374, per cui si propone la trasformazione urbanistica da area destinata a Servizi di Interesse Collettivo ad area residenziale e contestualmente si prevede la riorganizzazione dell'area stradale che raccorda Via del Luzzo con il sottopasso pedonale.

Piano Regolatore Vigente:

Destinazione urbanistica: Area destinata a Servizi di Interesse Collettivo (area G)

Sf= mq 1.630

Destinazioni ammesse: B/4/5 C/4 E/3/9 G/1/4/6

Altezza massima per Servizi di Interesse Collettivo: 3p+pt

Piano Regolatore in variante:

Destinazione urbanistica: Area destinata a residenza.

Sf= mq 1.400

Destinazioni ammesse: A/0

Capacità insediativa per residenza: n. 10 abitazioni

SU per residenza: mq 750

Altezza massima: 3p+pt

3b) Zona Elementare 1213 area 08p -Via del Luzzo (Ambito IIb)

Area di proprietà comunale posta in Via del Luzzo, identificata catastalmente al Fg 170 mappale 69p, per cui si propone la parziale trasformazione urbanistica da area destinata a Servizi di Interesse Collettivo ad area residenziale.

Piano Regolatore Vigente:

Destinazione urbanistica: Area destinata a Servizi di Interesse Collettivo (area G)

Destinazioni ammesse: B/4/5 C/4 D/3/6 E/3/9 G/1/4/6

Altezza massima per Servizi di Interesse Collettivo: 2p+pt

Piano Regolatore in variante:

Destinazione urbanistica: Area destinata a residenza

Sf= mq 1.200

Destinazioni ammesse: A/0

Capacità insediativa per residenza: n. 8 abitazioni

SU per residenza: mq 600

Altezza massima: 3p+pt

3c) Zona Elementare 1242 area 15 -Via dello Zodiaco (Ambito IIb)

Area di proprietà comunale posta in Via dello Zodiaco, identificata catastalmente al Fg 197mappale 288p, per cui si propone la parziale trasformazione urbanistica da area destinata ad Attrezzature generali (area F) ad area residenziale.

Piano Regolatore Vigente:

Destinazione urbanistica: Area destinata a Attrezzature Generali (area F)

Sf= mq 2.636

Capacità insediativa per Attrezzature Generali: 5.000 mq/ha

Destinazioni ammesse: B/1

Altezza massima per Servizi di Interesse Collettivo: 2p+pt

Piano Regolatore in variante:

Destinazione urbanistica: Area destinata a residenza.

Sf= mq 2.416

Destinazioni ammesse: A/0

Capacità insediativa per residenza: n. 20 abitazioni

SU per residenza: mq 1.500

Altezza massima: 4p+pt

Interventi di ripianificazione di aree comunali finalizzati alla variazione/integrazione delle destinazioni d'uso esistenti:

3d) Zona Elementare 892 area 01p -Via Paganelli – Via Razzaboni – Via Ramelli (Ambito IVa)

Area di proprietà comunale posta tra via Paganelli, Via Ramelli e Via Razzaboni, parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Comparto Vinacce”, Sub Comparto 7, identificata catastalmente al Fg 92 mapp. 3 – 5 - 83 - 87 – 107 – 108 - 109 – 110, per cui si propone lo scorporo dal più esteso Piano Particolareggiato a parità di SU per funzioni terziarie e l'integrazione delle destinazioni d'uso di tipo terziario.

Per la presente proposta di variante al POC, non è stato elaborato il relativo Rapporto Preliminare di Assogettabilità a VAS in quanto la variante proposta conferma la terzialità dell'area ed il carico urbanistico.

Piano Regolatore Vigente:

Area 01 disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 26/04/2004.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita .

Settori merceologici ammessi: Non alimentari.

Sub Comparto 7:

Superficie fondiaria: mq 11.556

Destinazioni ammesse: C/3

Capacità insediativa per funzioni produttive: mq 5.842

Piano Regolatore in variante:

Area 01 disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 26/04/2004.

Destinazione urbanistica: Area polifunzionale

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita .

Settori merceologici ammessi: Non alimentari.

Area 09 (ex Sub Comparto 7 "Comparto Vinacce")

La trasformazione edilizia è consentita attraverso intervento diretto.

Destinazione urbanistica: Area polifunzionale

Superficie fondiaria: mq 9.948

Destinazioni ammesse: A/10 C/1/2/3 D/2/3/5

Altezza massima per funzioni produttive: 6p + pt

Capacità insediativa per funzioni produttive: mq 5.842

3e) Zona Elementare 1430 area 01p -Via Amundsen (Ambito IIb)

Area di proprietà comunale posta in Via Amundsen, identificata catastalmente al Fg 82 mappale 295 , per cui si propone la parziale trasformazione urbanistica da area destinata a Servizi di Interesse Collettivo (parte del Piano Particolareggiato "Area a Servizi di Quartiere Madonnina" - Comparto attuativo 4a; Sf mq 9.170) ad area per funzioni terziarie.

Piano Regolatore Vigente:

Area destinata a Servizi di Interesse Collettivo (area G), disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 24/07/1997.

Piano Regolatore in variante:

Destinazione urbanistica: Area destinata a terziario

Sf= mq 7.310

Destinazioni ammesse: A/10 C/1/2 D/2/3/5

Capacità insediativa per funzioni produttive: mq 5.000

Altezza massima: 4p+pt

Tabella riassuntiva degli interventi di ripianificazione:

	ZE	Area	Ambito	Localizzazione	modific a n. ab.	modifica SU produttivo (mq)	modifica area Attr.Gen (mq)	modifica area SIC (mq)
1	892	01p	IVa	Via Paganelli				
2	1213	04	IIb	Via del Luzzo	10			- 1.400
3	1213	08p	IIb	Via del Luzzo	8	-		- 1.200
4	1242	15	IIb	Via dello Zodiaco	20		-2.416	
5	1430	01p	IIb	Via Amundsen		5.000		-7.310
				Totale	38	5.000	- 2.416	9.910

4) Modifiche alla Carta della Classificazione acustica.

Le trasformazioni urbanistiche proposte dalla presente Variante al POC hanno implicato una valutazione preliminare tesa a verificare la compatibilità delle destinazioni funzionali introdotte rispetto alla tutela dell'inquinamento acustico.

Tale valutazione prevede la necessità di procedere all'adeguamento della Classificazione Acustica del territorio comunale soggetto a trasformazione urbanistica secondo i criteri fissati dalla Delibera di G.R. 2001/2053 del 09/01/2001.

Nel merito, le proposte di variante alla suddetta Classificazione sono nel dettaglio specificate e motivate negli elaborati grafico/illustrativi predisposti, che costituiscono parte integrante della presente proposta di Variante al POC/RUE.

Con il presente procedimento amministrativo si adotta, ai sensi dell'art.3, comma 4, della L.R. 15/2001 e s. m., anche la variante alla Classificazione acustica comunale, con gli allegati di seguito elencati, parte integrante della presente deliberazione del Consiglio Comunale:

- Relazione Illustrativa;
- Tav. 1
- Tav. 1.1
- Tav. 1.2
- Tav. 1.3
- Tav. 1.4

5) Elaborato 2r “Normativa degli Ambiti”: aggiornamento.

Nel seguito vengono riportati gli articoli 4.0, 4.1, 4.2 del Capo IV dell'Elaborato n. 2r “Normativa degli ambiti” modificati in conseguenza della proposta di Variante con le modifiche e integrazioni apportate.

ART. 4.0 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il dimensionamento residenziale del PRG è stabilito in 106.000 abitazioni, di cui 85.500 esistenti e 20.500 di nuova previsione.

Di queste ultime ne sono precisamente individuate sul territorio 10.000, mentre 10.500 non sono localizzate direttamente nelle aree elementari, ma solo negli ambiti e saranno da assegnare a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso) o RUE nel caso di recupero di edifici ex agricoli. Sono infatti previste 9.500 abitazioni in territorio urbano e 1.000 in territorio extraurbano.

Poiché queste 9.500 abitazioni urbane sono state introdotte nel PRG con variante ai sensi dell'art.14 LR 47/78 (delibera n. 143 del 03/12/2001) e sono aggiuntive rispetto al precedente dimensionamento, il 40% di tale quantità - pari a 3.800 abitazioni - sarà localizzato in area soggetta a PEEP, in conformità a quanto già previsto dalla prassi locale.

Con delibera di Consiglio comunale n. 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **218** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **3** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.282 (9.500-218) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 997 (1.000-3) unità.

Con delibera di Consiglio comunale n. 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **41** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **13** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.241 (9.282-41) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 984 (997-13) unità.

Con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **1.384** abitazioni in territorio urbano (964 nell'ambito II, 310 nell'ambito III e 110 nell'ambito IV) e **320** abitazioni in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 7.857 (9.241-1.384) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 664 (984-320) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la Variante al POC che localizza ulteriori 1.154 abitazioni, di cui **1.093** in territorio urbano (605 nell'ambito II, 325 nell'ambito III, 144 nell'ambito IV e 19 nell'ambito V) e **61** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.764 (7.857-1.093), mentre nel territorio extraurbano sono 603 (664-61) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica “Ex Mercato Bestiame” in Variante al POC che localizza ulteriori **170** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.594 (6.764-170), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12/07/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata “Santa Caterina” in Variante al POC che localizza ulteriori **11** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.583 (6.594-11), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la Variante al POC che localizza ulteriori 259 abitazioni, di cui **214** in territorio urbano (ambito II) e **45** in territorio

extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.369 (6.583-214), mentre nel territorio extraurbano sono 558 (603-45) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la Variante al POC che localizza ulteriori **868** abitazioni in territorio urbano (125 nell'ambito II e 743 nell'ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.501 (6.369-868), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la Variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che localizza ulteriori **14** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.487 (5.501-14), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) è stata approvata la Variante al POC che localizza ulteriori **55** abitazioni in territorio urbano (ambito VI). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.432 (5.487-55), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in Variante al POC che localizza ulteriori **200** abitazioni in territorio urbano (ambito III). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.232 (5.432-200), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2014 è stata adottata la Variante al POC che localizza ulteriori **52** abitazioni in territorio urbano (47 nell'ambito II, 2 nell'ambito III e 3 nell'ambito V). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.180 (5.232-52), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

2. L'assegnazione alle singole aree elementari delle quote residenziali, ora assegnate solo agli ambiti, avverrà con variante POC, che provvederà anche all'individuazione delle quote PEEP.

Il dimensionamento è suddiviso negli ambiti urbani secondo il seguente schema:

8.000 abitazioni nei centri storici (di cui 7.800 nel centro cittadino e 200 nei centri frazionali)
91.200 abitazioni nel territorio urbano (di cui 55.500 nell'ambito II, 25.200 nell'ambito III, 7.500 nell'ambito IV, 2.400 nell'ambito V e 600 nell'ambito VI);
6.800 abitazioni nel territorio extraurbano;
106.000 totale abitazioni.

3. Ognuno degli ambiti individuati dal PRG è di seguito dimensionato.

L'ambito delle zone storiche è così dimensionato:

I – Centri Storici

In totale Abitazioni 8.000, di cui 7.800 nel centro cittadino e n. 200 nei centri frazionali (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 7.986)

Il dimensionamento delle abitazioni nei centri storici è dato dalle trasformazioni possibili all'interno degli edifici e dei complessi a destinazione polifunzionale oltre che in relazione agli effetti del processo di diminuzione della dimensione media delle abitazioni nelle zone prevalentemente residenziali.

Ognuno dei 5 ambiti individuati nel territorio urbano (comprensivi delle quote poste in territorio extraurbano) è così dimensionato:

II – Ambiti urbani consolidati = Abitazioni 55.500

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 50.824).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 52.500 (da localizzare con varianti di POC n. **3.000**);

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 20/12/2004 n. **218**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **41**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **964**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **605**;

abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato "Santa Caterina"
in variante al POC approvato il 12/07/2010 n. **11**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 10/06/2013 n. **214**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/07/2013 n. **125**;

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

abitazioni localizzate con variante di POC con valore ed effetti di PUA – ZE 280

approvata il 15/07/2013 n. **14**;

abitazioni localizzate con variante di POC adottata il xx/xx/2014 n. **47.**

Localizzate abitazioni n. **2.239**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **761** (3.000-2.239).

III – Ambiti da riqualificare = Abitazioni 25.200

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 23.166).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 23.700 (da localizzare con varianti di POC n. **1.500**);

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **310**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **325**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 09/01/2014 (POC MO.W) n. **200**;

abitazioni localizzate con variante di POC adottata il xx/xx/2014 n. **2.**

Localizzate abitazioni n. **837**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **663** (1.500-837).

IV – Ambiti per nuovi insediamenti = Abitazioni 7.500

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.415).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 3.000 (da localizzare con varianti di POC n. **4.500**);

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **110**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **144**;

abitazioni localizzate con Piano particolareggiato

"ex Mercato Bestiame" in variante al POC approvato il 14/06/2010 n. **170**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/07/2013 n. **743**.

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

Localizzate abitazioni n. **1.167**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **3.333** (4.500-1.167).

V – Ambiti specializzati per attività produttive = Abitazioni 2.400

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.609).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 2.000 (da localizzare con varianti di POC n. **400**);

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **19**;

abitazioni localizzate con variante di POC adottata il xx/xx/2014 n. **3.**

Localizzate abitazioni n. **22**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **378** (400-22).

VI – Poli funzionali = Abitazioni 600

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 574).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 500 (da localizzare con varianti di POC n. **100**);

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/07/2013 (ZE 90) n. **55**.

Localizzate abitazioni n. **55**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **45** (100-55).

I tre Ambiti nel territorio extraurbano sono così dimensionati:

VII – Aree di valore naturale e ambientale

VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

IX – Ambiti agricoli periurbani

In totale Abitazioni 6.800

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 4.669).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 5.800 (da localizzare con varianti di POC n. **1.000**);

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 20/12/2004 n. **3**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **13**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **320**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **61**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 10/06/2013 n. **45**.

Localizzate abitazioni n. **442**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **558** (1.000-442).

ART. 4.1 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO

1. Il dimensionamento produttivo del PRG è stabilito in 757,70 ettari di superficie utile assegnati a ciascun ambito, ad esclusione del centro storico, di cui 142,5 (**1.425.000** mq) di SU complessivi ancora da realizzare, così come definito anche con la delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 23/12/2002 di approvazione della Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 15 LR47/78.

Con delibera di Consiglio comunale n 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito III di 300 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.424.700** mq di SU (1.425.000-300).

Con delibera di Consiglio comunale n 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di 3.000 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.421.700** mq di SU (1.424.700-3.000).

Con delibera di Consiglio comunale n 78 del 02/11/2009 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di 2.307 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.419.393** mq di SU (1.421.700-2.307).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la Variante al POC nella quale, a seguito delle nuove localizzazioni e le trasformazioni di quote di superficie produttiva in altre destinazioni, è complessivamente previsto un "recupero" di superficie produttiva pari a mq 8.118 ("recupero" nell'ambito II per 647 mq, "recupero" nell'ambito III per 20.798 mq, localizzazione nell'ambito IV per 5.100 mq, localizzazione nell'ambito V per 7.550 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 677 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.427.511** (1.419.393+8.118).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 30/05/2011 è stata approvata la Variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di mq 800 di superficie produttiva. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.426.711** (1.427.511-800).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la Variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa nell'ambito II per mq 1.900, la localizzazione di capacità insediativa nell'ambito III per mq 320 e di superficie produttiva nell'ambito V per mq 65, per un "recupero" totale di mq 1.515. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.428.226** (1.426.711+1.515).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la Variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito II per mq 800 e nell'ambito IV per mq 300 di superficie produttiva, per un totale di mq 1.100. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.429.326** (1.428.226+1.100).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in Variante al POC, nel quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito III per mq 15.000. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.444.326** (1.429.326+15.000).

Con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2014 è stata adottata la Variante al POC, nella quale è complessivamente prevista una localizzazione di superficie produttiva pari a mq 11.651 (localizzazione per 5.000 mq e "recupero" per 50 mq nell'ambito II, localizzazione nell'ambito V per 4.901 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 1.800 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.432.675** (1.444.326-11.651).

2. L'assegnazione alle singole aree elementari delle quantità assegnate agli ambiti, avverrà con variante al POC, che provvederà anche all'individuazione delle quote produttive da inserire nel PIP.
3. Il dimensionamento produttivo di SU = mq **7.577.000** è suddiviso negli ambiti (1.190.864+852.599+439.000+4.677.300+415.400+1.837), di cui originariamente mq 1.425.000 (rif. delibera di Consiglio Comunale n.120 del 23/12/2002) da localizzare con varianti al POC, secondo il seguente elenco:

II - Ambiti urbani consolidati = Superficie Utile produttiva mq **1.190.864**

SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 24/05/2010	mq	- 647;
SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 10/06/2013	mq	- 1.900;
SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 15/07/2013	mq	- 800;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")		
SU localizzata con variante di POC adottata il xx/xx/2014	mq	4.950.

III - Ambiti da riqualificare = Superficie Utile produttiva mq **852.599**

SU localizzata con variante di POC approvata il 20/12/2004	mq	300;
SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 24/05/2010	mq	- 20.798;
SU localizzata con variante di POC approvata il 10/06/2013	mq	320;
SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 09/01/2014 (POC MO.W)	mq	- 15.000.

IV - Ambiti per i nuovi insediamenti = Superficie Utile produttiva mq 439.000

SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010	mq	5.100;
SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 15/07/2013	mq	- 300.

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

V - Ambiti specializzati per attività produttive = Superficie Utile produttiva mq 4.677.300

SU localizzata con variante di POC approvata il 02/05/2005	mq	3.000;
SU localizzata con variante di POC approvata il 02/11/2009	mq	2.307;
SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010	mq	7.550;
SU localizzata con variante di POC approvata il 30/05/2011	mq	800;
SU localizzata con variante di POC approvata il 10/06/2013	mq	65;
SU localizzata con variante di POC adottata il xx/xx/2014	mq	4.901.

VI - Poli funzionali = Superficie Utile produttiva mq 415.400

VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola = mq 1.837

SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010	mq	677;
SU localizzata con variante di POC adottata il xx/xx/2014	mq	1.800.

Oltre a queste superfici, viene indicato in 365.000 mq, il dimensionamento complessivo delle superfici produttive afferenti il centro storico cittadino, comprensivo di quelle già realizzate.

4. Sono escluse dal dimensionamento produttivo le superfici utili degli immobili rurali, per i quali non è definito un limite.

ART. 4.2 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi, definiti nelle norme come "servizi di interesse collettivo", corrisponde agli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, sia quando questi fanno parte del patrimonio di aree pubbliche, sia quando ne è prevista l'acquisizione a seguito di intervento in convenzione.
2. Il dimensionamento complessivo delle aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse collettivo, consolidato con la variante approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 94 del 15/12/2005, è pari a mq 12.106.391 suddivisi negli Ambiti.

Al dimensionamento complessivo sono da aggiungersi aree eccedenti per mq **1.080.000** già individuate nella cartografia di PRG, la cui destinazione può essere modificata a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la Variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **208.500**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq 874.500 (1.080.000-208.500).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la Variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **99.357**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq 775.143 (874.500-99.357).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la Variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **22.471**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq 752.672 (775.143-22.471).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la Variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq + **47.154**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq 799.826 (752.672+47.154).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la Variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che modifica le aree eccedenti di mq -**225** . Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq 799.601 (799.826-225).

Con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2014 è stata adottata la Variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq -**9.960**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq 789.641 (799.601-9.960).

3. Le quantità minime assegnate agli ambiti sono:

I – Centri storici = mq 488.770

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi nei centri storici può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, solamente per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

II – Ambiti urbani consolidati = mq 7.445.563, interamente individuati sul territorio;
aree eccedenti la dotazione minima mq **570.000**

variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 25/02/2008 mq - **134.228**;
variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 24/05/2010 mq -**74.422**;
variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 10/06/2013 mq -**19.771**;
variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 15/07/2013 mq -**24.504**;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")
variazione in diminuzione con variante di POC con valore ed effetti di PUA - ZE 280

approvata il 15/07/2013 mq -**225**;

variazione in diminuzione con la variante al POC adottata il xx/xx/2014 mq -**9.910**.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **306.940** (570.000-263.060).

III – Ambiti da riqualificare = mq 587.695, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **185.000**

variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 25/02/2008 mq -**13.836**;
variazione in aumento con la variante al POC approvata il 24/05/2010 mq +**2.124**.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **173.288** (185.000-11.712).

IV – Ambiti per nuovi insediamenti = mq 625.018, interamente individuati sul territorio;
aree eccedenti la dotazione minima mq **120.000**

variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 25/02/2008 mq -**9.820**;
variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 24/05/2010 mq -**14.508**;
variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 10/06/2013 mq -**2.700**;
variazione in aumento con la variante al POC approvata il 15/07/2013 mq +**71.658**;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")
variazione in diminuzione con la variante al POC adottata il xx/xx/2014 mq -**50**.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **164.580** (120.000+44.580).

V – Ambiti specializzati per attività produttive = mq 967.644, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **90.000**

variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 25/02/2008 mq **-25.674**;

variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 24/05/2010 mq **-12.551**.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **51.775** (90.000-38.225).

VI – Poli funzionali = mq 1.979.840, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **115.000**

variazione in diminuzione con la variante al POC approvata il 25/02/2008 mq **-24.942**.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **90.058** (115.000-24.942).

VII – Aree di valore naturale e ambientale

VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

IX – Ambiti agricoli periurbani

In totale = mq 11.861.

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi negli ambiti extraurbani può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

4. Aggiuntivamente alle quantità stabilite per i servizi di interesse collettivo, la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.466.710 a mq 6.474.813, che pur non costituendo vincolo al dimensionamento, concorre alla definizione qualitativa delle dotazioni territoriali.

Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali è di mq **6.474.813** a seguito dell'approvazione della Variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010.

Variazione in diminuzione, con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") di mq **-198.499**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.474.813 a mq **6.276.314** (6.474.813-198.499).

Variazione in diminuzione, con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) di mq **-10.980**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.276.314 a mq **6.265.334** (6.276.314-10.980).

Variazione in diminuzione, con la variante al POC adottata con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2014 di mq **-17.507**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.276.314 a mq **6.247.827** (6.265.334-17.507).