

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE



AMBITO AC sub d2
VIA SAN POLO

AMBITO AC SUB d2 – VIA SAN POLO

L'inclusione del sub ambito AC di via San Polo all'interno del POC rappresenta il completamento della revisione della strumentazione urbanistica comunale relativa al comparto in questione, in ottemperanza all'accordo coi soggetti attuatori privati siglato dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, in data 3.6.2013.



A seguito di tale accordo, sono state approvate le varianti al PSC (delibera CC n. 60 del 15.11.2016) ed al RUE (delibera CC n. 61 del 15.11.2016), che hanno definito l'assetto attuale dell'area oggetto di POC, entro la quale è vigente un piano attuativo approvato in data 1.3.2016, secondo le previsioni urbanistiche previgenti, e per il quale il RUE ne definisce le condizioni di adeguamento.

La variante al PSC ha operato una riduzione sia della capacità insediativa originaria che delle aree destinate a verde pubblico, per privilegiare la localizzazione di un parcheggio pubblico destinato funzionalmente all'insediamento di San Polo, oltre che al parco pubblico che si trova al confine nord dell'area di intervento: per questo si è resa necessaria la ripерimetrazione del comparto, al

fine di ricomprendere aree che consentissero la realizzazione e la cessione del parcheggio nella posizione così come viene indicata nella scheda di POC.

Gli obiettivi previsti dall'accordo coi soggetti attuatori privati possono essere sintetizzati come di seguito:

- la riduzione dell'edificabilità assegnata dal PSC/RUE2007 e POC2009 da 3.285 mq a 1.775 mq di SC, ed una tipologia edilizia esclusivamente mono/bifamiliare, a fronte della riduzione della quota di cessione dell'area da destinare a parco, dalla quota del 40% al 10% della ST;
- l'obbligo di manutenzione, da parte dei soggetti attuatori delle opere previste dal PUA, delle aree a verde pubblico per il periodo di tempo di 10 anni successivi all'avvenuta cessione delle aree predette;
- la cessione gratuita al Comune, entro 120 giorni dall'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici (PSC/RUE/POC) - impegnandosi a tal fine anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1381 del Codice Civile - dell'area posta in viale Nievo a Sassuolo, su parte della quale è stata costruita un'opera pubblica (la cessione di tale area costituisce condizione sospensiva della efficacia del POC per l'ambito in questione);
- l'implementazione del sistema di percorsi ciclopedonali di collegamento tra il nucleo abitato di San Polo e il Parco Albero d'Oro, e il potenziamento degli attuali spazi destinati alla viabilità e a parcheggio pubblico.

In merito alla VALSAT, per quanto qui non specificatamente indicato, si rimanda alle valutazioni già espresse nelle precedenti varianti al PSC e al RUE.

AMBITO AC sub d2 VIA SAN POLO

Sub ambito localizzato a sud del territorio urbanizzato, compreso fra il PEEP Rometta e l'insediamento storico di San Polo.

Superficie Territoriale ST = 19.486 circa, graficamente individuata su base catastale.
Riferimenti catastali: Foglio 42 Particelle 764, 566parte, 723parte, 134, 114parte.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie complessiva massima ammissibile: $SC_{max} = 1.775$ mq;
Funzioni ammesse: Residenza (U1), mediante la realizzazione di tipologie esclusivamente mono/bifamiliari e una quota massima complessiva di 15 alloggi;
Rapporto di copertura: $Q \leq 35\%$ SF;
Altezza massima: $H_{max} \leq 8,00$ mt;
Superficie permeabile minima: si rimanda alle prescrizioni di VALSAT.

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Urbanistico Attuativo con la possibilità di attuazione per stralci funzionali (max 3).
Su parte del perimetro del sub ambito soggetto a PUA, come da individuazione del PSC vigente, è presente un piano urbanistico attuativo conforme alla disciplina urbanistica previgente, approvato con delibera G.C. n.26 del 1.3.2016; per tale piano si prescrive l'obbligo di variante di adeguamento alle presenti norme relativamente al secondo stralcio di attuazione del medesimo: pertanto, gli interventi previsti nel secondo stralcio potranno essere attuati esclusivamente a seguito di variante dello stesso in conformità alle norme del PSC del RUE vigenti, nonché del presente POC. Tale prescrizione rende automatica la necessità del riconvenzionamento sulla base delle nuove indicazioni stabilite.
Relativamente al primo stralcio del PUA vigente, gli interventi potranno essere attuati sulla base dei parametri già definiti nel medesimo PUA, salvo che la SC impegnata dovrà essere considerata come quota parte della SC massima edificabile indicata dal presente POC.

DOTAZIONI TERRITORIALI E ALTRE PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANA

Dotazione minima di verde pubblico attrezzato: $V_{min} = 10\%$ ST;
Dotazione minima di parcheggi pubblici: $P1_{min} = 10\%$ SC + $P2_{min} = 10\%$ SC, con minimo 15 posti auto e localizzazione come da schema allegato;
Realizzazione del sistema di collegamento ciclopedonale come individuato nella cartografia allegata.

Prescrizioni dell'ente gestore delle reti idropotabile, fognaria, gas

Dovranno essere recepite tutte le prescrizioni dell'ente gestore contenute nel parere, parte integrante del POC. In particolare, si riportano di seguito gli interventi di potenziamento/adeguamento delle reti a cui sono subordinati gli interventi.

Rete acquedotto: il comparto dovrà essere allacciato alla rete di via Pirandello; l'attuazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata alla realizzazione, da parte dei soggetti attuatori, del potenziamento della condotta di via Pirandello, fra la condotta PVC DN 200 in uscita dal serbatoio PEEP e il punto di allaccio della rete interna al comparto, per una lunghezza di circa 100 m.

Prescrizioni in merito allo scarico delle acque nei canali gestiti dal Consorzio dell'Emilia Centrale

Qualora i progetti esecutivi degli interventi previsti nel comparto prevedano la realizzazione di condotte di scarico, diretto o indiretto, nei canali in gestione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, tali scarichi dovranno essere autorizzati anche nei quantitativi e nelle modalità di scarico; in tal caso, in fase di permesso di costruire o comunque prima della realizzazione delle opere, dovranno essere presentati elaborati di dettaglio (relazione idraulica e disegni) e relativa modulistica per la richiesta di Concessione (in caso di scarico diretto) o Nulla Osta (in caso di scarico indiretto).

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Sul lotto edificabile previsto in adiacenza al parco Albero d'Oro, è ammessa una SC massima di 500 mq, quale quota parte della quantità massima ammissibile sull'intero sub ambito, e la realizzazione di non più di 4 unità abitative residenziali di tipologia mono/bifamiliare.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di tipologie edilizie congruenti con il contesto urbano esistente del complesso storico di San Polo.

La cessione della quota di area verde dovrà essere individuata in continuità all'adiacente parco pubblico "Albero d'Oro".

Le aree pubbliche dovranno essere dotate di videosorveglianza.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE

Per la Microzonazione di II livello si rimanda allo specifico studio, parte integrante del PSC.

Si rimanda alla documentazione contenuta nel PUA vigente.

In sede di PUA dovranno essere verificate le interazioni suolo-struttura anche in relazione alla presenza di acqua riscontrata ad una profondità di 16 mt dal piano campagna.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Gli insediamenti dovranno perseguire il massimo rispetto della morfologia dell'ambito territoriale di riferimento e dovranno garantirne e migliorarne la stabilità.

Permeabilità

La superficie permeabile minima dovrà essere pari al 75% del comparto.

Il PUA dovrà prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile anche mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità, oltre al rispetto della SP minima:

- degli spazi destinati a marciapiede;
- dei parcheggi di modesta entità;
- delle piste ciclabili previste all'interno del comparto di attuazione.

Ciò in considerazione del fatto che tali superfici non si considerino soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

Il progetto esecutivo dovrà contenere un apposito elaborato tecnico nel quale dovranno essere verificate, nel dettaglio, le aree permeabili che contribuiscono al raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato.

Rischio Idraulico

Il comparto è posizionato sulle prime pendici collinari a ridosso del Capoluogo, ad una quota di 157 m s.l.m., in destra idrografica del fiume Secchia. L'area è ricompresa dal PGRA entro la classe di rischio R1 (moderato o nullo) della Mappa del rischio potenziale del Reticolo Secondario di Pianura, con scenario di pericolosità P2: in sede di PUA dovrà essere presentata una ulteriore relazione idraulica, integrativa di quella presente nel POC, per la verifica delle condizioni esposte nel PGRA, al fine di definire le eventuali prescrizioni costruttive a cui assoggettare gli interventi edilizi.

Dovranno essere realizzate le opere idrauliche necessarie allo scolo delle acque superficiali e meteoriche in sicurezza, senza che queste possano arrecare pregiudizio alla stabilità del versante o danno agli edifici.

Gestione delle acque meteoriche

L'intervento è subordinato all'applicazione del criterio di invarianza idraulica: si prescrive pertanto, già in fase di cantiere, la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione delle portate in uscita delle acque meteoriche o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento delle finalità sopra citate.

Le acque meteoriche dovranno essere gestite secondo le disposizioni contenute nella DGR 286/2005 e relative Linee Guida di cui alla DGR 1860/2006.

Gli elaborati di PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove costruzioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli edifici (tetti) e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere

contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque secondo sistemi conformi alla normativa vigente. Prima dello smaltimento dovranno essere realizzati i sistemi di raccolta di tali acque per il riutilizzo per usi compatibili non potabili, prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi.

Il progetto delle reti di smaltimento delle acque meteoriche deve inoltre essere conforme alle prescrizioni contenute all'art. 17 (Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura) delle Norme del PSC, relativamente al settore di ricarica di tipo B.

~~Dovrà essere prevista una rete di raccolta delle acque di dilavamento proveniente dalle superfici stradali o destinate a parcheggio pubblico: lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale (Rio San Marco) previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal Gestore della rete all'Amministrazione provinciale, ai sensi della DGR 286/2005)~~

Dovrà essere presente una rete di raccolta delle acque di dilavamento proveniente dalle sedi stradali e parcheggi con scarico in corsi d'acqua superficiali (fossi, aree verdi ed eventualmente il Rio San Marco previa richiesta all'Ente Gestore) e/o immissione in fognatura previo studio specifico del rispetto del requisito di invarianza idraulica.

Misure per il risparmio idrico

Le nuove costruzioni sono subordinate all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici mediante l'impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie ed i consumi delle apparecchiature irrigue, nell'impiego di impianti ad alta efficienza che riducano il consumo idrico ed energetico; dovrà essere previsto l'utilizzo di acque meteoriche suscettibili di non essere contaminate per usi compatibili e comunque non potabili.

Aria

Nella fase di cantierizzazione e nuova costruzione dovranno essere poste in atto tutte le cautele necessarie volte alla riduzione dell'emissione di polveri.

Sostenibilità energetica

Dovranno essere previsti sistemi di riscaldamento/ raffrescamento ad alta efficienza al fine di ridurre i consumi energetici e migliorare la qualità delle emissioni rilasciate in atmosfera: in particolare, dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla legislazione regionale vigente (DGR 1715/2016).

Dovranno essere privilegiate soluzioni impiantistiche che garantiscano la corretta installazione di impianti solari e/o fotovoltaici sulle coperture, oltre al corretto orientamento per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti di per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo alimentati da pompe di calore/caldaie a condensazione. Le soluzioni costruttive e impiantistiche per l'approvvigionamento e il risparmio energetico dovranno essere espone in una relazione di fattibilità in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio di ciascun fabbricato.

Inquinamento luminoso

I nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla DGR n. 1732/2015.

Archeologia

Ai fini dell'applicazione dell'art. 28 comma 4 del D.Lgs n. 42/2004, con riferimento all'art. 25 del D.Lgs n. 50/2016 riguardante opere pubbliche e di pubblica utilità, gli interventi che comportano modifica dell'assetto del sottosuolo dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza, corredati da adeguata documentazione progettuale, per le determinazioni di competenza che potranno consistere nella richiesta di indagini preliminari da eseguirsi a carico del soggetto attuatore, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e senza alcun opere per essa, da parte di idonei professionisti archeologi.

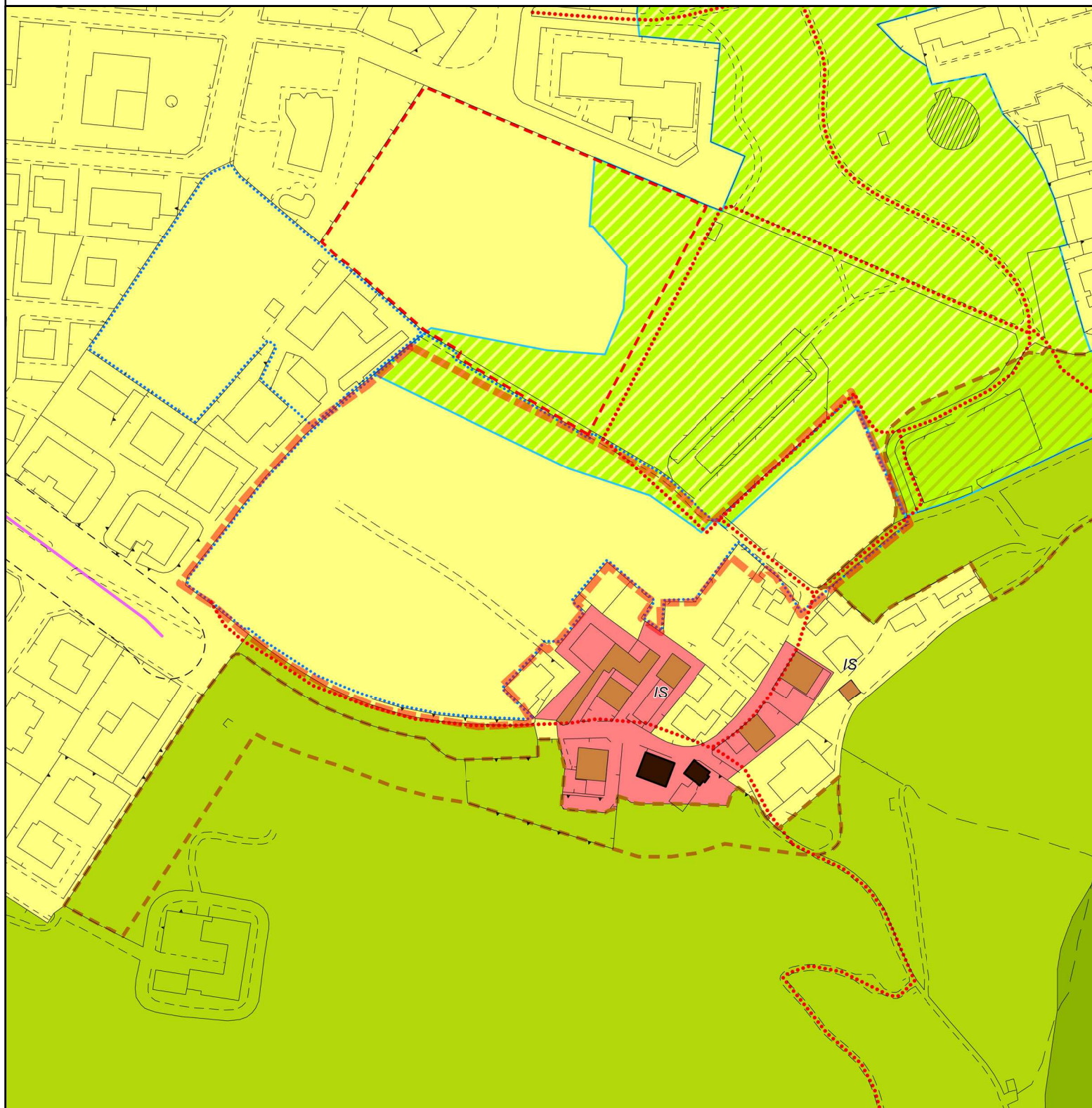
Prescrizioni edilizie

Ai fini del controllo della legionellosi, per la realizzazione degli impianti idrosanitari e di condizionamento, si richiama il contenuto della DGR n. 1115 del 21/07/2008, a cui si rinvia.

La realizzazione delle fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie è soggetta alle disposizioni di cui alla lettera g), comma 6, art. 17 del PSC.

Ai sensi dell'art. 143 della Parte Seconda del RUE, è vietata l'esecuzione di palificate con densità di elementi tale da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

Per quanto non esplicitamente qui riportato, si rimanda alle disposizioni di PSC e RUE vigenti e relativa VALSAT.



LEGENDA



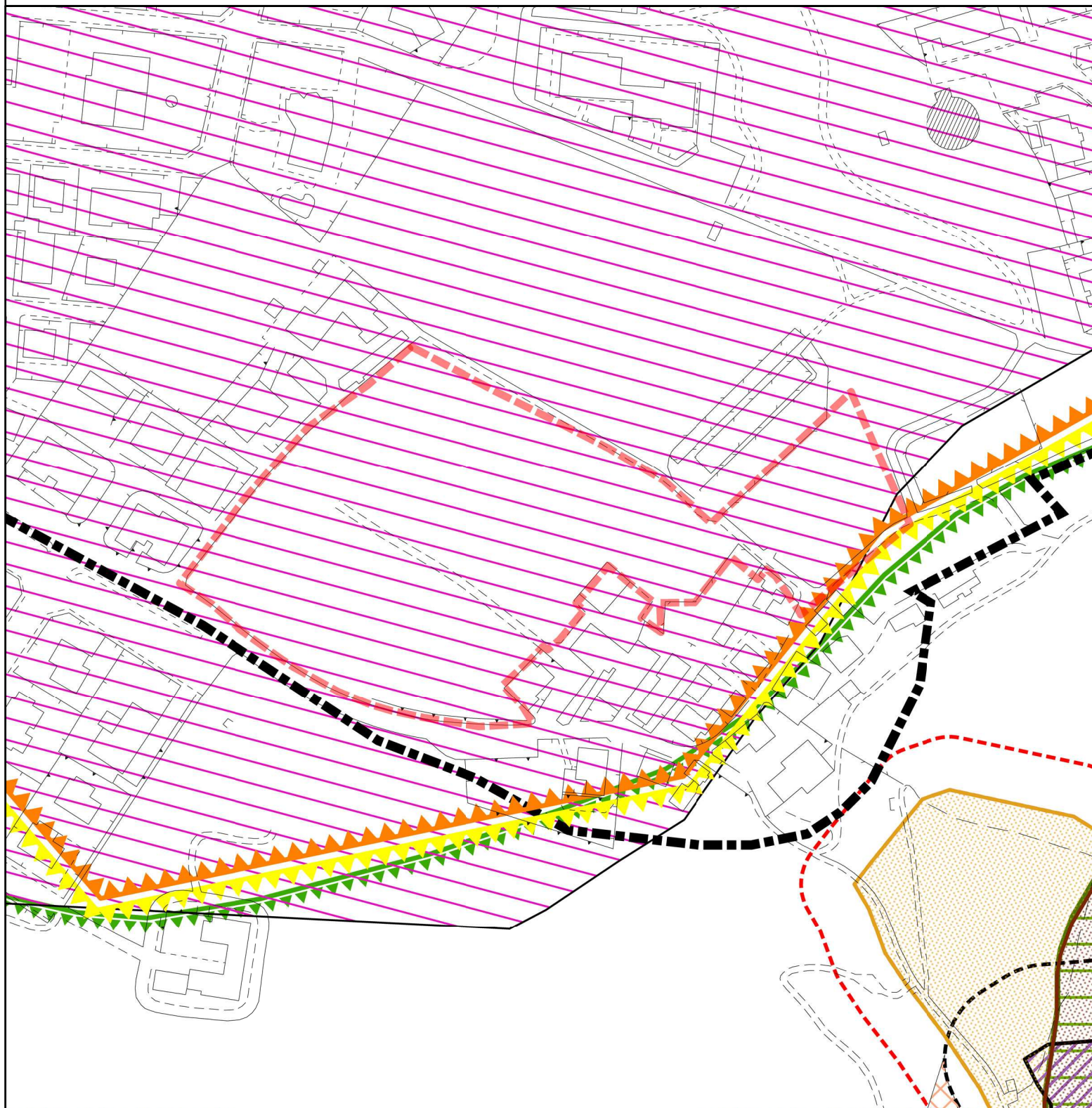
AC - Ambiti urbani consolidati



COLL-U.c - Spazi e attrezzature collettive di livello urbano - Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive

Area di intervento da POC





LEGENDA

Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura



Settori di ricarica tipo B - Area di ricarica indiretta della falda

Grado di vulnerabilità dell'acquifero principale

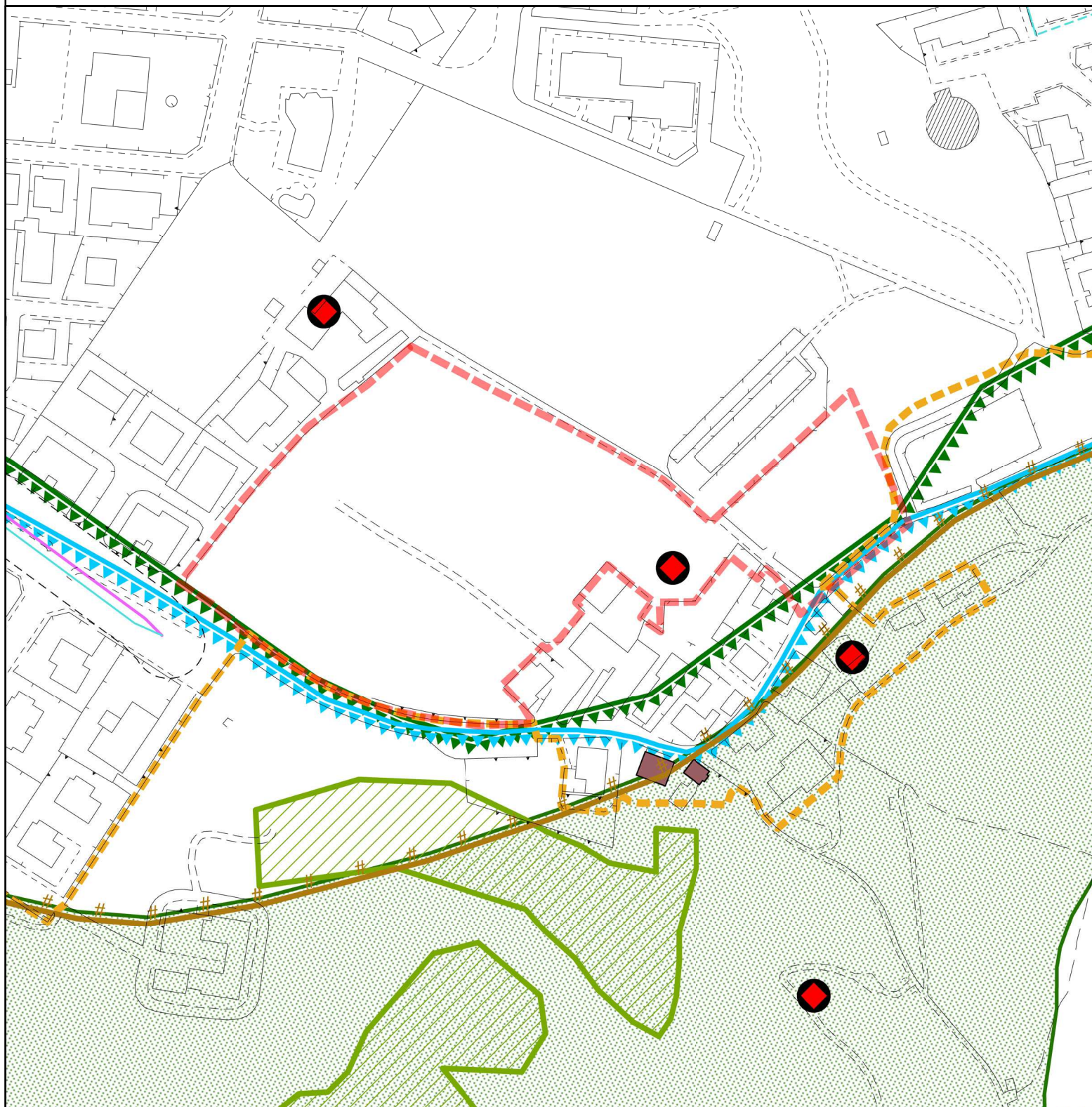


Grado di vulnerabilità alto - A

Area di intervento da POC



CARTA DEI VINCOLI - PSC TAVOLA 3
TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA
Scala 1:2000



LEGENDA



Evidenze archeologiche

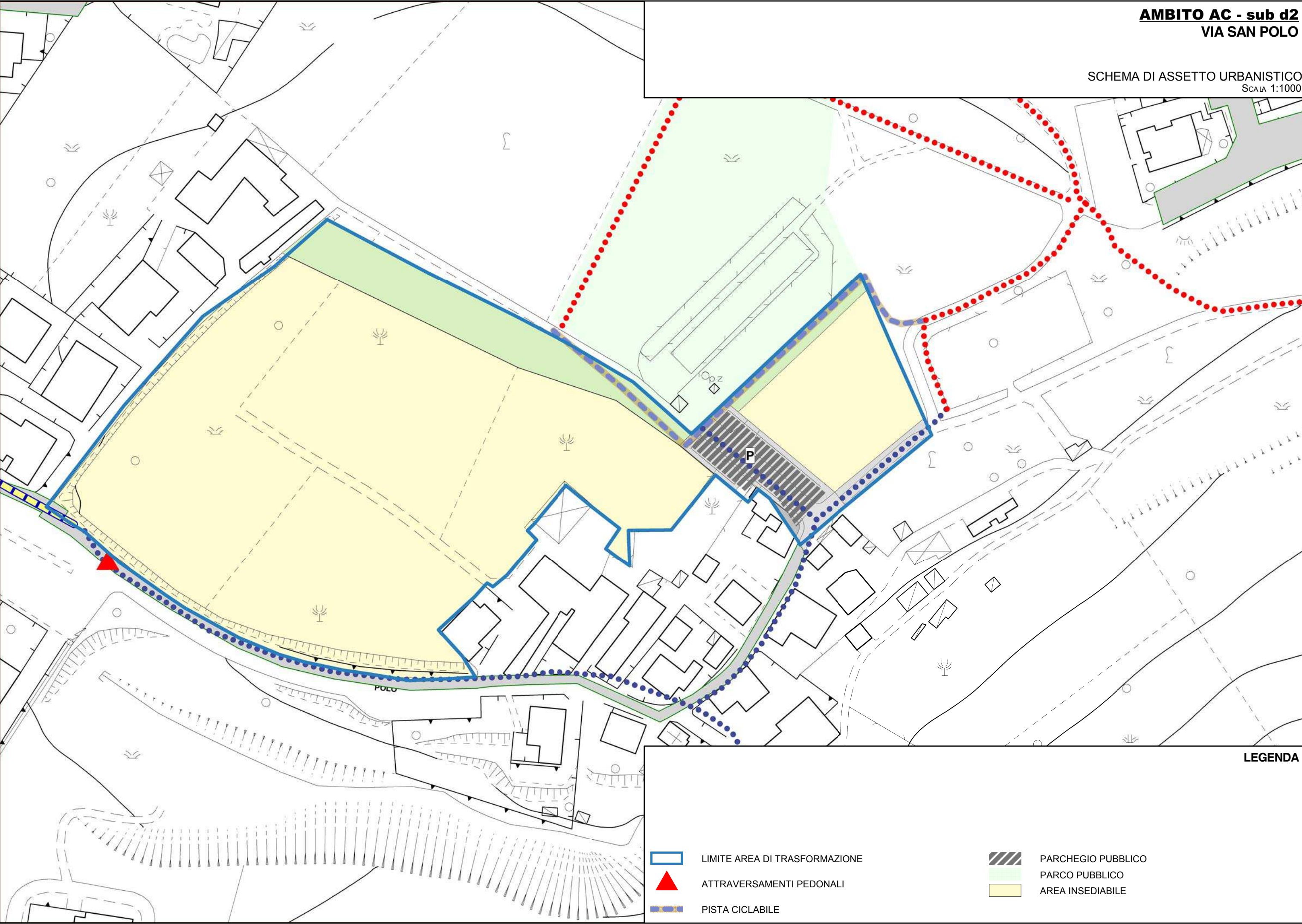
Pericolosità e criticità idraulica



Limite delle aree soggette a criticità idraulica

Area di intervento da POC

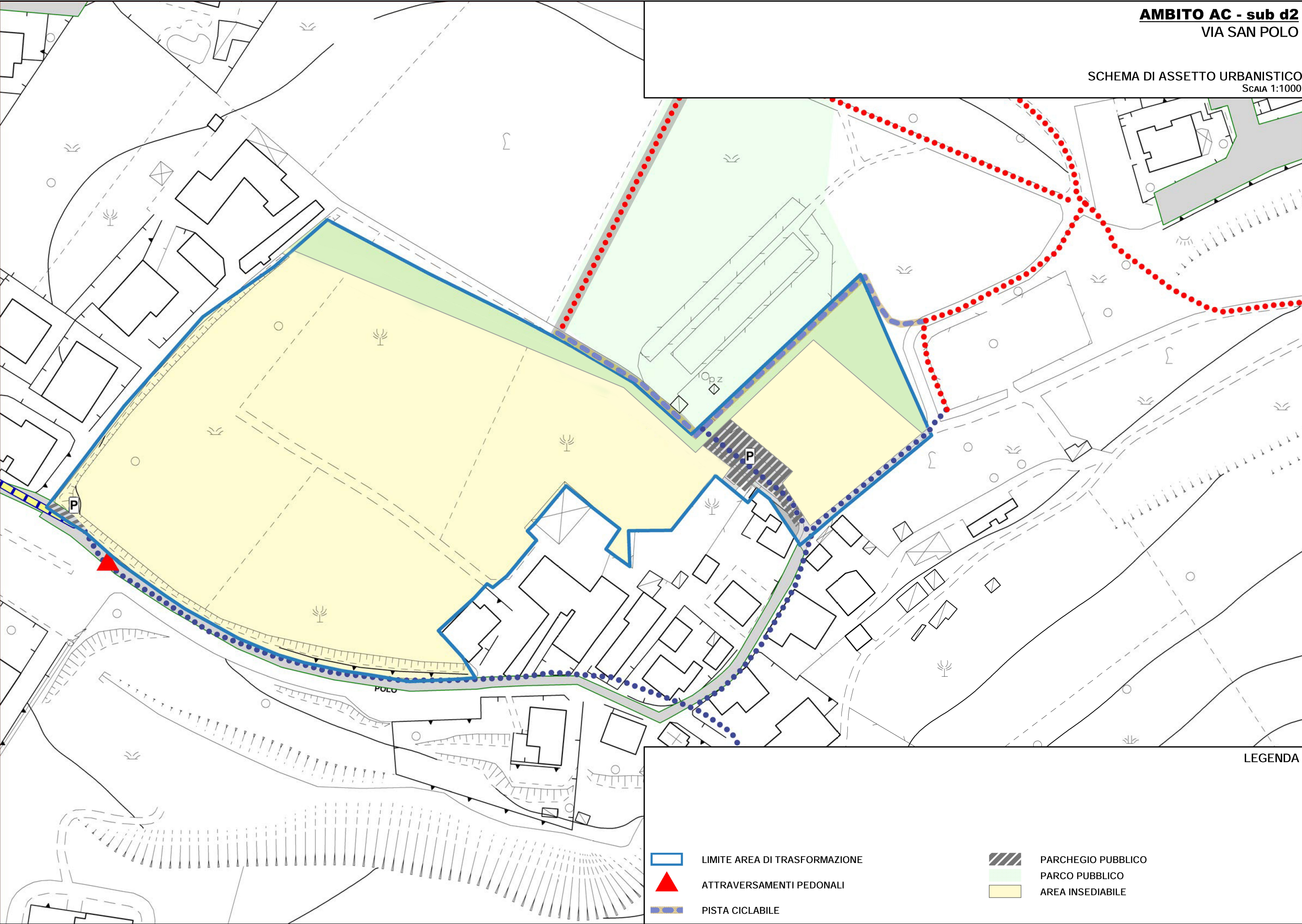




LEGENDA

-  LIMITE AREA DI TRASFORMAZIONE
-  ATTRAVERSAMENTI PEDONALI
-  PISTA CICLABILE

-  PARCHEGIO PUBBLICO
-  PARCO PUBBLICO
-  AREA INSEDIABILE



LEGENDA

-  LIMITE AREA DI TRASFORMAZIONE
-  ATTRAVERSAMENTI PEDONALI
-  PISTA CICLABILE

-  PARCHEGIO PUBBLICO
-  PARCO PUBBLICO
-  AREA INSEDIABILE

AREE NON PIU' IN CESSIONE
ULTERIORI AREE IN CESSIONE

LEGENDA

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------------|
|  | LIMITE AREA DI TRASFORMAZIONE |  | PARCHEGIO PUBBLICO |
|  | ATTRAVERSAMENTI PEDONALI |  | PARCO PUBBLICO |
|  | PISTA CICLABILE |  | AREA INSEDIABILE |