

# **COMUNE DI FONTEVIVO**

## **REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1**

## **VARIANTE DI POC**

## **RELAZIONE TECNICA**

---

### **SOMMARIO**

PREMESSE .....	1
ORGANIZZAZIONE DEL DOCUMENTO .....	2
STRATEGIE, OBIETTIVI E CRITICITÀ INDIVIDUATE NEL PSC .....	2
CONTENUTI ED EFFICACIA DELLA VARIANTE AL POC .....	3
ELABORATI DEI PIANI IN VARIANTE .....	4
QUALITÀ, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....	6
QUALITÀ URBANA E SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI .....	7
Edilizia Residenziale Sociale (ERS) .....	8
Rete ecologica .....	8
DOTAZIONI TERRITORIALI, ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI .....	9
TUTELA E SICUREZZA DEL TERRITORIO .....	10
ASSETTO OPERATIVO DI PROGETTO .....	12
AMBITO T1 .....	13



## **PREMESSE**

Il Comune di Fontevivo ha dato piena operatività al sistema di pianificazione previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Strutturale Comunale (PSC), avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 56 del 20/12/2012;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 26/07/2017 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC), entrato in vigore dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna in data 06/09/2017;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 18/11/2019 sono state approvate le Varianti n. 1 e n. 2 al Piano operativo comunale (POC), inerenti opere compensative TI-BRE;

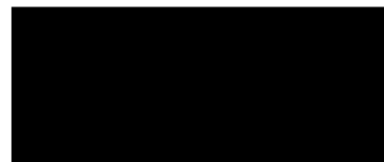
Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21/01/2019 è stata approvata la terza variante al POC con contestuale approvazione del PUA relativamente all'area "P3 Molinetto";

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 18/05/2020 è stata approvata la quarta variante al POC relativamente al Centro Sportivo "Michele Zoppi";

La nuova legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio – L.R. n. 24/2017, entrata in vigore in data 01 gennaio 2018, che abrogando la L.R. n. 20/2000, ha disposto, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, rispettando i termini per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione. Ciò comporta che i diritti di edificabilità delle aree di espansione decadranno definitivamente, fatte salve le previsioni per le quali entro il 31/12/2021 sia stato attivato uno strumento attuativo ovvero un permesso di costruire convenzionato, ed entro il 31/12/2023 sia concluso l'iter approvativo e stipulata apposita convenzione.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 04/03/2021 è stato dato mandato al Responsabile di predisporre e pubblicare un avviso pubblico per manifestazioni di interesse funzionali all'acquisizione di proposte relative alle previsioni del vigente piano strutturale comunale (PSC) da attuare attraverso accordi operativi, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della LUR 24/2017, relativamente agli ambiti non attuati, tra i quali gli ambiti: R3, T1, PP1.

Con Delibera del Consiglio comunale n. 39 del 30/09/2021 si è ribadito: il parere della RER del 10/05/2021, agli atti prot. 9010 del 11/08/2021, con cui si evidenzia che "nel corso del periodo transitorio disciplinato dall'art. 4 della LR 24/17, per i Comuni dotati di un POC vigente e che si trovano quindi nelle condizioni di poter attuare le previsioni del PSC, in virtù delle valutazioni già effettuate in sede di adozione del POC, eventuali e ulteriori previsioni di particolare interesse pubblico che l'Amministrazione intenda attuare, vengano inserite in una variante al POC vigente"; il parere del legale al quale è stato affidato il servizio di assistenza e consulenza legale specialistica urbani-



stica, agli atti prot. 10555 del 23/09/2021 “[...] *Ritengo conclusivamente corretto, da un punto di vista strettamente urbanistico, consentire l’attuazione delle previsioni del PSC vigente tramite l’attivazione di PUA in variante al POC ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 comma 4 lett. c) della LUR 24/2017, 22 comma 1 lett b) e 35 della LR 20/2000, in quanto pienamente coerente con gli indirizzi assunti nella elaborazione del PSC del Comune di Fontevivo e con la successiva elaborazione degli altri strumenti urbanistici*[...]”;

Il presente documento relaziona riguardo gli interventi previsti quali PUA in variante al POC relativamente all’ambito identificato con la sigla T1.

## **ORGANIZZAZIONE DEL DOCUMENTO**

Il presente documento si articola nelle seguenti sezioni:

1. definizione dei principi e gli obiettivi che sono stati desunti dal Piano Strutturale Comunale e che troveranno attuazione con i suddetti PUA in variante al POC;
2. illustrazione dei contenuti e dell’efficacia degli stessi;
3. descrizione dell’attuazione delle previsioni;
4. condizioni di fattibilità economica finanziaria: ai sensi del comma 7 dell’art. 30 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. (nel seguito L.R. 20/2000);

## **STRATEGIE, OBIETTIVI E CRITICITÀ INDIVIDUATE NEL PSC**

La Relazione Generale del PSC riporta una lista di obiettivi specifici che lo strumento generale di pianificazione intende attuare nell’arco di tempo della sua validità; di questi una parte trova la sua prima applicazione in questo strumento operativo.

Di seguito si propone un’elencazione puntuale delle principali politiche e degli obiettivi definiti nel Piano a cui si rimanda ai paragrafi successivi per una trattazione esaustiva. I principali punti sono:

1. dimensionamento residenziale rapportato al calcolo del fabbisogno di medio-lungo periodo (15 anni) operato in relazione alla prevista evoluzione demografica della popolazione residente; si



specifica che dall'anno di approvazione del PSC ad oggi le dinamiche demografiche si sono mantenute sostanzialmente costanti senza forti aumenti, per questo nelle proposte di PUA in variante al POC, di cui al presente documento, è prevista, per gli ambiti di espansione residenziale, un'espansione edilizia moderata, e gli interventi edilizi sono riconducibili prevalentemente alla realizzazione di unità abitative mono o bifamiliari;

2. definizione di quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) proporzionali agli Ambiti residenziali inseriti nel POC e con una superficie minima congruente con le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e il PSC;
3. recupero e riqualificazione delle aree urbane degradate in cui il tessuto risulta incongruo per la funzione principale svolta ed in generale delle aree produttive a contatto con le zone residenziali esistenti e di progetto, mirato a conseguire il progressivo miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro nelle aree industriali – artigianali di recente e/o antico impianto;
4. scelta delle nuove aree edificabili in siti idonei per assetto paesaggistico, idraulico ed idrogeologico, per accessibilità, per stato di inquinamento (da rumore e da traffico), per dotazione di servizi a rete (energia, depurazione, risorse idriche), per assenza di inquinamento elettromagnetico, per possibilità di dotare le aree prescelte di verde e parcheggi in modo da elevare la qualità ecologico - ambientale;
5. previsioni di sviluppo residenziale improntate a criteri di contenimento degli sprechi di risorse e di preservazione dell'ambiente naturale e del suolo produttivo agricolo, nonché congruenti con gli obiettivi di rafforzamento dei centri comunali con la maggiore presenza di dotazioni territoriali;
6. promozione della qualità ecologica degli interventi urbanizzativi ed edilizi, con la messa in campo delle opportune incentivazioni di ordine fiscale o normativo (ad esempio minori oneri ed, eventualmente, premi di superficie complessiva), per i progetti ispirati a criteri di risparmio energetico,
7. sicurezza, salubrità, tutela ambientale e bioarchitettura;
8. potenziamento delle reti tecnologiche a servizio degli insediamenti, in particolare, in funzione della previsione dell'ampliamento del depuratore consortile di Case Massi da parte dell'ente gestore (Iren).

## **CONTENUTI ED EFFICACIA DELLA VARIANTE AL POC**

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione.



Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività, ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

I PUA in variante al POC relativi al presente documento interrompono i termini di cui al punto a) e si prevedono di efficacia pari ad anni 10 dalla loro approvazione.

Entro il termine di tale scadenza dovrà essere presentata la documentazione necessaria al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, pena la decadenza degli stessi. eventuali proroghe andranno concordate con l'amministrazione competente, sempreché ammesse dal quadro normativo vigente.

## **ELABORATI DEI PIANI IN VARIANTE**

Gli elaborati previsti per i PUA in variante al POC, di cui al presente elaborato, sono quelli previsti ed elencati nella Delibera di Consiglio Comunale n.39 del 30/09/2021, che si elencano di seguito per dovere di completezza:

### **E01 - Elaborati di POC**

- a. Relazione;
- b. Norme Tecniche;
- c. Valsat;
- d. Estratti cartografici;



## Elaborati di PUA

- E02 - Relazione tecnica;
- E03 - Scheda dati;
- E04 - Schema di convenzione (che deve prevedere quanto indicato all'art. 10 delle NTA di POC vigente)
- E05 - (eventuale) schema convenzione dello stralcio attuativo (nel caso di attuazione per sub - comparti);
- E06 - Documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete e aggiornate dei terreni oggetto di intervento);
- E07 - Titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- E08 - Rilievi del perimetro del comparto (scala 1:500);
- E09 - Rilievi plano-altimetrico del comparto (scala 1:500);
- E10 - Documentazione fotografica dell'area e del suo immediato intorno;
- E11a - Planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:1000 - 1:2000);
- E11a - Planimetria di progetto (scala 1:500);
- E12 - Planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500);
- E13 - Planimetria di progetto con numerazione dei lotti (scala 1:500);
- E14 - Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500);
- E16 - Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati (scala 1:500);
- E17 - Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (scala 1:500);
- E18 - Sezioni e profili (scala 1:500);
- E19a\_Schemi tipologici – Edificio Lotto\_01 (scala 1:200);
- E19b\_Schemi tipologici – Edificio Lotto\_02 (scala 1:200);
- E20 - Assonometria/prospettiva/rendering generale (scala 1:500);
- E21 - Schema degli impianti tecnici: acquedotto e gasdotto (scala 1:500);
- E22 - Schema degli impianti tecnici: fognatura e depurazione (scala 1:500);
- E23 - Schema degli impianti tecnici: rete elettrica e telefonica (scala 1:500);
- E24 - Schema degli impianti tecnici: eventuali altre reti comprensive delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione del Codice delle comunicazioni elettroniche D.lgs.



259/2003 artt. 87 e 88 e le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione Elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;

E25 - Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500);

E26 - Previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;

E27 - Norme urbanistiche ed edilizie;

E28 - Relazione geologica/geotecnica;

E29 - Relazione idraulica;

E30 - Valutazione di impatto/clima acustico;

E31 - Verifica preventiva dell'interesse archeologico (ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs 50/2016)

E32 - Valsat ai sensi art. 5 L.R. 20/2000 o rapporto preliminare nel caso sia sottoposto a verifica di assoggettabilità;

E33 - (eventuale) valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico e DPA (Distanza di Prima Approssimazione dichiarata dall'Ente Gestore della linea);

E34 - Cronoprogramma comprensivo dell'indicazione dei termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi

E 35 – Relazione economico – finanziaria

- a. Illustrazione dei valori economici degli interventi pubblici e privati;
- b. Dimostrazione della fattibilità tecnica e sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento, quest'ultima attraverso certificazioni camerali e idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione dei programmi di intervento o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola adeguata documentazione economico-contabile;

## **QUALITÀ, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

Di seguito vengono individuati gli interventi relativi i piani in oggetto che contribuiscono al miglioramento della qualità urbana e territoriale complessiva del Comune di Fontevivo; nello specifico si individuano le dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità che consentono di identificare gli



elementi di identità territoriale da salvaguardare perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

## **QUALITÀ URBANA E SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**

Compete in definitiva agli strumenti attuativi del piano la reale definizione e progettazione della qualità della città: la costruzione dei nuovi spazi pubblici e della trama del verde urbano, l'ordinata strutturazione delle reti viarie e del sistema della mobilità lenta, l'organizzazione dei servizi. Alla pianificazione attuativa compete altresì la definizione delle funzioni insediabili e del loro mix, il progetto della morfologia urbana, la scelta delle tipologie adeguate alle necessità, la progettazione della qualità delle costruzioni.

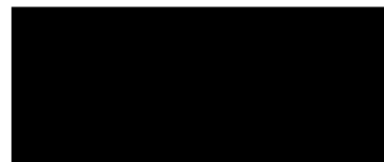
Le condizioni attuali dell'urbanistica, che sono pienamente rappresentate negli strumenti della pianificazione del comune di Fontevivo, richiedono che il piano sia attuato all'interno di un fattivo e trasparente rapporto con i privati, fino alla conclusione di accordi sulle trasformazioni urbane e territoriali da perseguire.

Al pubblico compete quindi la definizione degli obiettivi, delle misure e delle procedure, al privato la progettazione delle azioni e delle trasformazioni e la loro esecuzione.

Fra i compiti del pubblico risiede l'indispensabile funzione di controllo, verifica ed approvazione dei progetti proposti dai privati, in definitiva la valutazione che tali proposte conseguano l'obiettivo collettivo principale della costruzione della città pubblica e della qualità urbana, ed il monitoraggio degli effetti delle trasformazioni attuate.

Gli elaborati dei POC e relativi PUA, e le procedure per le relative attuazioni, sono, quindi, stati strutturati e previsti in modo da garantire da una parte l'integrazione dei compiti in un trasparente ed efficace rapporto pubblico/privato, dall'altro le misure e gli indicatori idonei a valutare ed eventualmente correggere e/o mitigare le trasformazioni previste ed i loro effetti.

Gli elementi contenuti negli elaborati testuali e cartografici dei piani e gli strumenti di valutazione e le valutazioni di sostenibilità contenute negli elaborati di ValSAT, costituiscono quindi un riferimento necessario per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi, e per l'Amministrazione comunale ai fini delle conseguenti approvazioni; contengono altresì l'indicazione delle azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione dei Piani e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.





### Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Il PTCP regola, ai sensi della Legge Regionale n. 6 del 6 luglio 2009, le dotazioni territoriali relative all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) intesa come l'insieme degli interventi edilizi finalizzati al soddisfacimento della domanda abitativa delle fasce sociali deboli. L'ERS comprende in particolare gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), quelli di Edilizia Residenziale privata Convenzionata (ERC) e quelli relativi all'edilizia in locazione permanente o a termine ai sensi di legge.

Il PTCP stabilisce le quote minime di alloggi ERS rispetto al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dai PSC, individuando il comune di Fontevivo tra quelli classificati in Fascia 2 "Fabbisogno elevato" con un fabbisogno complessivo di ERS pari al 20%.

Nell'ambito delle fasce di fabbisogno individuate, i Comuni possono stipulare accordi territoriali finalizzati al coordinamento delle politiche comunali relative all'edilizia residenziale sociale; all'interno di tali accordi potranno anche essere diversamente distribuite fra i Comuni interessati le quote minime di ERS previste, fermo restando il loro soddisfacimento complessivo.

La scelta effettuata dall'Amministrazione di Fontevivo è quella di sviluppare un'equa distribuzione dell'Edilizia Residenziale Sociale sul territorio Comunale, evitando la concentrazione in zone specifiche. Questa decisione nasce dall'esigenza di creare un tessuto capillare a sostegno della popolazione che si trova in condizioni di maggiore difficoltà economica o che, in generale, necessita di un sostegno all'acquisto della prima casa (come, ad esempio, le giovani coppie).

Le schede d'ambito del POC specificano la scelta effettuata nei diversi ambiti.

I soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal POC, in conformità alla normativa vigente.

Si precisa, inoltre, che, nel caso dell'ambito T1, il contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi del comma 1, punto b dell'art. Art. A-6-ter della L.R. 20/2000 e ss. mm. ii., non è dovuto poiché tali ambiti devono essere intesi come ampliamenti in aree limitrofe di insediamenti esistenti, aventi destinazioni produttive e terziarie.

### Rete ecologica

Già nella Relazione del PSC si dichiara che, alla luce delle analisi territoriali condotte, la connettività ecologica territoriale risulta frammentata e con un livello di funzionalità mediamente basso; pertanto, l'obiettivo principale per le componenti naturali risulta essere la ricostituzione di un'efficiente rete ecologica in grado di garantire il sostentamento e gli spostamenti irradiali della fauna ed il completamento del ciclo biologico della vegetazione presente.

Tali azioni hanno il compito di attenuare le pressioni antropiche (insediamenti produttivi, infrastrutture, agricoltura intensiva ecc.) a carico degli ecosistemi presenti con l'indubbio beneficio generato



dall'implementazione di elementi quali filari, siepi alberate, boschetti, zone umide ecc. In considerazione di questi obiettivi il PSC ha individuato azioni con diversi livelli di priorità: interventi di ricostruzione della rete ecologica ed interventi di miglioramento funzionale della rete ecologica esistente.

Nell'ambito di trasformazione in variante al POC di cui al presente documento si trovano previsioni inerenti alla rete ecologica comunale.

Nel dettaglio, nell'area limitrofa sd Est dell'ambito T1, si trova il Cavo Gaiffa, che rappresenta un elemento lineare della rete ecologica comunale che rientra all'interno della fascia di tutela di 150 m di cui all'art. 142 comma c) del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii..

Di conseguenza si prevede la presentazione della documentazione atta al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica redatta ai sensi ai sensi del DPCM 12/12/2005.

### **DOTAZIONI TERRITORIALI, ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

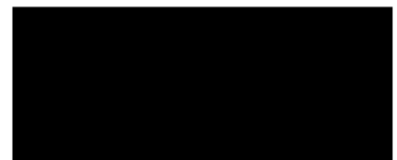
La variante al POC di cui al presente elaborato recepisce le considerazioni fatte in fase di redazione di POC relativamente i valori di riferimento per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi in relazione alle trasformazioni del territorio previste:

Conseguentemente, in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione minima pro-capite, è stabilita, conformemente al POC vigente; all'Articolo 51 del PTCP vigente, ed all'Art. 39 delle Norme del PSC, in:

- 30 mq per abitante in relazione alla popolazione residente prevista, la dotazione minima complessiva all'orizzonte temporale di riferimento del POC;
- 30 mq pro-capite in relazione alla popolazione presente, se superiore alla popolazione residente in relazione ai dati censuari; considerato che al 01.01.2010 la popolazione presente era sostanzialmente pari alla residente, non si assume alcuna dotazione aggiuntiva a riguardo;

In relazione alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti ricreativi, direzionali e commerciali, si assumono i seguenti criteri, conformemente al POC vigente e all'Artt. 26 e 27 delle Norme del PSC:

- insediamenti ricreativi, direzionali e commerciali: 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;



## **TUTELA E SICUREZZA DEL TERRITORIO**

Il PSC ha individuato con precisione il complesso degli elementi ambientali e paesaggistici meritevoli di tutela. Tra questi si ricordano i prati stabili irrigui, le piante arboree meritevoli di tutela, la presenza del sito di importanza comunitaria SIC-ZPS IT4020021 – Medio Taro all'interno del quale sono conservati importanti valori naturalistici. Altri elementi di interesse, sui quali il PSC ha recepito o previsto opportune forme di tutela sono le superfici del suolo che conservano le tipiche geometrie dell'ambiente fluviale (dossi e scarpate che delimitano i terrazzi) e le risorgive.

Per quanto attiene alla sicurezza del territorio, il Comune di Fontevivo presenta una moderata criticità. La possibilità di dissesti è, infatti, assai limitata, per la prevalente conformazione piana o sub-pianeggiante del rilievo; limitata a zone estremamente localizzate, concentrate soprattutto lungo le aste fluviali e, pertanto, in aree ove sono già da escludersi gli interventi edificatori. Il fatto che non siano state identificate aree che presentano caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti, inoltre, risulta a favore di sicurezza. Va segnalata, tuttavia, la presenza di aree con terreni d'imposta aventi problematiche connesse alla presenza di un'elevata frazione a tessitura argillosa, cui conseguono possibili cedimenti differenziali legati alle variazioni del contenuto d'acqua.

Ulteriori problemi derivano dal sistema delle acque superficiali, per aspetti di natura qualitativa e quantitativa della risorsa idrica. I problemi inerenti alla qualità delle acque sono riconducibili principalmente all'inquinamento dovuto all'elevata frammentazione delle sorgenti idroinquinanti puntuali non collettibili, al carico organico non controllato proveniente da monte e alla presenza di collettori fognari misti di scarsa officiosità. Elementi di criticità sono poi riscontrabili per il rischio di sommersione di diverse aree del territorio comunale a causa dell'esondazione del fiume Taro, del torrente Recchio e del reticolo della rete minore.

Quanto al rischio sismico, i più recenti studi indicano che in Comune di Fontevivo siano da prevedersi terremoti d'intensità medio-bassa. Sulla base dell'assetto stratigrafico e dei dati disponibili sulle caratteristiche geotecniche dei terreni, è stata evidenziata la presenza di tipi di suoli suscettibili di amplificazione stratigrafica: appartenenti, generalmente, alle categorie sismiche C o D, nel settore più occidentale e alle categorie sismiche B o C, in tutto il resto del territorio comunale. Si è valutato, inoltre, che in nessuna zona può essere escluso, a priori, che siano presenti caratteri predisponenti alla liquefazione ed alla densificazione, sebbene ciò sia da ritenersi alquanto improbabile e non si abbia memoria storica del verificarsi di tali fenomeni.

A fronte di tali rischi, allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici, il PSC ha demandato all'inserimento di opportune norme nel RUE il compito di regolamen-

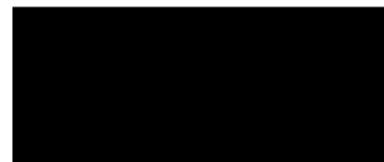


tare gli studi da effettuarsi in fase progettuale edilizia, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare.

Nell'ambito di trasformazione e riqualificazione relativo al presente documento si trovano diverse previsioni inerenti alla tutela del sistema paesaggistico e ambientale nonché alla messa in sicurezza del territorio. La scheda d'ambito, nelle apposite sezioni, precisa tali azioni.

In generale nell'ambito dell'attuazione della variante al POC dovranno essere rispettate le condizioni definite nel PSC per la sostenibilità e la sicurezza degli interventi in tutto il territorio comunale che si riportano nel seguente elenco:

- realizzazione di una rete fognaria separata tra acque bianche, nere e grigie (qualora venga progettata la rete per il riutilizzo delle acque piovane).
- le reti e gli impianti dovranno essere adeguati a consentire la possibilità di allacciamento di tutti gli ambiti per nuovi insediamenti, alla rete fognaria recapitante ad un impianto di trattamento e depurazione adeguato alla potenzialità dell'agglomerato; l'impianto dovrà avere caratteristiche tecniche tali da consentire la capacità autodepurante del corpo ricettore;
- si prevede l'installazione di vasche di prima pioggia dove richiesto dalla Delibera della Giunta Regionale 14 febbraio 2005, n. 286.
- progettare la rete fognaria acque bianche tale da garantire l'invaso e quindi il deflusso, nel rispetto dell'invarianza della portata, delle portate per eventi meteorici con TR <sup>3</sup> 25 anni.
- evitare, per quanto possibile, impianti di sollevamento e botti a sifone.
- officiosità idraulica delle reti fognarie principali adeguata ai deflussi di acque bianche e nere in essere e previsti, anche nei momenti di punta;
- potenzialità dell'impianto o degli impianti di depurazione adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e previsti, con utilizzo delle migliori tecnologie esistenti nel rispetto della Delibera della Giunta Regionale n.1053/2003;
- portata di magra dei recettori finali degli scarichi in uscita dagli impianti di depurazione tale da garantire un livello di diluizione e di qualità delle acque adeguato agli obiettivi di qualità stabiliti nel Piano di Tutela delle Acque e comunque adeguato agli usi a cui sono destinate;
- officiosità dei corpi idrici ricettori finali adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche, in rapporto alla estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste;
- garantire l'invarianza della portata per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso del suolo;
- vietare locali interrati e seminterrati, consentendone la realizzazione solo previa assunzione di responsabilità in caso di allagamento da parte del costruttore;



- impostare il piano di calpestio, ove tecnicamente possibile, di nuovi fabbricati ad un'altezza maggiore di almeno 20 cm rispetto all'asse stradale e posizionare gli impianti tecnologici, ove possibile, (quali cabine ENEL, impianti di riscaldamento, ecc) ad un'altezza maggiore o uguale di 50 cm rispetto all'asse stradale;
- garantire le distanze di rispetto dai corsi d'acqua superficiali come già previsto dal R.D. 8/5/1904, n. 368 e 25/7/1904, n. 523, e art. 14 comma 7 delle NTA del PAI.
- è consigliato prevedere vasche di laminazione aperte e dispositivi di raccolta delle acque piovane, anche con funzioni d'utilizzo delle stesse per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità, in alternativa ad acque pregiate idropotabili.

## **ASSETTO OPERATIVO DI PROGETTO**

Di seguito si riporta una descrizione delle principali caratteristiche dell'assetto operativo dell'ambito inserito in variante al POC. La puntuale definizione delle condizioni per la realizzazione dei nuovi insediamenti è contenuta nelle Schede Norma di ciascun ambito, che in quanto allegato alle Norme Tecniche hanno valore vincolante e prescrittivo.

Il presente documento definisce ed elenca per l'ambito oggetto di disamina i parametri e dati utilizzati nella redazione del PUA, ovvero:

- quali parti dell'ambito sono da attuarsi nel periodo di validità della presente variante (ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione);
- la potenzialità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso, e quella riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata, per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o per altre funzioni;
- le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
- la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del PUA;
- la misura delle dotazioni territoriali da realizzare;



- gli eventuali allineamenti da rispettare nella realizzazione dell'edificio;

## **AMBITO T1**

La variante al POC trattata nel presente documento riguarda il progetto urbanistico relativo all'ambito di trasformazione dell'area T1, riperimetrata rispetto a come individuata nel PSC del Comune di Fontevivo per stralciare le aree indisponibili ai soggetti attuatori e ricomprendere porzioni di area residuale sul margine Est dell'ambito.

L'ambito è compreso tra la SS9 Via Emilia a Sud, Str. Torchio a Nord, due aree agricole periurbane ad Est ed ad Ovest, l'area si presenta pianeggiante ed attualmente destinata alla coltivazione.

Il Piano Strutturale Comunale classifica l'area in oggetto attraverso la scheda d'ambito T1, con l'obiettivo promuovere l'offerta di attività terziarie qualificate e di facile accessibilità, oltre che favorire la diversificazione delle funzioni che caratterizzano l'asse della SS9 Via Emilia.

La presente variante prevede quindi la realizzazione di due lotti edificabili aventi destinazione d'uso terziaria posizionati parallelamente rispetto la SS9, essendo posizionati ad una quota inferiore rispetto l'asse viario l'impatto paesaggistico rispetto la viabilità principale risulterà limitato.

Il PSC prevede, la realizzazione di una rotonda all'altezza dell'intersezione con Via Centolance e una dotazione di parcheggi pubblici attrezzati.

L'intervento relativo la presente variante al POC si sviluppa su un'area di proprietà dei proponenti di estensione pari ad oltre 40.000,00 mq di cui 37.345,00mq ricompresi all'interno del comparto.

Per la determinazione degli standard di cessione sono stati utilizzati i seguenti parametri:

- 100 mq /100 mq di superficie lorda realizzata

La presente variante prevede, a fronte di una capacità insediativa massima assegnata pari a 12.131,40 mq, la realizzazione di 6.000,00 mq di SL, si prevede la cessione di 6.586,00 mq di standard così suddivisi:

- |   |             |
|---|-------------|
| • Aree destinate a parcheggio pubblico pari a | 1.460,00 mq |
| • Aree destinate a verde pubblico pari a      | 5.126,00 mq |
| • Standard in esubero                         | 586,00mq    |

L'intervento andrà quindi a rafforzare l'offerta per la localizzazione di attività terziarie dell'area e sopperire alla necessità di aree di sosta che caratterizza la porzione di asse viario oggetto di intervento.



Al momento della realizzazione dovrà, inoltre, essere prevista una dotazione idrica adeguata al futuro utilizzo del comparto, realizzazione di una rete separata per le acque bianche, nere e, ove possibile, grigie, progettazione della rete delle acque bianche che garantisca il deflusso nel rispetto dell'invarianza delle portate per eventi meteorici con TR > 25 anni, garantire l'invarianza della portata per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso del suolo.

In fase di progettazione, dovranno essere previste tecnologie ed interventi che favoriscano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, di materiali a basso impatto ambientale e si dovrà garantire un'elevata prestazione termica dei manufatti edilizi.

Infine, l'ambito ricade per circa metà della sua estensione in un'area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., in relazione alla fascia di 150 m afferente al Cavo della Gaiffa, gli interventi edificatori e urbanizzativi potranno quindi essere eseguiti solamente previo rilascio di relativa Autorizzazione Paesaggistica.

