

COMUNE DI TORRILE

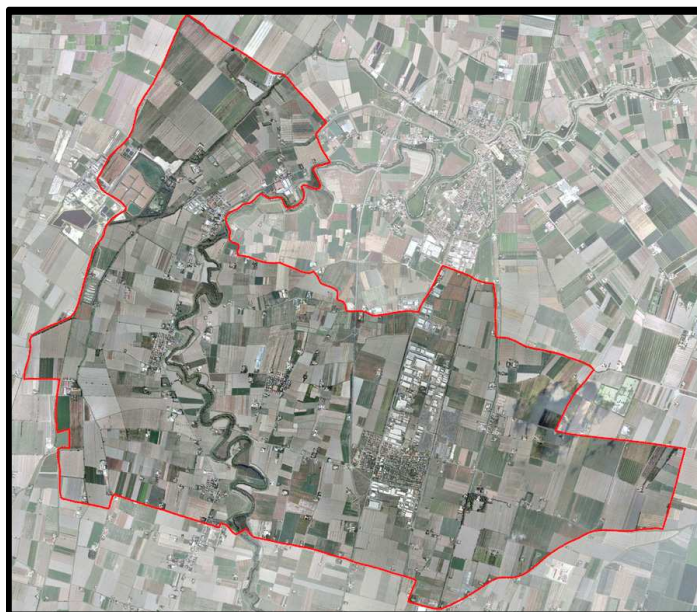
(Provincia di PARMA)

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R.24 marzo 2000,n.20-art.30)

VARIANTE SPECIFICA II_2015 (Ambito ASP3.1/ASP1)



NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Adozione: Del.C.C. n.63 del 22.07.2015

Approvazione: Del.C.C. n. 94 del 12.11.2015

VARIANTE 2012

Sindaco

Dott. Andrea RIZZOLI

Ufficio Tecnico

Arch. Andrea Illari

Progettazione

Oikos
progetti & ricerche
Urbanistica Architettura Ambiente

VARIANTE 2015

Sindaco

Dott. Alessandro FADDA

Ufficio Tecnico

Geom. Corrado Zanelli

Progettazione

**Collettivo di
Urbanistica**

NOVEMBRE 2015

Comune di Torrile
Comune di Torrile
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0013528/2015 del 03/11/2015
Firmatario: LUCA PAGLIETTINI

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale	2
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	2
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC	3
Art. 4 Rapporti con il PSC	3
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	3
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	3
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	5
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	5
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	5
Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico	6
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	7
Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi	8
Art. 12 Strumenti attuativi vigenti e inseriti nel POC	8
Art. 13 Modifiche al POC	9
Art. 14 Interventi per l'edilizia abitativa sociale	9
Art. 15 Tavola dei vincoli (art. 3.ter)	9
SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC	12
Allegato: <i>Scheda dei Vincoli</i>	

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
2. Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:
 - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs. 42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art. 41 comma 1 della L.R. 20/2000.
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
 - Documento programmatico per la qualità urbana
 - Norme di attuazione - Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC
 - Tav. 1 - Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC – scala 1: 10.000
 - Tavola dei vincoli
 - Rapporto preliminare VAS (ValSAT del POC) ai sensi dell'art.5 della L.20/200 e dell'art. 12 del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4.

Art. 4 Rapporti con il PSC

1. Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 4bis, 24, 25 e 26 delle Norme.
2. Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art. 30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

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

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'eventuale apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, ai sensi dell'art. 30 c.1. della L.R. n. 20/2000 cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA; nel caso di intervento diretto le previsioni per le quali non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire; per i vincoli espropriativi non sia stata avviata la procedura.
2. I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti

dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.

3. I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
4. In sede di PUA dovranno essere definite, in conformità alle prescrizioni delle "Schede normative relative agli ambiti", le quote di Su per usi residenziali e quelle per altri usi (terziari/commerciali, produttivi).
5. Il Comune, ai sensi dell'art. 42 del RUE autorizza alla formazione e alla presentazione dei PUA di iniziativa privata relativi agli ambiti e ai sub-ambiti in oggetto, e li approva secondo l'iter normativo previsto, successivamente all'approvazione del POC.
6. Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.
La variante al POC è soggetta ad adozione da parte del Consiglio Comunale e depositata ai sensi dell'art. 34 c.4 della LR 20/2000. Ai sensi dell'art. 35 c. 4 della L.R. 24.3.2000 n. 20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il PUA ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.
7. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il PUA alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
8. Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali

compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1. I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse assumano in sede di convenzione gli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
2. Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, l'Amministrazione provvede ad istituire un tavolo di lavoro con gli operatori che hanno presentato richiesta di inserimento, finalizzato a definire i contenuti degli accordi da sottoscrivere prima dell'Approvazione.
3. Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:
 - che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
 - che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.
4. Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art. 34 della L.R. 24.3.2000 n. 20 e ss.mm.ii..

Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1. In base all'art. 30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC nel documento programmatico per la qualità urbana e sulla base della definizione di impegni economici definiti dal PUA.
2. Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino

inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.

3. Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico

1. Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenuti nel PSC e nel POC.
2. In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche e sismiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche sul base bibliografica), alla determinazione dei parametri geomeccanici e sismici locali. Ogni progetto di PUA dovrà perciò essere corredato da una relazione geologica supportata da indagini geotecniche e sismiche puntuali al fine di:
 - Confermare o modificare quanto emerso dalle indagini eseguite per l'indagine sismica allegata al PSC
 - Eseguire le analisi di microzonazione sismica di II° livello per gli Ambiti non ricompresi nella variante di PSC 2012.
 - Valutare, per le aree suscettibili di fenomeni cosismici (liquefazione delle sabbie ed addensamento di materiali fini), la necessità di "spingersi" fino al terzo livello di approfondimento (Delibera Regionale n.112/2007).

Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrui all'importanza delle opere di progetto (D.M. del 14/01/2008, D.M. 159/2006).

Si sottolinea la necessità di eseguire indagini ed analisi approfondite in merito alla classificazione sismica delle categorie di suolo di cui alle NTC-2008 (DM 14/01/2008), con particolare attenzione alle categorie speciali S1 ed S2.

L'eventuale rinvenimento di strati continui di sedimenti saturi di spessore superiore al metro nei primi 15 metri sotto il piano di posa delle strutture di fondazione, renderà obbligatorio il prelievo di campioni da sottoporre ad analisi granulometrica

per l'effettuazione delle verifiche previste dall'allegato A3 della Delibera Regionale n. 112/2007. Nel caso in cui il fuso granulometrico corrisponda a quello definito a rischio liquefazione, le analisi condotte per il PUA dovranno spingersi al terzo livello di approfondimento per quanto riguarda la liquefazione (Delibera Regionale n.112/2007).

Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni previste dalle NTA del PTCP.

- 3 Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, individuate dall' art. 21 del Regolamento regionale 13 ottobre 1986, n. 33 (come sostituito dall' art.8 del Regolamento regionale 5 aprile 1995, n.19) e dalla DGR n. 1661/2009, qualora siano verificate durante le indagini puntuali le condizioni di cui sopra, risulterà obbligatorio eseguire ed integrare con approfondimenti e le analisi di terzo livello di cui al punto 4.2 della DAL n. 112/2007 della Regione Emilia-Romagna (analisi approfondita) sulla base di congrue e specifiche indagini e verifiche tecniche (All. A3), e verificare la conformità e fattibilità geotecnica della previsione urbanistica.

Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1. In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:
 - parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento;
 - obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC:
 - opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
 - prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;
 - prescrizioni relative agli eventuali interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
 - altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
 - calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, i quantità almeno pari ai valori minimi, riportati nella scheda normativa del POC;
 - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;

- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE, e secondo i parametri definiti nelle schede di POC.
2. Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Torrile procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dalla normativa vigente.
3. I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
4. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Art. 12 Strumenti attuativi vigenti e inseriti nel POC

1. Sono inseriti nel POC i Piani Urbanistici Attuativi in corso di attuazione:

A prevalente destinazione residenziale:

AN3.1 San Polo ex SP_R01; AN3.2 San Polo ex SP_R02; AN3.3 San Polo ex SP_R04, AN3.4 Gainago (ex GR_01 e GR_02); AN3.5 Gainago ex GR_07, AN3.6 Vicomero ex V_R04, AN3.7 Vicomero ex V_R03, AN3.8 Torrile ex TR_02, AN3.9 Torrile ex TR_01, AN3.10 Bezze ex B_R02.

A prevalente destinazione commerciale:

AP3.1 San Polo ex PF_01

A prevalente destinazione produttiva:

ASP.3.1 Gainago ex G_P01 (per quanto non in contrasto con la scheda delle presenti norme introdotta con Variante POC II_2015), ASP3.2 San Polo ex SP_P10, ASP3.3 San Polo ex SP_P09.

Il POC conferma le previsioni in corso di attuazione sulla base del PUA vigente. Eventuali modifiche di natura dimensionale e di assetto urbanistico comportano variante al POC; le Varianti assumono i criteri perequativi del PSC applicati dal presente POC.

2. Il POC ammette la suddivisione in due comparti autonomi per il PUA Polo Funzionale di San Polo; a nord si configura un comparto residenziale e a sud un comparto a destinazione commerciale. Dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione che definisca le partizioni funzionali e gli impegni economici relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal PUA approvato e che dovranno essere confermate anche se diversamente ripartite.

Art. 13 Modifiche al POC

1. I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC potranno essere reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Art. 14 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

- 1 Ai sensi dell'art. 7-bis della L.R. 20/2000, alle norme del PSC ed eventualmente ai criteri definiti dall'Avviso pubblico per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nel complesso degli interventi inclusi nel POC dovrà essere pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile, valore misurato in termini di numero di alloggi e riferito al medesimo POC.

Art. 15 Tavola dei vincoli (art. 3.ter)

- 1 La Tavola dei Vincoli è redatta ai sensi dell'art. 51 della L.R. 15/2014, Nell'allegato alle presenti NTA "*Scheda dei Vincoli*" sono riportate le descrizioni.

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC

Ambiti di nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale

AN1.1 Torrile – sud (ex T-R05)

AN1.2 Gainago Nord

Ambiti consolidati soggetti a permessi di costruire convenzionati

AC1.1 Corte sant'Andrea

Ambiti di riqualificazione

AR1.1 San Polo centro (parte ex Sp_R05)

Interventi in territorio rurale

TR1.1 TORRILE RURALE

TR1.2 Gainago RURALE

Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento

ASP1.1 San Polo sud (ex SP_P04, P05, P06)

ASP1.2 AREA PRODUTTIVA NORD

Ambiti specializzati per attività produttive nel territorio urbano consolidato

ASP2.1 AREA PRODUTTIVA centro

ASP2.2 AREA PRODUTTIVA NORD

ASP2.3 AREA PRODUTTIVA EX FORNACE

ASP2.4 CAMPAGNA 2, CAMPAGNA 4

Distribuzione carburanti

AP2.1 DISTRIBUTORE CARBURANTI ASOLANA

AP2.2 DISTRIBUTORE CARBURANTI ASOLANA

Denominazione e sigla	Torrile – sud (ex T-R05)	AN1.1
Domanda n. 8		
Localizzazione	Torrile, Via Golese lato fiume, ingresso Torrile sud	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito di nuovo insediamento</i> ST = 4.226 mq – SF = 1.800 mq
Obiettivi del PSC	Risoluzione dell'accesso da sud all'isolato tra via Golese e via Leporati attraverso la realizzazione di una rotonda e completamento dell'abitato di Torrile a est della via Golese.
Funzioni ammesse	Funzioni a), b), e) dell'art. 49 del RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Uf = 0,55 mq/mq.; Su = 1000 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insiste il vincolo relativo ai Dossi di Pianura ed è soggetta vincolo paesaggistico art.142 dl42/2000 (entrambi art.6 PSC)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Devono essere effettuate le verifiche idrauliche e dimostrata l'invarianza idraulica dell'intervento. 2.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 10 mappali 233, 247 altra proprietà entro l'ambito Foglio 10, mappale 56, 266 (parte), 119.
Superficie territoriale interessata	St = 3315 mq (area PSC); proprietà richiedente 2173 mq (mappali 233, 247)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	L'ambito, di dimensione modeste necessita di interventi di urbanizzazione di interesse collettivo. L'intervento concorrerà all'attuazione della rotonda di accesso alla via Leporati. I mappali 266 (parte), 56 e 119 dovranno essere espropriati. Parte del mappale 233 dovrà essere ceduto per la realizzazione della rotonda. L'architettura dovrà dimostrare l'accesso al capoluogo. L'intervento deve prevedere nell'ambito del dimensionamento sotto definito la realizzazione di due alloggi ERS
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Usi previsti: b1 Uso residenziale, commercio Diritti edificatori: Su max = 1.000 mq H max = 15,50
Dotazioni territoriali	P come previsto dal RUE. Vista la situazione urbanistica è ammessa la monetizzazione delle dotazioni a verde pubblico.
Impegni sottoscritti unilaterali all'atto	Proposta di realizzazione della rotonda

dell'inserimento nel POC	
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

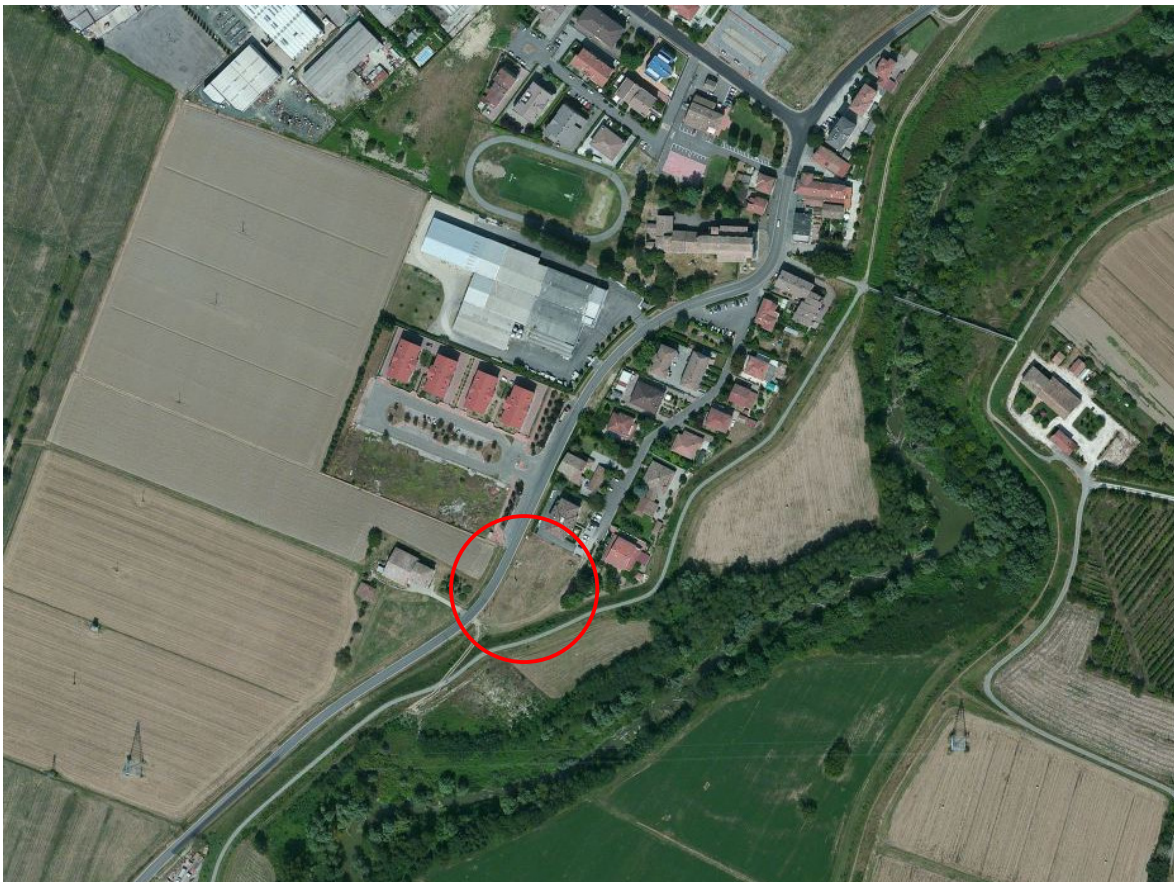
STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Uso residenziale = 75 € mq di St	2173 mq di st	172.975 €
Uso Agricolo marginale = 5 € mq di St		
Differenza = 70 € mq di st		152.110 €
Su = Mq 1000	152 € mq	
Quota contributo di sostenibilità	40 %	60.844 €
area ceduta (strada) 5 € mq	373 mq	1.875
Valorizzazione lotti da espropriare (strada-margini)	2053 mq	10.265
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione opere		48.714 €

OPERE CONCERTATE

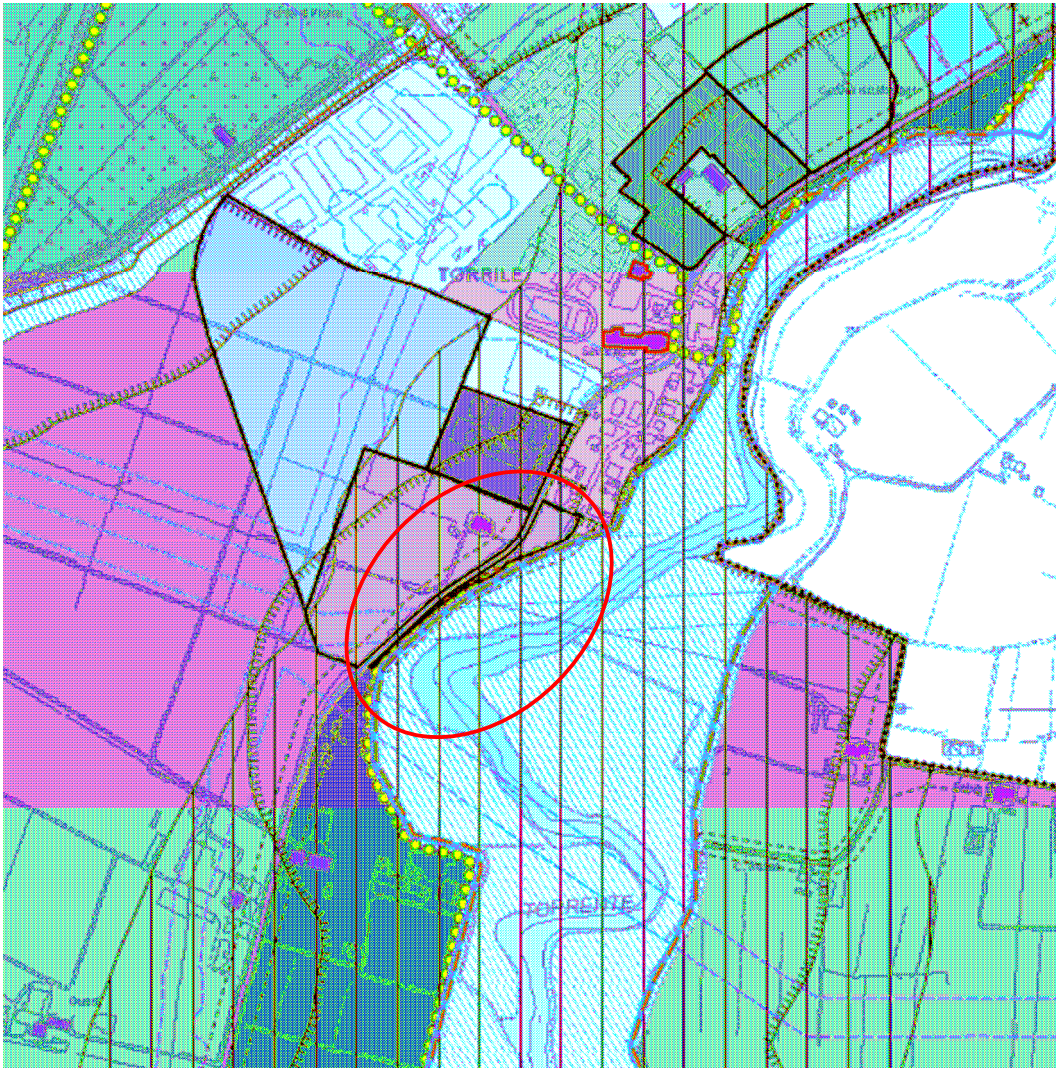
1)	Contributo per realizzazione rotonda	48.714 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		48.714 €

Veduta aerea dell'area di intervento

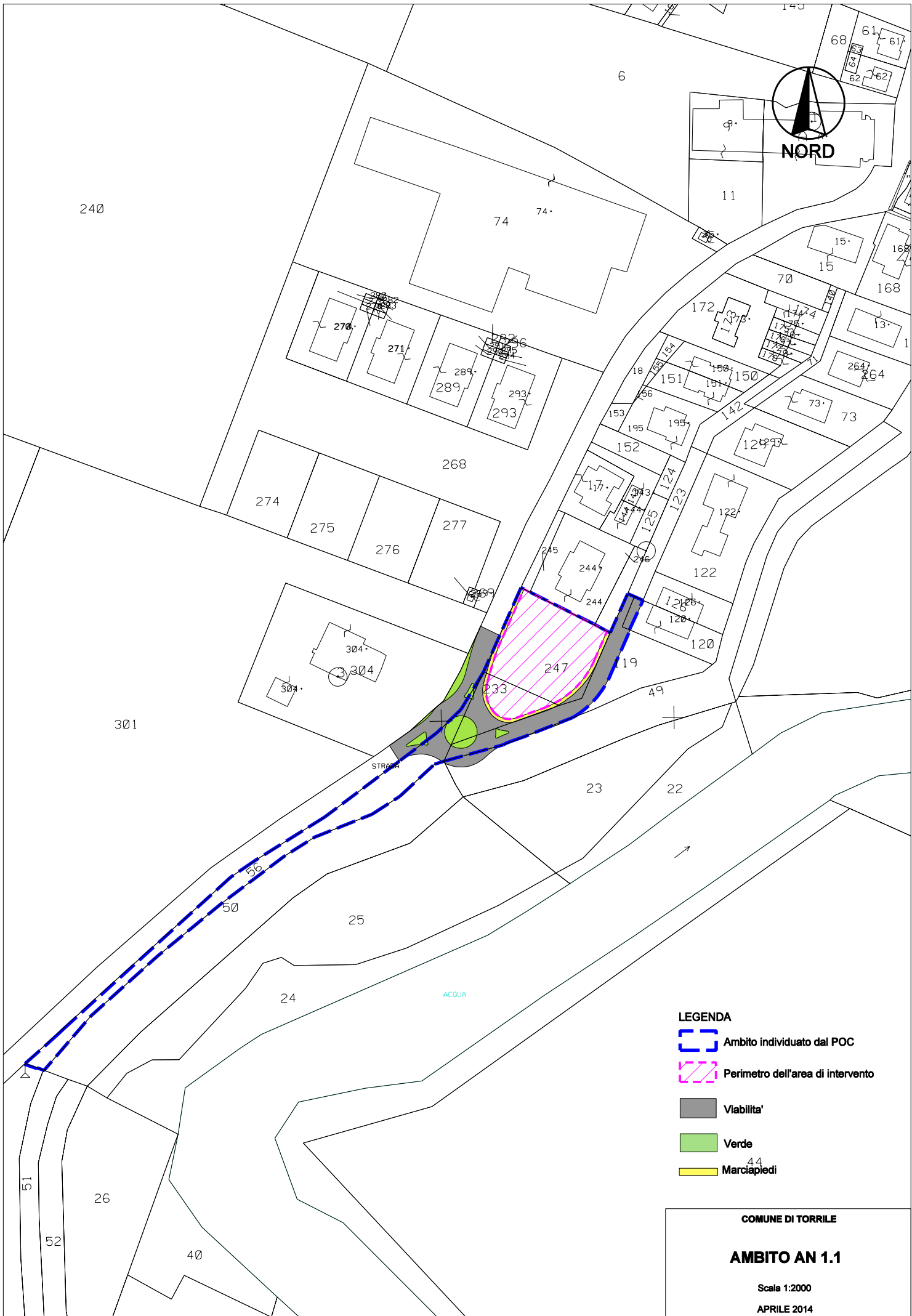


Estratto catastale:





PSC Tav. 2



- LEGENDA**
- Ambito individuato dal POC
 - Perimetro dell'area di intervento
 - Viabilità
 - Verde
 - Marciapiedi

COMUNE DI TORRILE

AMBITO AN 1.1

Scala 1:2000

APRILE 2014

Denominazione e sigla	Gainago Nord	AN1.2
Domanda n. 1		
Localizzazione	Gainago, Strada Malcantone	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito di nuovo insediamento</i> ST = 2020 mq
Obiettivi del PSC	L'ambito di completamento residenziale è situato a nord della Strada Malcantone in corrispondenza con l'abitato esistente ed in corso di completamento.
Funzioni ammesse	Funzioni a), b),e) dell'art. 49 del RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Uf = 0,20 mq/mq.; Su = 400 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	-
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Devono essere effettuate le verifiche idrauliche e dimostrata l'invarianza idraulica dell'intervento. Deve essere predisposto l'approfondimento sismico di secondo livello (microzonazione) e se necessario di terzo livello.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 33 mappali 12
Superficie territoriale interessata	St = 2020

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	L'ambito, di dimensione modeste non necessita di interventi di urbanizzazione di interesse collettivo. L'intervento concorrerà all'attuazione di opere di interesse pubblico per la frazione di Gainago. L'intervento deve prevedere nell'ambito del dimensionamento sotto definito la realizzazione di due alloggi ERS
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Usi previsti: b1 Uso residenziale Diritti edificatori: Su max = 400 mq H max = 9,50
Dotazioni territoriali	P come previsto dal RUE. Vista la situazione urbanistica è ammessa la monetizzazione delle dotazioni a verde pubblico. Concorso alla realizzazione del Parco Pubblico situato nell'ambito di POC AN2.12 per mq 1.581. Concorso alla realizzazione del depuratore intercomunale per la quota parte non ATO (2,7%) da sottoscrivere con impegni stabiliti nella convenzione del PUA con espresso obbligo di

	trascrizione negli atti di compravendita garantito da adeguata fideiussione.
Impegni sottoscritti dell'inserimento nel POC	unilaterali all'atto -
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Uso residenziale = 40,00 € mq di St	2020 mq di st	80.800 €
Uso Agricolo medio = 10 € mq di St		
Differenza = 30,00 € mq di st		60.600 €
Su = Mq 400	202 € mq	
Quota contributo di sostenibilità	40 %	24.240 €
Oneri per depuratore (cifra ex ATO =2,7%)		3.720 €
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione opere		20.520 €

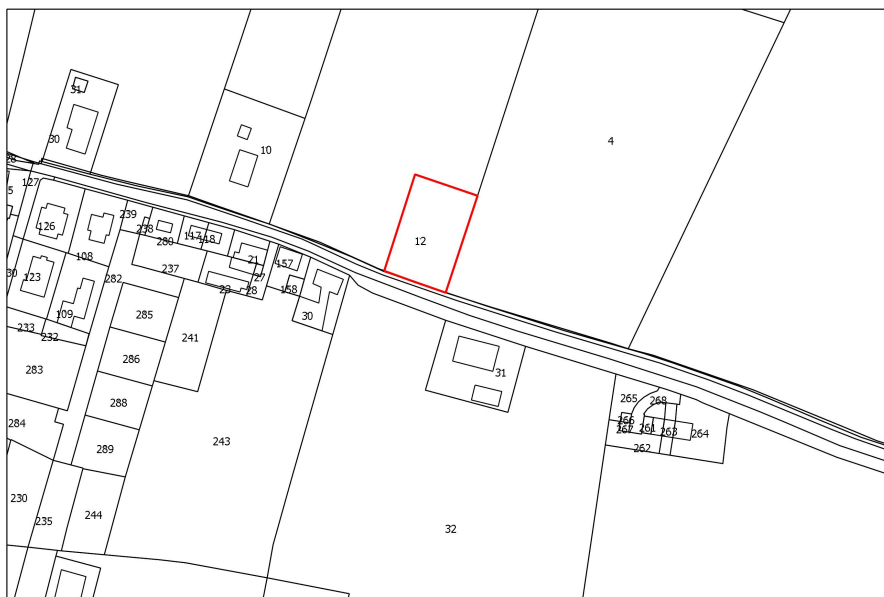
OPERE CONCERTATE

1)	realizzazione parco pubblico (o in alternativa a corrispondere la cifra equivalente) mq 820 Gainago sud 25 € mq	20.520 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		20.520 €

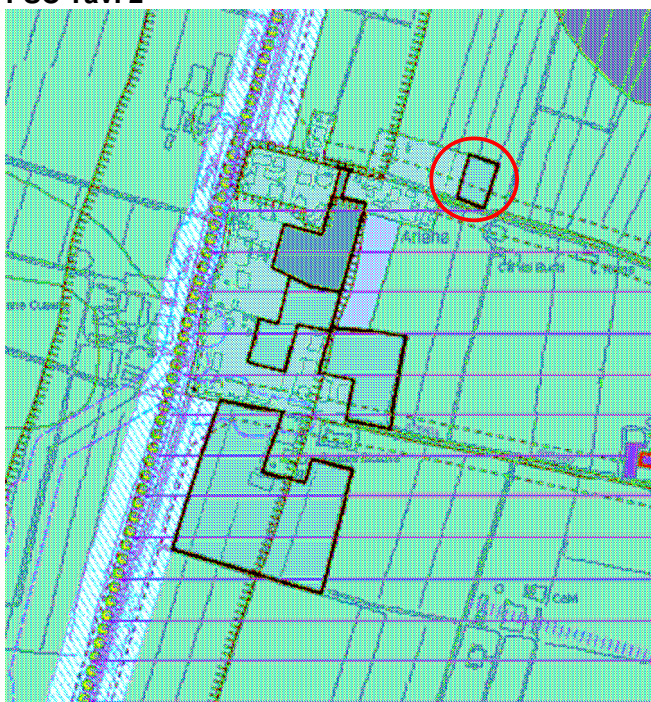
Veduta aerea dell'area di intervento



Estratto catastrale: scala 1:2000



PSC Tav. 2



Denominazione e sigla	Corte sant'Andrea	AC1.1
Domanda n. 21, 24		
Localizzazione	Rivarolo, Via Golese	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito consolidato</i> ST = 14.112,50 mq – SF = 8438 mq
Obiettivi del PSC	Completamento dell'intervento residenziale, delle opere di urbanizzazione e del parcheggio pubblico/area attrezzata
Funzioni ammesse	Funzioni a), b, e)) dell'art. 49 del RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Uf = mq/mq.; Su = mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insiste il vincolo relativo ai Dossi di Pianura, la fascia di attenzione dell'elettrodotto MT, rispetto stradale (art. 6 PSC). Acustica: Fascia in classe 4 lungo la strada provinciale
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Realizzazione delle opere pubbliche e verifiche acustiche per la mitigazione della zona residenziale.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 24 mappali : - richiesta comparto 1: 197,41, 30 (Foglio 25) - richiesta comparto 2: 174, 175, 177,165,162,31, 125 (parte), 117, 52 (parte), 79, 78,80, 54, 81, 30 - mapp. 83, 91 pubblici.
Superficie territoriale interessata	St = 14.112,50

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	Intervento di completamento dell'abitato esistente e completamento delle opere pubbliche. Realizzazione di un parcheggio pubblico attrezzato per cantieristica e manifestazioni all'aperto. L'intervento nell'ambito del dimensionamento sotto definito deve prevedere la realizzazione di 1 alloggio ERS
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	<i>Comparto 1 :</i> Su = 380 mq; usi: a, b compatibili con la residenza, f 8. <i>Comparto 2:</i> Su = 345 mq; usi: a, b.
Dotazioni territoriali	Realizzazione di parcheggio pubblico attrezzato per accogliere manifestazioni all'aperto. Concorso alla realizzazione di opere pubbliche a Torrile
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Cessione del parcheggio pubblico-

Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato attuabili in due comparti separati autonomi.
-------------------------------	---

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Uso residenziale = 300 € mq di Su	380 mq di su	114.000 €
	345 mq di su	103.500 €
	Su = 725 Mq tot	
Quota contributo di sostenibilità		€
Di cui comparto 1	40 %	45.600 €
Di cui comparto 2		41.400 €
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione opere		87.000 €

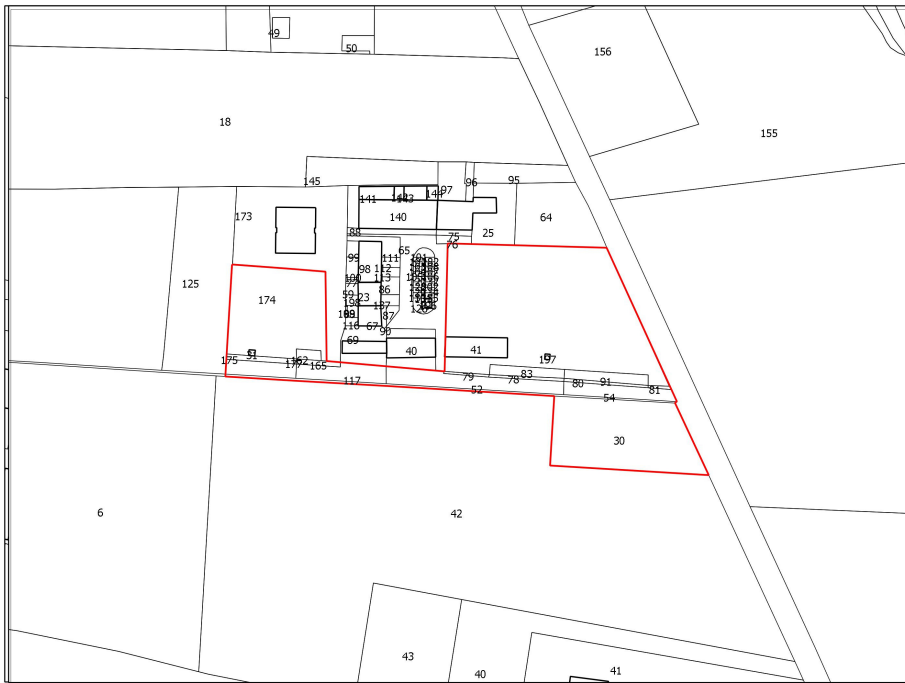
OPERE CONCERTATE

	Sistemazione strada pubblica 60 € mq (1450 mq)	87 000 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		87.000 €

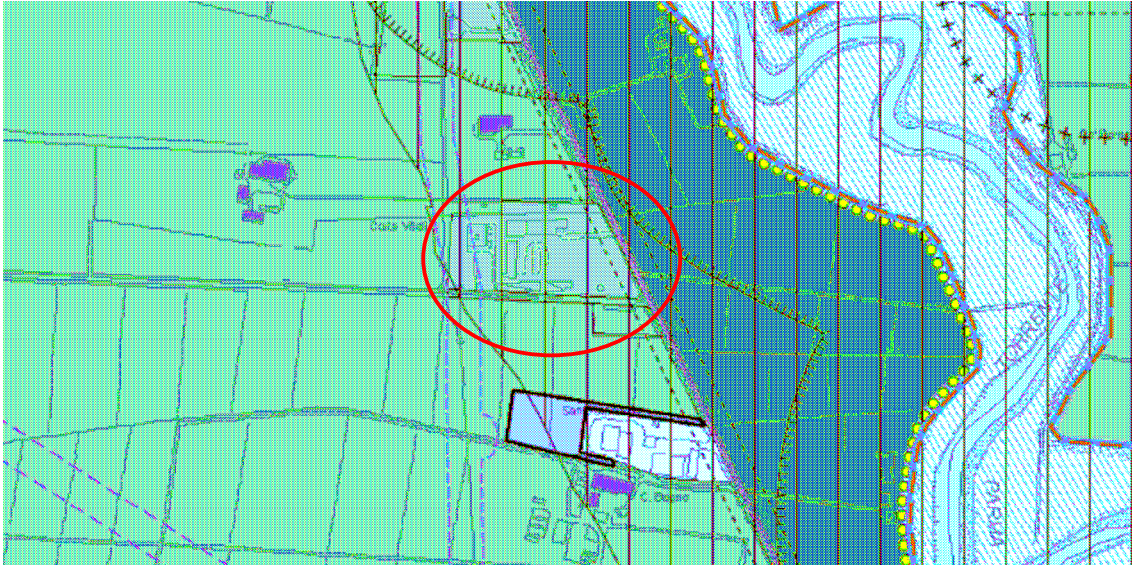
Veduta aerea dell'area di intervento



Estratto catastale



PSC Tav. 2



Denominazione e sigla	San Polo centro (parte ex Sp _R05)	AR1.1
Domanda n. 7		
Localizzazione	Via Asolana	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito di riqualificazione</i> ST = 81.094 mq –
Obiettivi del PSC	Interventi di riqualificazione fisica e funzionale finalizzati ad usi compatibili con l'ambito consolidato.
Funzioni ammesse	Funzioni a) b), e) dell'art. 49 del RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Su = 34.670 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insiste il vincolo relativo alle aree ed elementi della centuriazione (art 10 PSC) per quanto riguarda la strada Asolana. Su parte dell'area insiste il vincolo relativo ai Dossi di Pianura, (art. 6 PSC).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Approfondimenti relativi al sistema archeologico.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 31 mappali 195 (ambito richiesta di intervento)
Superficie territoriale interessata	St= 4.146

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	Intervento di riqualificazione edilizia e funzionale del fabbricato esistente posto all'angolo tra la via Asolana e la via Magnani. Realizzazione di attrezzature commerciali e produttive compatibili con il sistema residenziale limitrofo. L'accesso al parcheggio pubblico in via preferenziale deve essere previsto in via da via Magnani; altrimenti potrà essere valutata una soluzione di accesso anche dalla strada Asolana previa verifica degli enti competenti..
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Sf = 3.846 mq di cui 2.519 oggetto di intervento Su esistente = 1.900 mq di cui oggetto di intervento = mq 1.280 (Su = Superficie coperta) Usi: tutti quelli compatibili con la residenza; l'area è idonea all'insediamento di medio piccole strutture di vendita b11.1 alimentari e non. Sv max =900 mq fino a 2 medio piccole strutture di vendita alimentari e non.
Dotazioni territoriali	Vista la situazione urbana è ammessa la monetizzazione del verde pubblico; sono dovuti i parcheggi pubblici necessari

	equivalenti a circa a 245 mq.
Impegni sottoscritti dell'inserimento nel POC	unilaterali all'atto -
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

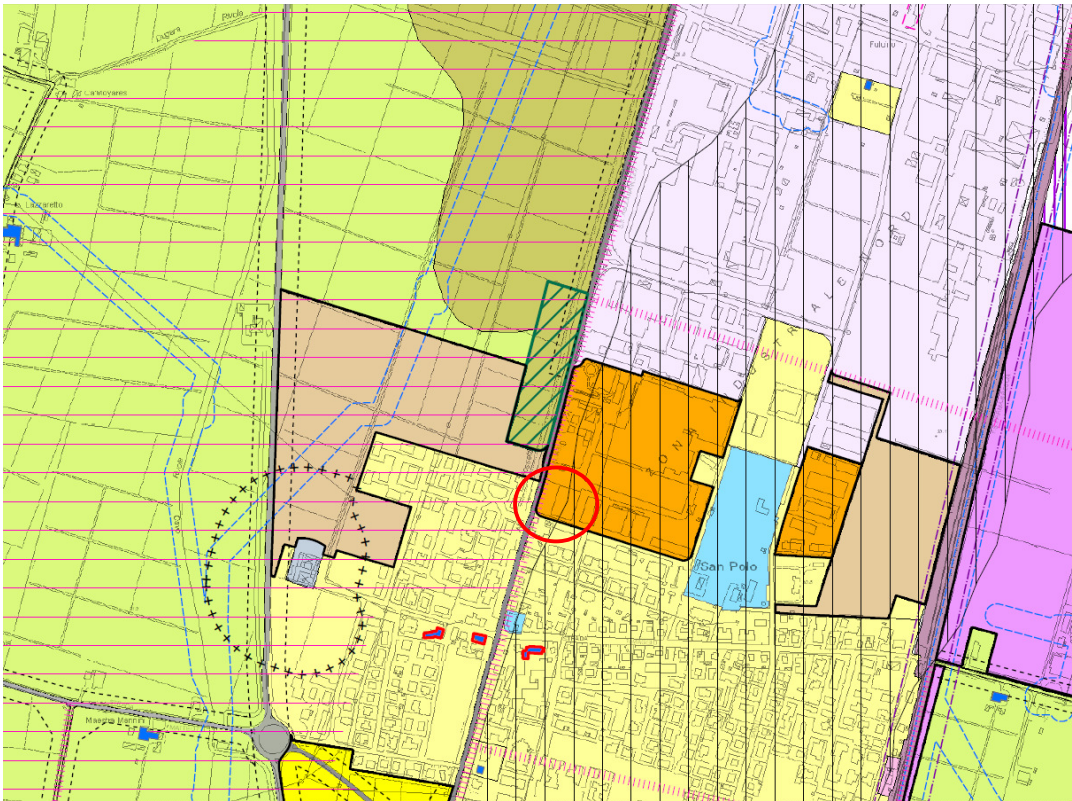
STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Uso commerciale alimentare 120 € mq di Sf	Mq 2.519	€
Differenza fra valore alimentare e non alimentare mq di Sf = 120 € - 102 €		45.342
Valorizzazione = 18,00 € a mq di Sf		
Quota contributo di sostenibilità	40 %	18.137 €
Su = 1280 Mq	35.42 € mq	
Contributo minimo di sostenibilità per cessione immobili e realizzazione opere		18.137 €

OPERE CONCERTATE

1)	Realizzazione di pista ciclabile 50 € mq (363 mq)	18.137 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		18.137 €

PSC Tav. 2






Veduta aerea dell'area di intervento



Estratto catastrale





- LEGENDA**
-  Ambito individuato dal POC
 -  Perimetro dell'area d'intervento
 -  Parcheggio

COMUNE DI TORRILE

AMBITO AR1.1

Scala 1:2000

APRILE 2014

Denominazione e sigla	TORRILE RURALE	TR1.1
Domanda n.		
Localizzazione	Via provinciale Golese	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito agricolo di rilievo paesaggistico</i> ST = 23.212 mq – SF = 5.600 mq
Obiettivi del PSC	Riqualificazione di corte rurale situata in ambito di interesse paesaggistico
Funzioni ammesse	Funzioni d) art. 49 RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Uf = mq/mq.; Su = mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insiste il vincolo relativo ai Dossi di Pianura ed è soggetta vincolo paesaggistico art.142 dl42/2000 (entrambi art.6 PSC). Rispetto stradale (art. 6 PSC). Acustica: Fascia in classe 4 lungo la strada provinciale.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'insediamento per la parte relativa per la parte relativa all'ospitalità turistica di nuova realizzazione dovrà essere collocato al di fuori della fascia di ambientazione acustica della strada provinciale golese. L'area cortiliva fondiaria deve essere limitata a quella necessaria alle funzioni di accoglienza e ricreazione/attività agrituristiche al fine di lasciare la maggior parte del fondo agricolo alla destinazione originaria.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 10 mappali 30, 285, 286, 287,288, 299
Superficie territoriale interessata	St = 23.212.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	L'intervento ha come obiettivo la riqualificazione funzionale di un'ambito di interesse paesaggistico in prossimità del torrente Parma. L'intervento prevede il recupero degli edifici esistenti definiti casa padronale, stalla tradizionale e barchessa attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che prevedono anche lo spostamento dei fabbricati all'interno della corte individuata dal progetto. All'interno degli edifici ristrutturati sono ammesse le funzioni di ospitalità turistica e ristorazione. L'intervento prevede anche la demolizione e il recupero della su della stalla moderna all'interno della corte individuata dal progetto.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Su = 2.300 mq di cui 500 mq per demolizione e ricostruzione di stalla moderna (intervento di valorizzazione SF=1.077 mq) mentre 1.800 per ristrutturazione di edifici esistenti. Uso: agricolo d1, d2, d3, d4,d5, d7, d8. Funzioni compatibili:

	b2, b3, b4. Le funzioni compatibili non possono superare il 30% della Su.
Dotazioni territoriali	All'interno dell'ambito non è richiesta la realizzazione di standard pubblici. Le dotazioni di posti auto è di tipo pertinenziale. Il verde pubblico è monetizzabile. L'intervento concorre alla realizzazione di opere infrastrutturali per la frazione di Torrile (pista ciclabile come da schema grafico). Il percorso ciclabile da realizzare all'interno dell'area agricola sarà da scomputare dal calcolo degli oneri di urbanizzazione se dovuti. Il percorso rimarrà di proprietà privata e l'accesso sarà regolato da una convenzione che ne garantirà l'uso pubblico.
Impegni sottoscritti dall'inserimento nel POC	unilaterali all'atto Impegno a realizzare la pista ciclabile di interesse per la frazione di Torrile di cui al par.4 della presente scheda; Realizzazione di rampa ciclabile e pedonale con risezionamento di quella esistente (argine) per complessivi 450 mq.
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

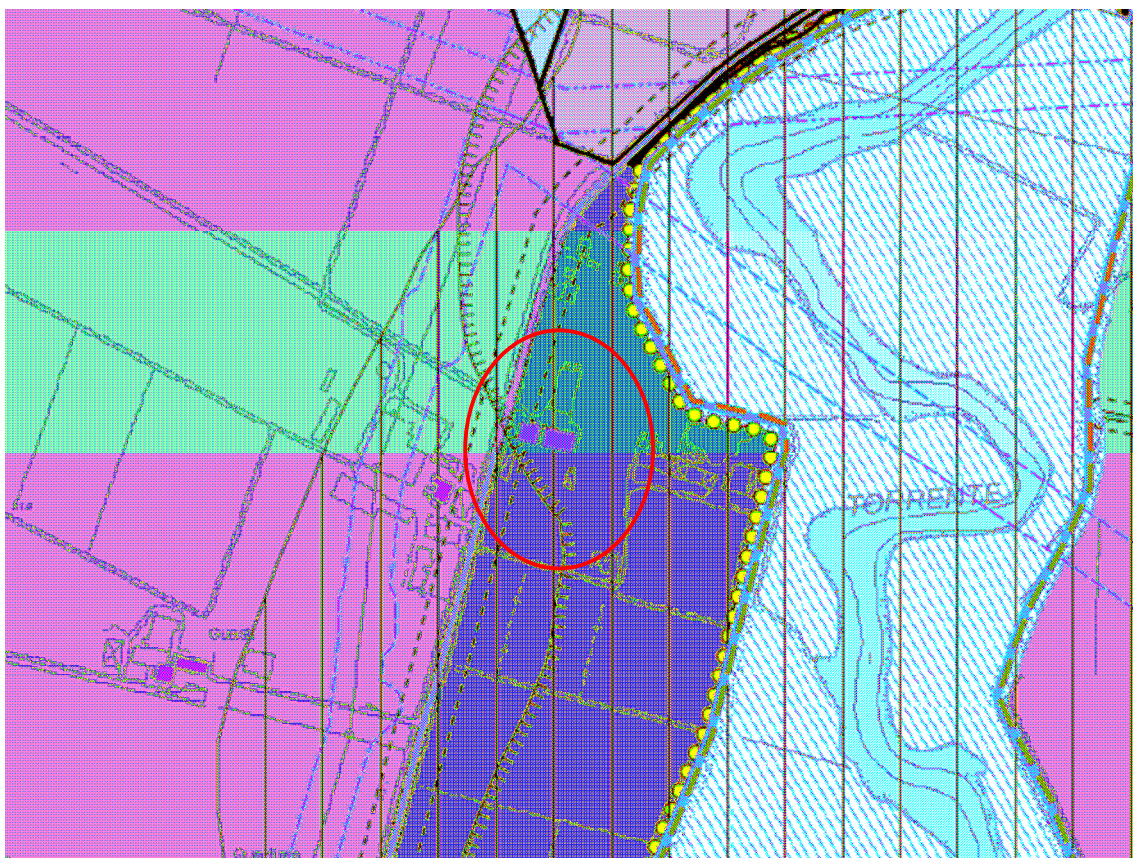
STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Uso agrituristico (120 € / mq) per	1077 mq di SF	129.231€
Quota contributo di sostenibilità	40%	51.692 €
Contributo minimo di sostenibilità per cessione immobili e realizzazione opere		51.692 €

OPERE CONCERTATE

1)	Contributo alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile (come da schema grafico) a servizio della frazione di Torrile per complessivi mq 1034 (413,5 ml) (o in alternativa a corrispondere la cifra equivalente)	51.692 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		51.692 €

PSC tav2



Veduta aerea dell'area di intervento



Estratto catastale



Denominazione e sigla	TORRILE RURALE	TR1.2
Osservazione n. 5		
Localizzazione	Gainago, Via Moravia, 2	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Zone agricole normali (art. 23 PSC)</i> ST = 13.838 mq – SF = 5.200 mq
Obiettivi del PSC	Territorio rurale-
Funzioni ammesse	Funzione specifica: d) – assimilata alla funzione agricola (Fattoria didattica-sociale)
Carichi insediativi massimi ammessi	SU = 532 mq di superficie accessoria alle attività dell'Associazione Il Lago
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insiste il vincolo relativo "Aree ed elementi della centuriazione (art.10 PSC)..
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	-

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 46 mappali 67,68,70.
Superficie territoriale interessata	St = 14.000 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	<p>L'intervento ha come obiettivo la realizzazione di una "Fattoria sociale" per sviluppare le attività dell'associazione "Lago di Pane" iscritta all'Albo Regionale delle Associazioni che operano nel sociale e partecipante al tavolo di lavoro del distretto di Parma. L'associazione ha sede nel fabbricato limitrofo all'area oggetto di intervento ed individuata catastalmente. Si tratta di sviluppare attività di tipo agricolo didattiche e a scopo educativo-riabilitativo.</p> <p>L'intervento prevede: la realizzazione di serre per prodotti dell'orto biologici; la piantumazione di alberi da frutto in capo aperto; la realizzazione di manufatti di servizio per svolgere le attività di esposizione e vendita al dettaglio dei prodotti della fattoria; la realizzazione di servizi igienici e spogliatoio; ricovero attrezzi e deposito materiali; la realizzazione di alcuni manufatti per il ricovero di animali da cortile; una scuderia per 4/5 capi (cavalli e asini) un pollaio, un ricovero per il foraggio degli animali presenti, strutture per apicoltura.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e	Su = 532 mq di cui 180 mq per vendita prodotti e spogliatoi, 172 per il ricovero animali, e 180 mq per il deposito attrezzi.

relativi usi	Uso: agricolo d1, d3, d4,d5, d7, d8..
Dotazioni territoriali	All'interno dell'ambito non è richiesta la realizzazione di standard pubblici. Le dotazioni di posti auto è di tipo pertinenziale.
Impegni sottoscritti dell'inserimento nel POC unilaterali all'atto	L'intervento non concorre al contributo di sostenibilità del POC visto lo scopo sociale dell'attività svolta.
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato.



13

30

33

20



24

23

LEGENDA

 Perimetro dell'area d'intervento

COMUNE DI TORRILE

AMBITO TR1.2

Scala 1:2000

APRILE 2014

Denominazione e sigla	San Polo sud (ex SP_P04, P05, P06)	ASP1.1
Domanda n. 4, 9,10,15		
Localizzazione	San Polo, tra le vie Asolana, Giarone e la ferrovia	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito produttivo San polo Sud (APEA)</i> ST =620.160 mq <i>Cassa di espansione Fossetta Alta:</i> St = 120.000 mq <i>Corte Rurale:</i> ST =50.125 mq – Sf= 12.731 mq
Obiettivi del PSC	Ampliamento del Polo produttivo di San Polo già esistente; il Polo Produttivo si definirà come APEA. Acquisizione dei terreni per la realizzazione della cassa di espansione Fossetta Alta.
Funzioni ammesse	Tutte le funzioni produttive e la funzione commerciale non alimentare fino alla medio grande struttura di vendita (1.500 mq). Pubblici esercizi e Terziario.
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito produttivo</i> I.P. = 0,25 mq/mq.; Su = 155.165 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Su parte dell'area insiste il vincolo relativo ai Dossi di Pianura, (art. 6 PSC). Sull'area insiste il vincolo relativo alle aree ed elementi della centuriazione (art 10 PSC). Sull'area insiste, la fascia di attenzione dell'elettrodotto MT, rispetto stradale, fascia di rispetto del metanodotto (art. 6 PSC). Acustica: Fascia in classe 4 lungo la strada provinciale.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'attuazione del comparto produttivo S.Polo Sud è condizionata alla preventiva o contestuale cessione delle aree per la realizzazione di opere di laminazione, relative al canale Fossetta Alta. Rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 7 c. 5 (PSC) Devono essere verificate tutte le prescrizioni di Valsat comprese quelle del cap. 7.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 41 mappali Sub. 2: 35, 36, 676, 679, 680, 681,885, 886 Sub. 4 Corte rurale: Parte 90 (parte), 91 Sub.5 Cassa di espansione: 90 (parte), 12, 10(parte)
----------------	---

Superficie interessata	territoriale	St tot. =
		Sub. 2: 209.694 mq Sub. 3: 100.232 mq Sub. 4 Corte rurale: 50.125 mq Sub.5 Cassa di espansione: 120.000 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	<p>L'intervento è volto alla realizzazione di un comparto produttivo da realizzare come APEA. L'assetto planimetrico si sviluppa attraverso la realizzazione di fascia prospiciente l'Asolana in parte da insediare in parte da lasciare a verde pubblico al fine di non creare un fronte edificato continuo, per valorizzare l'idea di parco industriale verde. In corrispondenza dei vuoti sull'Asolana dovranno essere previsti corridoi verdi (privati e pubblici) nella parte interna dell'insediamento. Le strade di distribuzione interna saranno alberate.</p> <p>Le architetture dovranno essere realizzate ottemperando alle regole del risparmio energetico.</p> <p>La firma della convenzione del PUA potrà avvenire solamente se sarà dimostrata l'invarianza idraulica di cui all'art. 7 c. 5 per la parte di competenza come definito dal PP. L'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, potrà avvenire quando tali opere saranno state completate e collaudate.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	<p><i>Sub1</i></p> <p><i>Sub 2</i> Su = 53.342,50 mq di cui 52.423,50 mq di nuova previsione e 919 di recupero di un capannone agricolo già esistente. + 4.488 mq da sub 4 e 4.800 mq da sub. 5. SU totale = 62630,5 mq Usi = Tutti quelli ammessi nell'ambito</p> <p><i>Sub 4 Corte Rurale</i> Su = Su esistente; l'abitazione e gli edifici storici sono conservati in sito, mentre gli edifici non storici devono essere demoliti. La Su di questi edifici può essere trasferita nel sub ambito 2 per una SU max= 4.488 mq . Ai fini del calcolo del contributo la superficie utile da conservare in loco che passa da uso agricolo a quelli compatibili con la residenza è pari a 1817,36 mq di su. Usi: Residenza;altri usi in misura non superiore al 50% del totale: medio piccole strutture di vendita non alimentari, pubblici esercizi, alberghi, sale convegni, terziario.</p> <p><i>Sub 5 Cassa di espansione</i> Su = 4.800 mq deve essere trasferita nel sub ambito 2 Usi: agricolo Le aree pubbliche derivate dalla cessione di terreni possono essere utilizzate per insediare diritti edificatori derivati da</p>

	trasferimenti e/o nuovi diritti edificatori con su max di 10.000 mq aggiuntivi rispetto al dimensionamento privato.
Dotazioni territoriali	Come da RUE; il verde pubblico non deve essere inferiore al 15 % della ST è inoltre richiesta la cessione dei terreni della cassa di espansione (sub ambito 5).
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	La proprietà si impegna a cedere i terreni della cassa di espansione (sub. 5) entro 8 mesi dall'approvazione del POC. I terreni dovranno essere sgravati dai diritti di affitto agrario vista la compensazione effettuata nel calcolo del contributo (diritti edificatori assegnati alla cassa).
Modalità di attuazione	L'intervento, viste le dimensioni notevoli si attua per sub ambiti autonomi con piani particolareggiati autonomi, nel rispetto degli atti d'obbligo in sede di POC che garantisce anche diritti di terzi che non partecipano. Per l'attuazione el sub. 2 è ammessa la realizzazione di un accesso indipendente provvisorio a nord sulla via Asolana.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Contributo indice perequativo:	73,86 € mq di Su	
--------------------------------	-------------------------	--

Sub. 2

Produttivo Mq di su	53.342,50 mq	3.939.877,05€
Quota contributo di sostenibilità	40 %	1.575.950.82 €
Corrispettivo valore terreno cassa di espansione (120. 000 mq)	5,5 € mq	660.000 €
Valorizzazione diritti cassa di espansione	4.800 mq di su	354.528 €
Cessione aree insediabili (30 € mq)	18.714 mq	561.422 €
Contributo minimo di sostenibilità per cessione immobili e realizzazione opere		0 €

Sub4

Pe il comparto 4 trattandosi di usi diversi dal produttivo la Valorizzazione sarà basata sul seguente parametro: 120 € mq di Su e contributo al 40%.

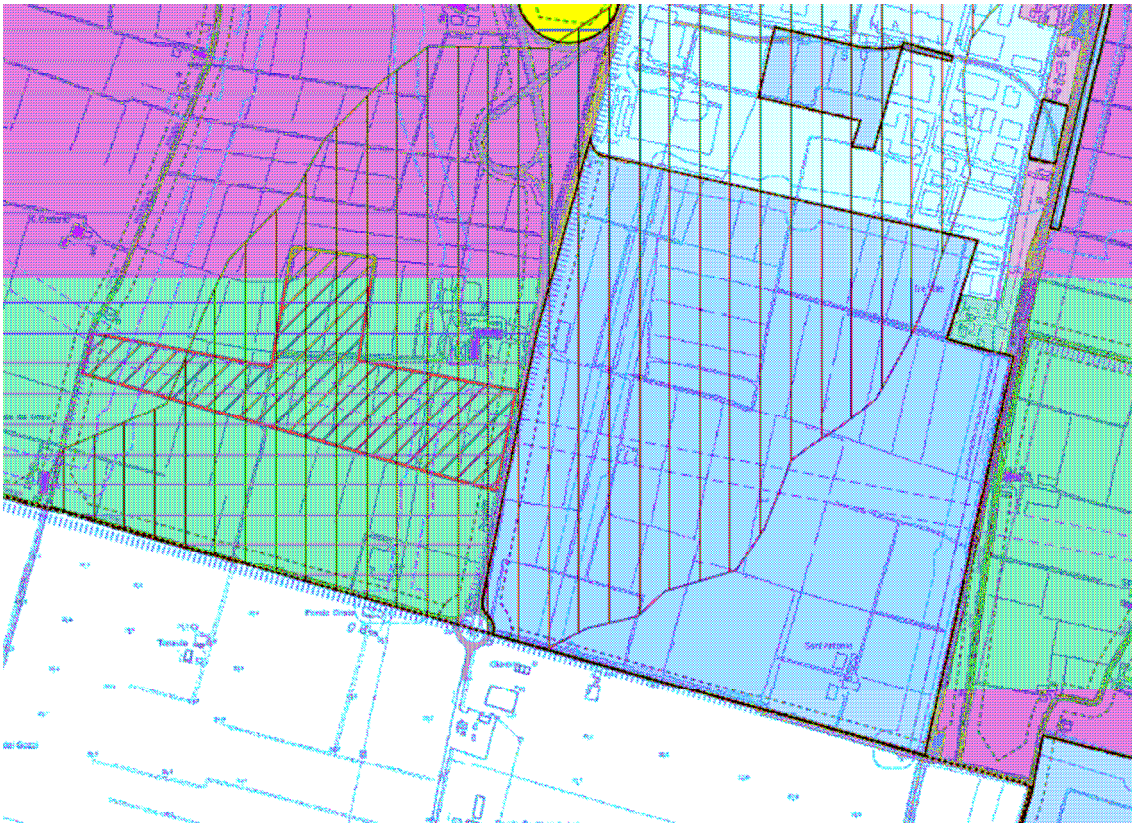
Residenza e usi compatibili Mq di su	1.817,36 mq	218.083,2 €
Quota contributo di sostenibilità	40 %	87.233,28 €
Contributo minimo di sostenibilità per cessione immobili e realizzazione opere		87.233,28 €

OPERE CONCERTATE

Sub4	realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica (o in alternativa a corrispondere la cifra equivalente)	
------	---	--

	Realizzazione opere di sistemazione verde pubblico	87233,28 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		87233,28 €

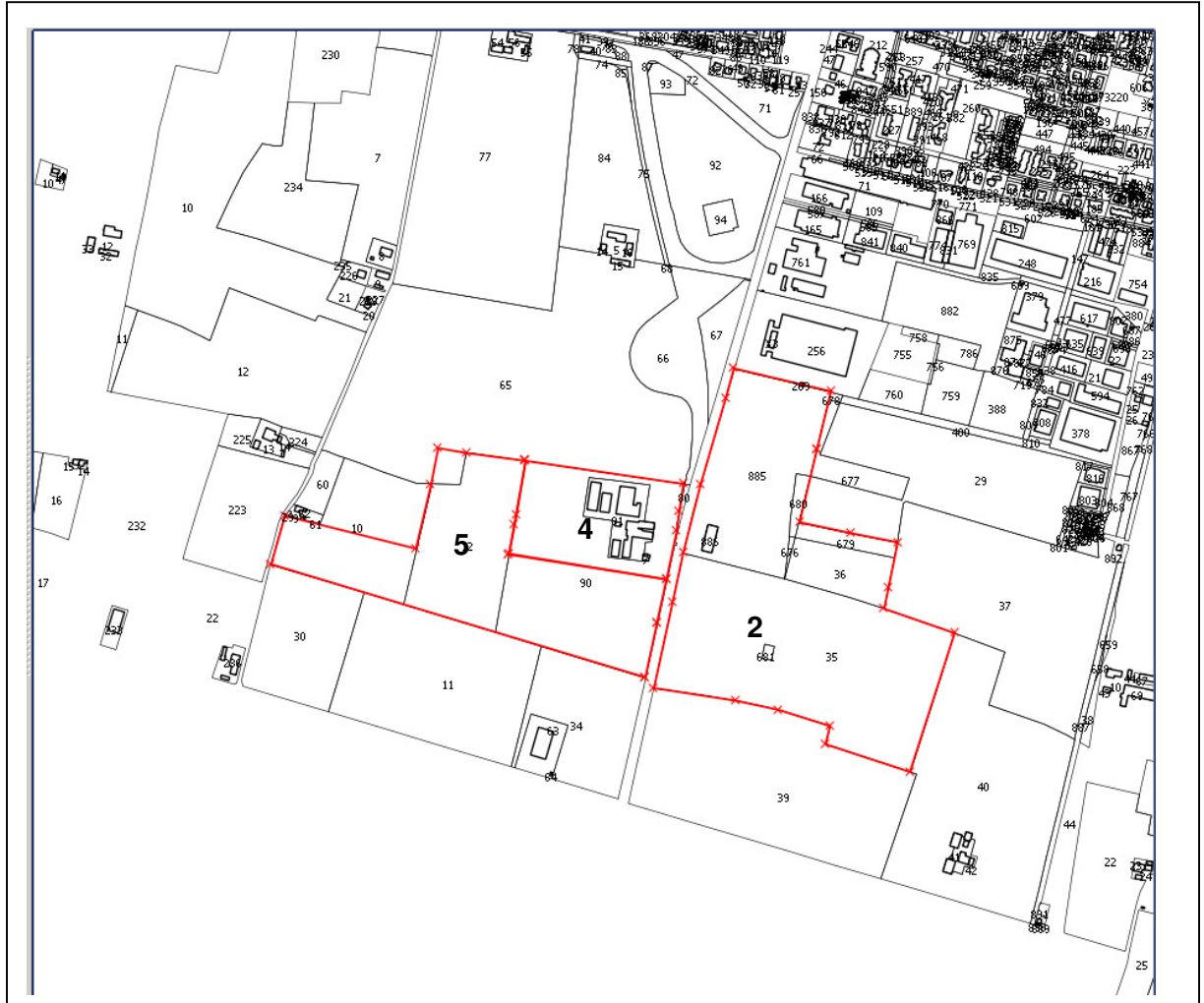
PSC tav.2

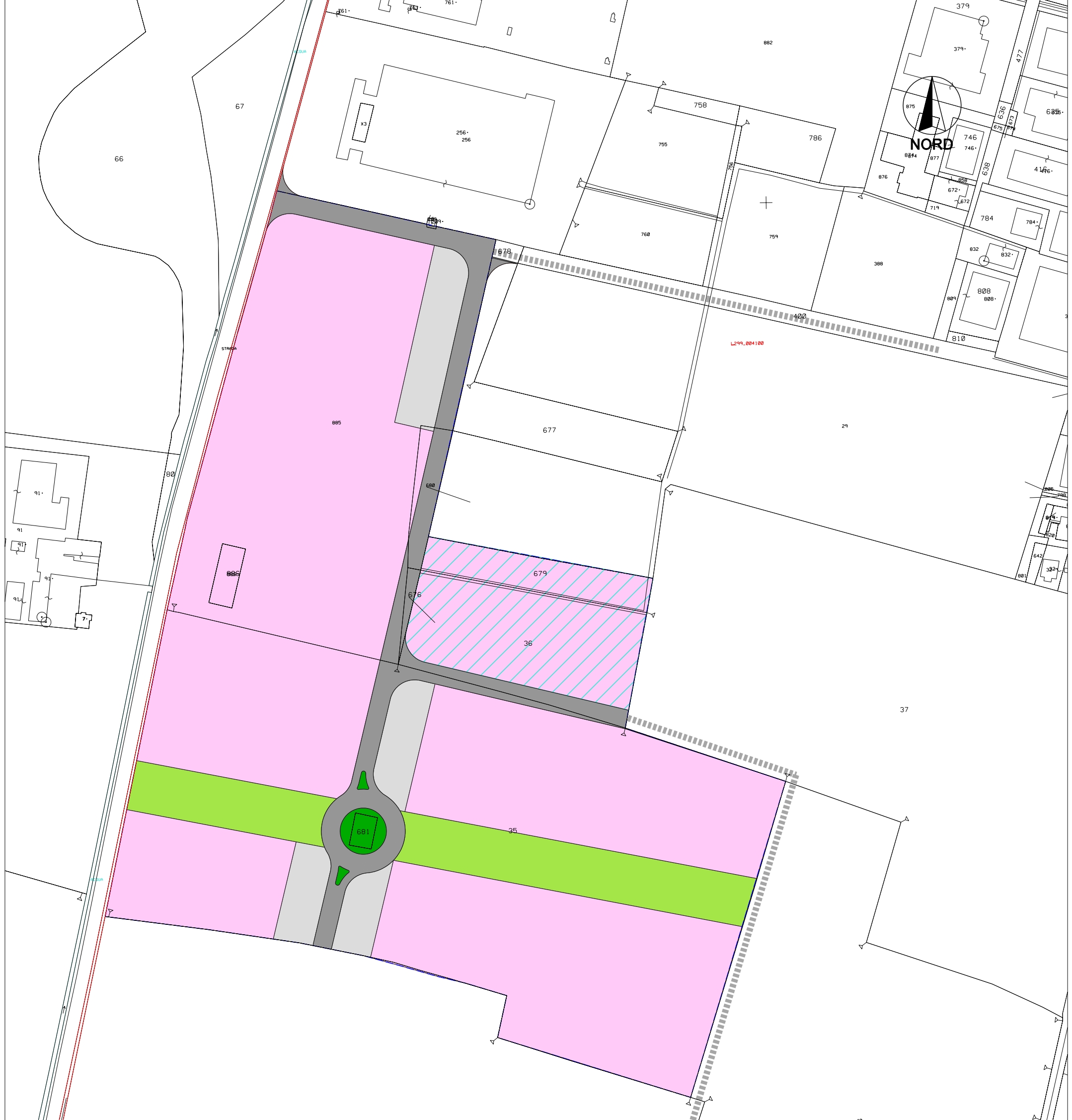



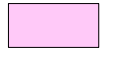




Veduta aerea dell'area di intervento



Estratto catastale





- LEGENDA**
-  Perimetro aree d'intervento
 -  Area di cessione
 -  Aree insediabili
 -  Verde privato (rispetto gasdotto)
 -  Parcheggi pubblici
 -  Viabilità di progetto
 -  Previsione di viabilità esterna all'area d'intervento

COMUNE DI TORRILE

AMBITO ASP 1.1
Scala 1:3000

APRILE 2014

Denominazione e sigla	AREA PRODUTTIVA NORD	ASP1.2
Domanda n. 5, 11, 25		
Localizzazione	SAN POLO, tra la via Boghignolo, via Asolana, via Pasolini e la ferrovia.	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito produttivo</i> ST = 308.600 mq ; cassa di espansione ST = 77. 600 mq
Obiettivi del PSC	L'intervento è volto alle realizzazione di un comparto produttivo da realizzare come APEA. Le architetture dovranno essere realizzate ottemperando alle regole del risparmio energetico. La firma della convenzione del PUA potrà avvenire solamente se sarà dimostrata l'invarianza idraulica di cui all'art. 7 c. 5 per la parte di competenza come definito dal PP. L'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, potrà avvenire quando tali opere saranno state completate e collaudate.
Funzioni ammesse	Produttivo, terziario, impianti tecnologici, infrastrutture per la logistica in generale le lettere b) e C) dell'art. 49 del RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Ip= 0,25mq/mq.; Su = 77.150 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insistono le fasce di rispetto della ferrovia, del metanodotto, del depuratore (art.6 PSC). Fascia i attenzione degli elettrodotti MT (art.6)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Impegno per l'acquisizione dei terreni necessari alla realizzazione delle opere di compensazione idraulica di scala territoriale da realizzare ad est della ferrovia come indicativamente previsto dal PSC. Tav. 2. Devono essere verificate tutte le prescrizioni contenute nella ValSAT comprese quelle del ca.7

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 20 mappali Sub.1: 159 Sub 3 : 97, 98,100, 198,200 Sub 4 (pubblico) : 141 Sub 6 (cassa di espansione) = 74 (parte) ,82 (parte) ,96 (parte)
Superficie territoriale interessata	St = mq Sub.1 = 8.085 mq Sub 3 = 34.000 mq Sub 4 (pubblico) = Sub 6 (cassa di espansione)= 77.600 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

<p>Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali</p>	<p>L'intervento è sostanzialmente diviso in due parti, una parte più consistente a sud con accesso dalla via Pirandello e una parte più limitata a nord con accesso da via Boghignolo.</p> <p>L'intervento deve prevedere un assetto della viabilità di accesso che tenga conto della realizzazione futura della Cispadana, mantenendo sul confine sud un'area di potenziale sedime e rispetto. La viabilità interna deve prevedere un viale parallelo al fronte costruito dell'Asolana in modo da servire i nuovi insediamenti. La via Boghignolo deve essere adeguata a partire dalla rotatoria sull'asolana fino almeno alla ferrovia.</p>
<p>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</p>	<p>Su totale = mq Sub.1 = 2.515,25 mq di su di cui 2.012,25 mq di su da indice e 503 mq di su da premio (25%) per progetto industriale;; Uf max = 0,45 mq</p> <p>Sub 3 = 13.700 mq di su di cui 12.530,73 da indice e 1169,27 da premio (9,3%) per progetto industriale; Sf= 27.846 mq; Uf max = 0,45 mq</p> <p>Sub 4 (pubblico) = 13.396 mq di su Sf= 29.768,89 mq; Uf= 0,45 mq</p> <p>Sub 6 (cassa di espansione) = 3104, da trasferire Usi: tutti quelli ammessi nell'ambito ad eccezione del sub. 6 in cui uso rimane agricolo. Le aree pubbliche derivate dalla cessione di terreni possono essere utilizzate per insediare diritti edificatori derivati da trasferimenti e/o nuovi diritti edificatori con su max di 1600 mq aggiuntivi rispetto al dimensionamento privato</p>
<p>Dotazioni territoriali</p>	<p>Come da RUE; il verde pubblico non deve essere inferiore al 15 % della ST è inoltre richiesta la cessione dei terreni della cassa di espansione (sub ambito 6).</p>
<p>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC</p>	<p>Corresponsione del contributo per il subambito 1 (fatti salvi accordi diversi in sede di sottoscrizione della convenzione.) Realizzazione delle opere infrastrutturali di cui al par. 4 per il subambito 3 e corresponsione del contributo definito (fatti salvi accordi diversi in sede di sottoscrizione della convenzione) I diritti edificatori assegnati per i progetti industriali presentati per il sub.1 (+25%) e il sub.3 (+ 9,3%) decadono qualora non fossero presentati i progetti attuativi dalle aziende che li hanno richiesti.</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>L'intervento, viste le dimensioni notevoli si attua per sub ambiti autonomi con piani particolareggiati autonomi, nel rispetto degli atti unilaterali sottoscritti in sede di POC che garantisce anche diritti di terzi che non partecipano.</p>

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

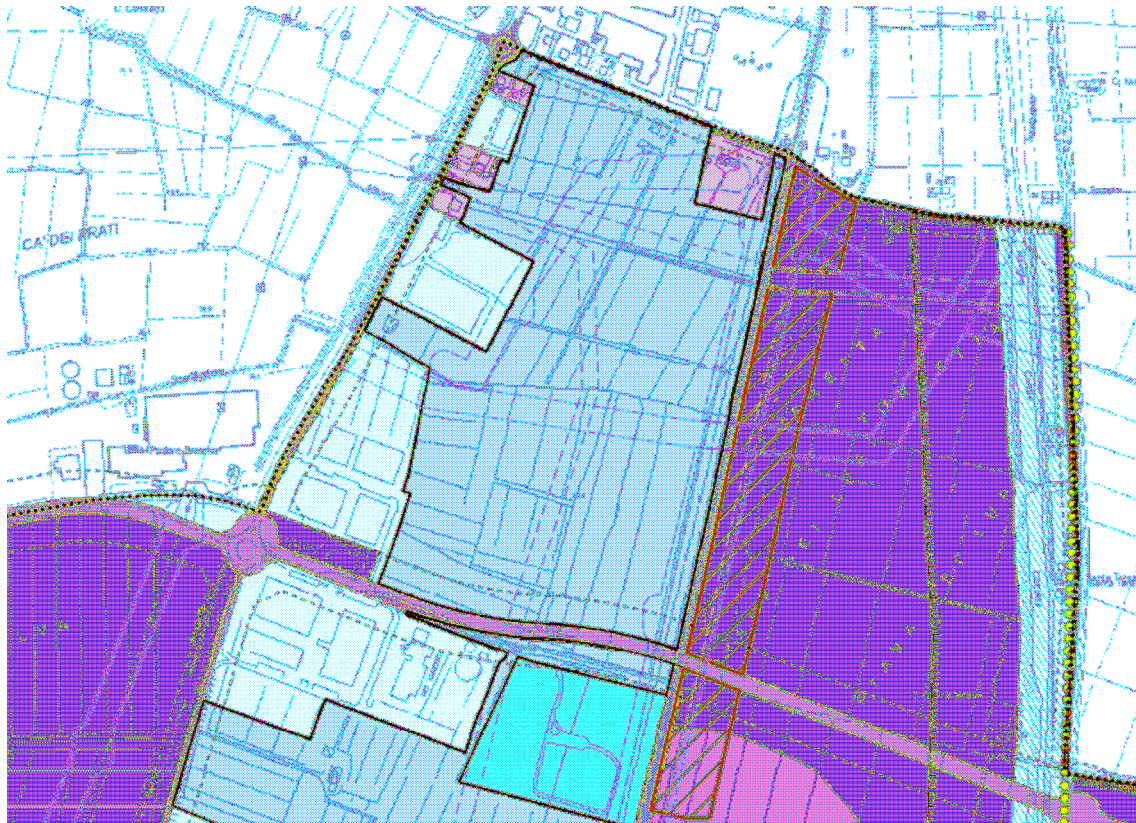
Sub. 3

Produttivo Mq di su (13.700 di cui per calcolo valorizzazione 12530,73 mq)	12.530,73	925.519,72€
Quota contributo di sostenibilità	40 %	370.207,88 €
Realizzazione di opere infrastrutturali extra proprietà di interesse per l'intero ambito come da proposta presentata		313.440, 00
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione opere		56.767,88 €

OPERE CONCERTATE

Sub 1)	realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica (o in alternativa a corrispondere la cifra equivalente)	59.715,81 €
Sub 3)	realizzazione di opere di urbanizzazione e corresponsione di contributo per acquisizione cassa di espansione di interesse territoriale (o in alternativa a corrispondere la cifra equivalente)	370.207,88€
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		429.923,69€

PSC Tav2



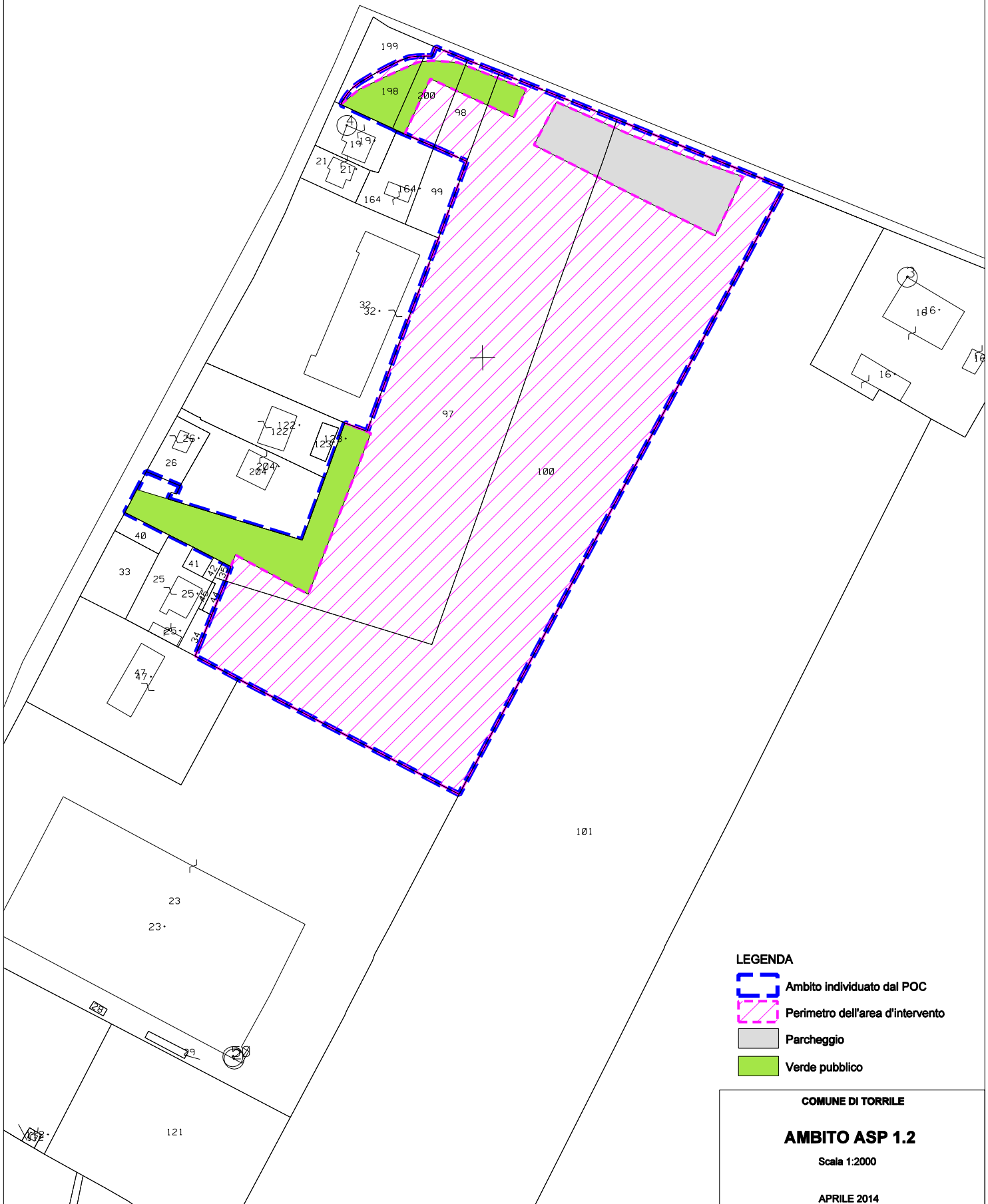
Veduta aerea dell'area di intervento







Estratto catastale



individuazione sub ambiti di intervento



- LEGENDA**
-  Ambito individuato dal POC
 -  Perimetro dell'area d'intervento
 -  Parcheggio
 -  Verde pubblico

COMUNE DI TORRILE

AMBITO ASP 1.2

Scala 1:2000

APRILE 2014

Denominazione e sigla	AREA PRODUTTIVA centro (industria Compensati Colorno)	ASP2.1
OSSERVAZIONE 10,		
Localizzazione	San Polo, tra le vie Buoizzi, Romagnoli e Galilei	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 48.915 mq ;
Obiettivi del PSC	Ambito produttivo consolidato già urbanizzato, normato dal RUE. L'intervento è volto alla realizzazione del completamento con ampliamento dello stabilimento esistente e ampliamento del perimetro dell'area oggetto di intervento (IEU). Le architetture dovranno essere realizzate ottemperando alle regole del risparmio energetico.
Funzioni ammesse	Produttivo, terziario. In generale le funzioni b) e C) dell'art. 49 del RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> St esistente = 47.855 mq ; St aggiuntiva = 1.060 mq... Sf esistente = 45.460 mq; Sf aggiuntiva = 350 mq SU max = 29.776 mq (come da RUE) SU aggiuntiva = 975 + 227,5 (da cessione area comunale in corso di acquisizione)
Vincoli e prescrizioni nell'area	L'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, potrà avvenire quando tali opere saranno state completate e collaudate.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	La firma dell'atto unilaterale d'obbligo redatta in sede di Permesso di Costruire potrà avvenire solamente se sarà dimostrata l'invarianza idraulica di cui all'art. 7 c. 5 per la parte di competenza.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	f. 31; mapp.li: 49, 233, 234, 235, 236, 686, parte 111 e parte 475 (per 350 mq tot)
Superficie territoriale interessata	St = 48.915 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	Ampliamento delle dotazioni a parcheggio esistenti nella zona produttiva consolidata e nell'area del Palazzotto dello sport Le aree interessate alla modifica sono individuate nella cartografia allegata. Si tratta dell'area così di seguito individuate e descritte: - A area in corso di acquisizione da parte dell'Amministrazione
---	---

	<p>Comunale destinata dal POC ad attività produttive (precedentemente ex area a verde, standard non attuato). Quest'area è di tipo marginale, non fruibile distribuita in senso longitudinale lungo la via del Lavoro mappali parte 111 e parte 475 Sf = 350 mq tot.</p> <p>- B area pubblica situata in via Romagnoli non urbanizzata di mq 1.080 mapp. 233,234,236; l'intervento prevede la realizzazione del parcheggio pubblico.</p> <p>- C parcheggio pubblico situato in via Galilei longitudinale alla strada di mq 710 (mappale 235); si prevede la vendita del parcheggio all'azienda Compensati Colorno per l'ampliamento del piazzale (destinata dal POC ad ambito Produttivo). Tale area non determina capacità edificatoria aggiuntiva è cioè priva di indice edificatorio.</p> <p>- D area comunale non urbanizzata situata in via Buozzi destinata ad attrezzature sportive e parcheggio di mq 900; si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in contiguità con quello limitrofo .</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	<p>Come da RUE</p> <p>Le aree pubbliche attualmente ad uso parcheggio ed individuate in cartografia con lettera C non determinano incremento di capacità edificatoria e possono essere utilizzate come piazzali aggiuntivi rispetto a quelli esistenti.</p>
Dotazioni territoriali	Come da RUE;
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<p>Realizzazione di un parcheggio pubblico in area pubblica in via Buozzi di mq 900 individuato in cartografia allegata con lettera con lettera D che sostituisce il parcheggio di via Galilei e è realizzato a compensazione della cessione da parte dell'Amministrazione del parcheggio pubblico individuato in cartografia lettera C di mq 710 (mappale 235) che ha un valore presunto di 60 € al mq e cioè di 42.600 €; il valore dell'area parcheggio D da realizzare è 54.000 (80 € - 20 € mq valore dell'area pubblica).</p>
Modalità di attuazione	L'intervento, viste le dimensioni limitate si attua con Permesso di Costruire convenzionato.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Contributo (indice perequativo):	73,86 € mq di su	
Produttivo Mq di su valorizzazione 975 mq	975	72.013,50 €
Produttivo Mq di su valorizzazione 227,5 mq	227,5	16.803,15 €
Totale		88.816,65 €
Quota contributo di sostenibilità: area 975 mq	40 %	28.805,00 €
area 227 mq		6.721,26 €

Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione opere		35.526,26 €
--	--	--------------------

OPERE CONCERTATE

	Opere da definire con l'Amministrazione in sede di convenzione .	35.526,26 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		35.526,26 €

Tav. 2 PSC

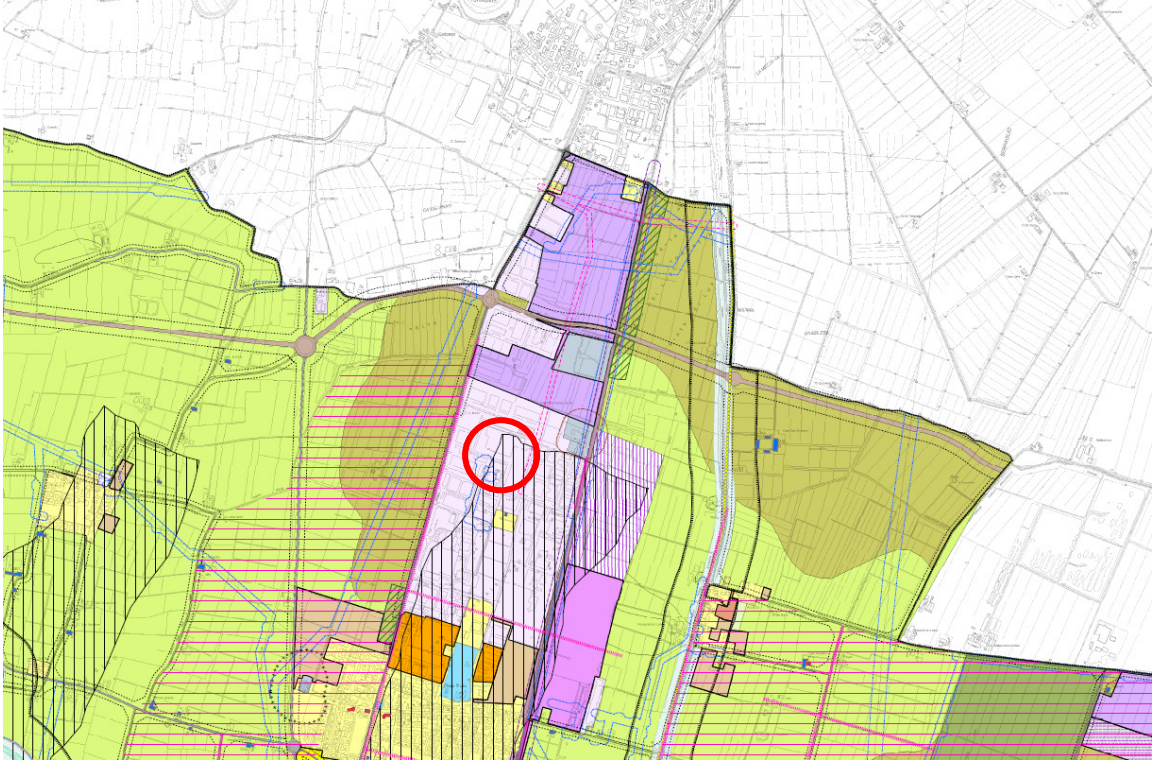


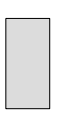


Foto Aerea





LEGENDA

-  Ambito individuato dal POC
-  Perimetro dell'area d'intervento
-  Parcheggio pubblico

COMUNE DI TORRILE
AMBITO ASP 2.1

Scala 1:3000

APRILE 2014

Denominazione e sigla	AREA PRODUTTIVA NORD	ASP2.2
Domanda n. 16		
Localizzazione	SAN POLO via Pasolini n. 6/12	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito produttivo</i> Campagna 2 ST = 48.943 mq;
Obiettivi del PSC	Completamento sistema produttivo San polo Nord
Funzioni ammesse	Produttivo, terziario, impianti tecnologici, infrastrutture per la logistica in generale funzioni b)c) dell'art. 49 del RUE
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> UT = 0,37 mq/mq.; Su = 18.090 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Il Comparto Campagna 2 è soggetto a IEU.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	La firma della convenzione potrà avvenire solamente se sarà dimostrata l'invarianza idraulica di cui all'art. 7 c. 5 per la parte di competenza come definito dal PP. L'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'agibilità, potrà avvenire quando tali opere saranno state completate e collaudate.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 20 mappali Sub.1: 194,195
Superficie fondiaria interessata	St = 10.886 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	L'intervento prevede l'ampliamento dello stabilimento produttivo dell'industria richiedente all'interno dei lotti già edificati.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	Il POC svincola l'intervento singolo dagli impegni del PP Campagna 2 sottoscritti dall'attuatore. Assegna pertanto diritti edificatori come da RUE . UF max =0,65 mq /mq di SU con un incremento di 0,20 mq/mq pari a 2177,2 mq di SU
Dotazioni territoriali	Come da RUE; il verde pubblico potrà essere monetizzato
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto	Gli impegni saranno sottoscritti in concomitanza con il rilascio del permesso di costruire in relazione con l'effettivo

dell'inserimento nel POC	incremento richiesto in base ai parametri di riferimento di seguito riportati
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Contributo (indice perequativo):	73,86 € mq di su	
----------------------------------	-------------------------	--

Sub. 1

Produttivo Mq di su 2177,2 mq		160.808,00 €
Quota contributo di sostenibilità	40 %	64.323,20 €
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione opere di interesse collettivo nella frazione di San Polo		64.323,20 €

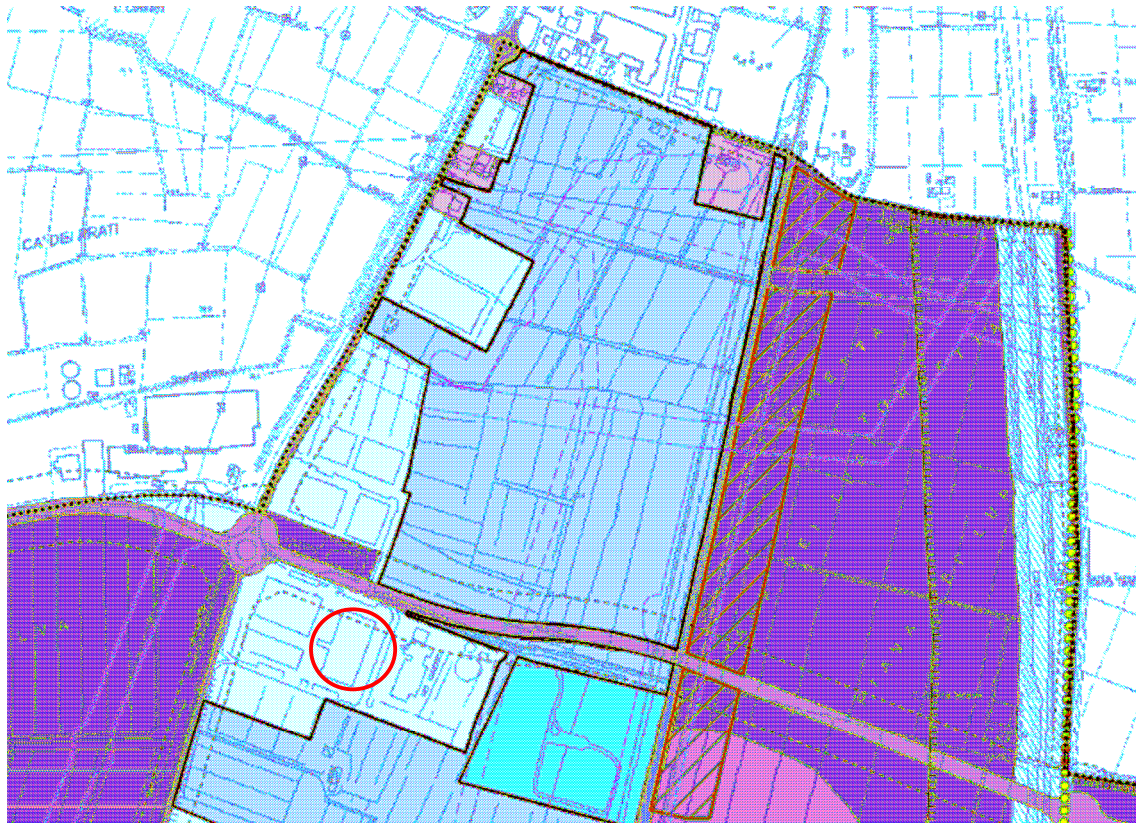
OPERE CONCERTATE

--	--	--

Sub 1	Realizzazione di opere di interesse collettivo nella frazione di San Polo (o in alternativa a corrispondere la cifra equivalente)	64.323,20 €
-------	---	-------------

TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		64.323,20 €

PSC Tav2



Veduta aerea dell'area di intervento





individuazione catastale

Denominazione e sigla OSSERVAZIONE 14,	AREA PRODUTTIVA EX FORNACE	ASP2.3
Localizzazione	Bezze	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito specializzato per attività produttive esistente e ECO (parziale)</i> ST = 17.356 mq ;
Obiettivi del PSC	Ambito produttivo consolidato già urbanizzato, normato dal RUE. L'intervento è volto alla realizzazione del completamento con ampliamento dello stabilimento esistente e ampliamento del perimetro dell'area oggetto di intervento (IEU). <i>Le architetture dovranno essere realizzate ottemperando alle regole del risparmio energetico.</i>
Funzioni ammesse	Produttivo, terziario, impianti tecnologici.
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> UF 0,65 per la parte classificata ASP = 6.500 mq di SF dal RUE e It = 0,04 per la parte ECO pari a circa 6.500 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 (art.6 del PSC) Fascia B di tutela fluviale (art. 6 PSC)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Devono essere effettuate le verifiche idrauliche e dimostrata l'invarianza idraulica dell'intervento. Deve essere predisposto l'approfondimento sismico di secondo livello (microzonazione) e se necessario di terzo livello. Devono essere salvaguardate le alberature esistenti (RUE art. 30)

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 8, mappali 44, 165
Superficie territoriale interessata	St = 17.356 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	L'intervento prevede il completamento dell'insediamento produttivo di Bezze e la realizzazione di un accesso alla pista ciclabile situata sull'Argine del Torrente Parma.
Diritti edificatori assegnati	Su max = 4.485 mq di SU mq (4225 mq da ambito ASP e 260

alla parte inserita nel POC e relativi usi	da ambito ECO) USI: come da RUE
Dotazioni territoriali	Come da RUE per il verde mentre per il parcheggio si prevede la realizzazione oltre ai 325 mq previsti di una dotazione aggiuntiva (mq 250 mq, 10 posti auto) come parcheggio scambiatore per la pista ciclabile del torrente Parma che dovrà essere attrezzato anche per i camper.
Impegni sottoscritti dell'inserimento nel POC unilaterali all'atto	I privati si impegnano a cedere le aree per dotazioni pubbliche sopra citate ed anche l'ambito ECO come delimitato nello schema grafico.
Modalità di attuazione	L'intervento, viste le dimensioni notevoli si attua con PUA in variante al PUA vigente su parte dell'area.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Contributo:	40 € mq di St	
Valore agricolo	10 € mq di St	
Valore di riferimento (40 €-10 €)	30 € mq di St	

Sub. 3

Produttivo Mq di su valorizzazione 6.500,00 mq	12.500	195.000 €
Quota contributo di sostenibilità	30 %	58.500 €
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione opere		58.500 €

OPERE CONCERTATE

1	Parcheggio aggiuntivo rispetto alle dotazioni minime mq 250 (80 € mq)	20.000 €
2	Pista ciclabile mq 770 (308 ml di pista a 50 € mq)	38.500 €
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito		58.500 €

Tav 2 PSC

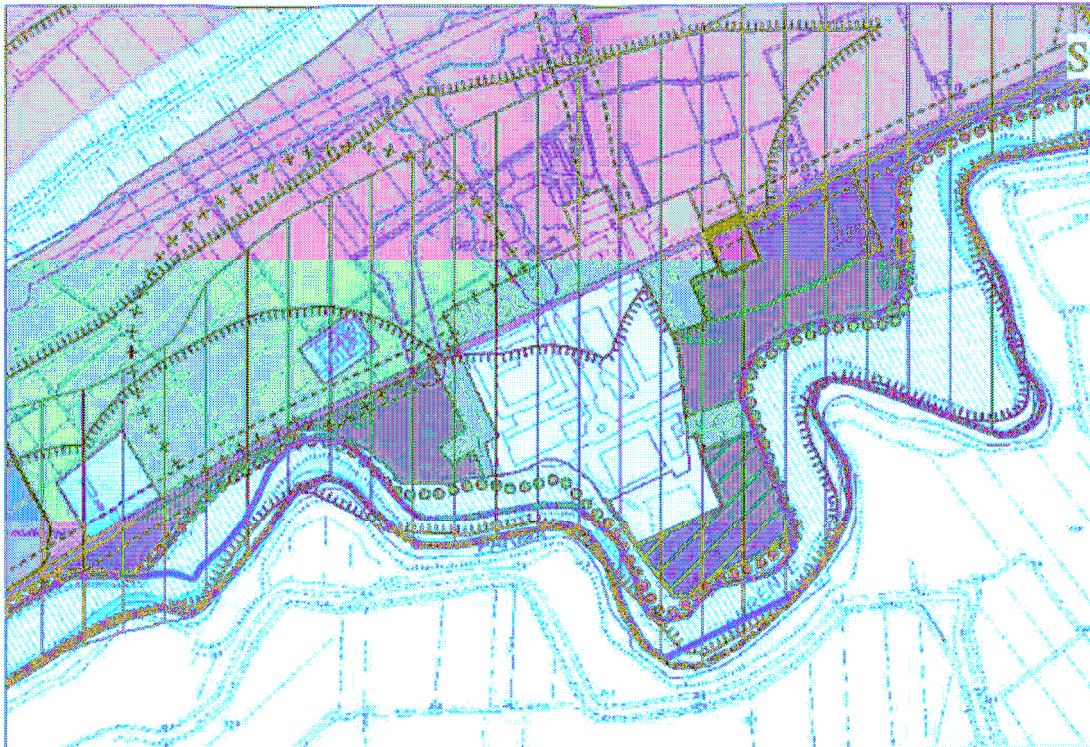
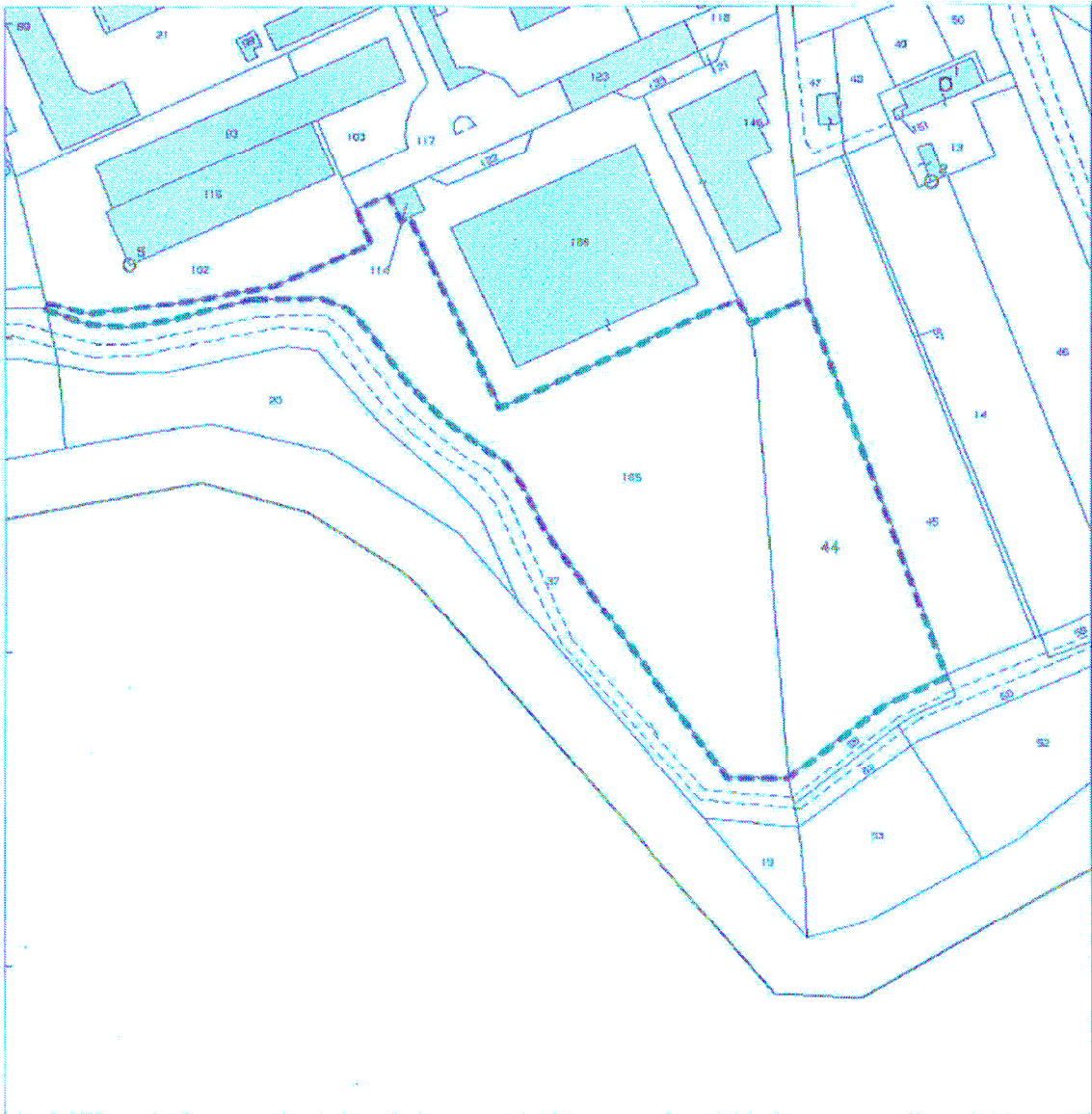
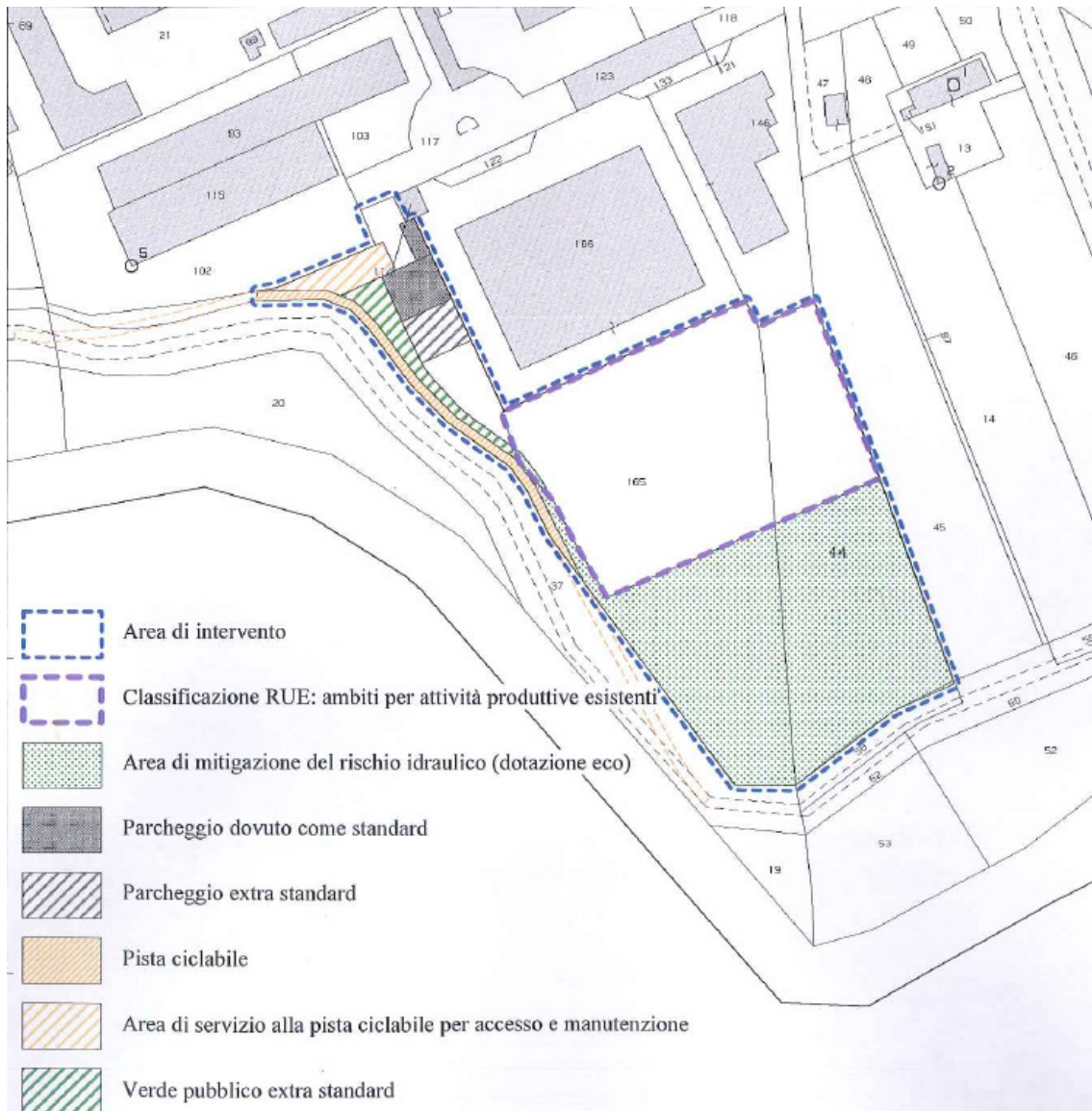


Foto aerea



Individuazione catastale





Denominazione e sigla	PP Campagna2 e Campagna 4	ASP2.4
Osservazione UT n.6		
Localizzazione	San P'olo, aree produttive in corso di attuazione	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito produttivo</i> Campagna 2: ST = 48.943 mq Campagna 4: ST = 90.908 mq
Obiettivi del POC	Risolvere gli impegni convenzionali per le parti ancora non attuate
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Campagna 2 Su = 18. 090 mq Campagna 4 Su = 40.427,55 mq
Impegni convenzionali in essere	<i>Testo tratto dai documenti di Convenzione urbanistica dei piani particolareggiati:</i> Campagna 2 "I concessionari si impegnano a corrispondere un contributo per opere di urbanizzazione generale corrispondente alla realizzazione della cassa di espansione del Canale Limido in ragione di 0,4 mq di Cassa per ogni mq di St dell'intervento" Campagna 4 "Il concessionario ed i suoi aventi causa si obbligano....: b) corrispondere al Comune di Torrile il contributo per la realizzazione delle sistemazioni ecologiche-ambientali e di fruibilità pubblica, della cassa di espansione del canale Limido, in ragione di mq 0,4 per ogni mq di St dell'ambito determinato sulla base del progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale."

2 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	<p>L'intervento nelle Convenzioni sottoscritte tra il Comune e i privati è previsto che sia progettato ed eseguito dall'Amministrazione Comunale. La partecipazione da parte dei privati deve avvenire in "ragione" di mq 0,40 di Cassa per ogni mq di St del PP quale contributo.</p> <p>Al fine di sbloccare tale situazione attualmente sospesa, si prevede in questo POC di valutare economicamente tale contributo definito in mq di St al fine di calcolarlo attraverso un parametro simile al contributo di sostenibilità del POC.</p> <p>Il costo di realizzazione di una cassa di espansione come prevista dal PRG vigente all'epoca di sottoscrizione della convenzione è:</p> <p>Dimensione cassa di espansione:79.000 mc, 51.800 mq Costo dello scavo: 2,5 € mc</p>
---	---

	<p>Costo manufatto di regolazione : € 50.000</p> <p>Costo dell'opera senza trasporto materiale: Costo Tot. 247.500 € , costo a mq = 4,8 €</p> <p>Costo per sistemazione: 51.80 mq x 5 € mq =259.000 €</p>
Calcolo del parametro convenzionale	<p>Campagna 2:</p> <p>St 48.943 mq</p> <p>Su 18.090 mq</p> <p>Contributo: $(247.500 \text{ €} \times 48.943 \text{ mq} : 51.800 \text{ mq}) \times 0,40 = 93.540 \text{ €}$</p> <p>Campagna 4:</p> <p>St 90.908 mq</p> <p>Su 40.427,55</p> <p>Contributo: $(259.000 \text{ €} \times 90.908 \text{ mq} : 51800 \text{ mq}) \times 0,40 = 181.816 \text{ €}$</p>
Dotazioni territoriali	Contributo per la realizzazione delle dotazioni ecologiche comunali
Impegni sottoscritti unilaterali	<p>I concessionari si impegnano a modificare le convenzioni urbanistiche e a versare all'Amministrazione Comunale i contributi definiti nella scheda di POC sciogliendo in tal senso i vincoli fideiussori.</p> <p>-</p>

Denominazione e sigla	Gainago	ASP3.1/ASP1
Localizzazione	Gainago, SP 72, margine est del territorio comunale, a confine con il Comune di Mezzani.	

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 96.000mq circa relativi all'ambito ASP3.1 in corso di realizzazione ST= 49.500mq circa relativi all'ambito ASP1
Obiettivi del PSC	Sono confermati per l'ambito ASP3.1 gli obiettivi del PUA in corso di realizzazione. L'ambito ASP1, individuato in sede di Variante 2012 al PSC, è vocato al potenziamento del Polo produttivo di Gainago.
Funzioni ammesse	Usi di cui al comma 1.1 dell'art. 15 del PSC
Carichi insediativi massimi ammessi	Densità territoriale non superiore a 4.500mq/ha
Vincoli e prescrizioni nell'area	L'ambito ASP1 è attivabile solo se funzionale ad attività produttive già insediate nell'ambito ASP3.1 (exG_P01).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Devono essere effettuate le verifiche idrauliche e dimostrata l'invarianza idraulica dell'intervento. Deve essere predisposto l'approfondimento sismico di secondo livello (microzonazione) e se necessario di terzo livello.

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	<u>ASP3.1</u> Foglio 46 Mappali 37, 49, 51, 53, 55, 56, 57, 59(parte), 63, 71, 72 Mappale 59(parte) <u>ASP1</u> Foglio 46 Mappale 53
Superficie territoriale interessata	<u>ASP3.1</u> ST= 95.678mq oltre a 449mq relativi ad allargamento stradale accesso veicolare esistente (esterni al perimetro del PUA originario) <u>ASP1</u> ST= 49.551mq ASP3.1/ASP1 = 145.678mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	<p>L'ambito è inserito in POC al fine di ammettere l'ampliamento di un'attività insediata nell'ambito ASP3.1 che ne ha manifestato la volontà.</p> <p>L'intervento potrà comportare la parziale riorganizzazione dei parametri e dello schema di assetto dell'ambito ASP3.1 (PUA Valserena), sulla base di specifica variante al PUA stesso.</p> <p>Nello specifico, una quota di capacità edificatoria prevista nel PUA in corso di realizzazione (10.753,52mq di Su) e non ancora attuata, potrà essere ridistribuita sulla base del nuovo assetto complessivo.</p> <p>Contestualmente una quota delle aree individuate come SF dal PUA vigente, potranno essere utilizzate per assolvere alle dotazioni territoriali minime del nuovo intervento.</p> <p>Sulla base di specifica proposta da parte dei privati, il sistema della viabilità, della sosta e degli accessi veicolari viene parzialmente ridefinito, come da nuovo schema di assetto allegato.</p> <p>L'intervento sarà soggetto ai parametri della presente scheda e dovrà rispettare, per la parte oggetto di modifica, le misure di mitigazione (indirizzi e prescrizioni) previste dal Rapporto Ambientale.</p> <p>Relativamente alle condizioni di sostenibilità fissate da PSC:</p> <p>- in merito alle tema idraulico, si da atto che la vasca di laminazione</p>
---	---

	<p>realizzata all'interno del PUA "Valserena" (l'attuale Ambito ASP3.1) è stata dimensionata calcolando già il potenziale apporto dell'Ambito ASP1, assicurando pertanto l'invarianza idraulica dell'Ambito ASP3.1/ASP1 nel suo complesso;</p> <p>- in relazione al tema geologico sismico, si rimanda a quanto contenuto nello specifico approfondimento allegato.</p> <p><u>Indicazioni planivolumetriche</u></p> <p>- Lo Schema di assetto allegato alla presente scheda, insieme ai parametri definiti di seguito, delimita il massimo sedime planivolumetrico oggetto di edificazione;</p> <p>- La linea di allineamento principale riportata nello Schema rappresenta l'allineamento (posizionabile entro 40mt dal limite sud del comparto) che il fronte edificato dovrà mantenere per almeno i $\frac{3}{4}$ del suo sviluppo.</p>
Diritti edificatori assegnati e relativi usi	<p><u>Usi previsti:</u> Industria in genere, artigianato produttivo e di servizio, logistica di supporto ai trasporti per la distribuzione delle merci, attività di servizio all'agricoltura, attrezzature e infrastrutture collettive pubbliche e private, commercio all'ingrosso ed al minuto non alimentare per esercizio di vicinato, residenza del titolare o del custode.</p> <p><u>Diritti edificatori:</u> 62.055mq, di cui: 43.055mq derivanti dal PUA in corso 19.000mq assegnati all'ampliamento del comparto</p> <p><u>H. max:</u> 16,00 mt, esclusi i volumi tecnici</p>
Dotazioni territoriali	<p>Derivanti dalla somma complessiva delle dotazioni del PUA in corso e della parte in ampliamento e, nello specifico:</p> <p><u>Per PUA in corso:</u> come da POC previgente</p> <p>Attrezzature e spazi pubblici: non meno di 9.568mq, pari al 10% di 95.678mq di St.</p> <p>Parcheggi pubblici: non meno di 3.686mq, pari al 5% di 73.178mq di Sf (come da convenzione).</p> <p><u>Per la parte relativa ad ASP1:</u> come da PSC vigente</p> <p>Attrezzature e spazi collettivi: non meno di 7.433mq, pari al 15% di 49.551mq di St.</p> <p>Parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento: non meno del 5% della SF (come da tabella B del RUE), sulla base delle previsioni del PUA.</p> <p><u>Infrastrutture per gli insediamenti:</u> secondo le previsioni del PUA</p>
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Come contenuti nell'Accordo ex art.18 LR.20/2000 allegato
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo (Variante al PUA vigente)

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

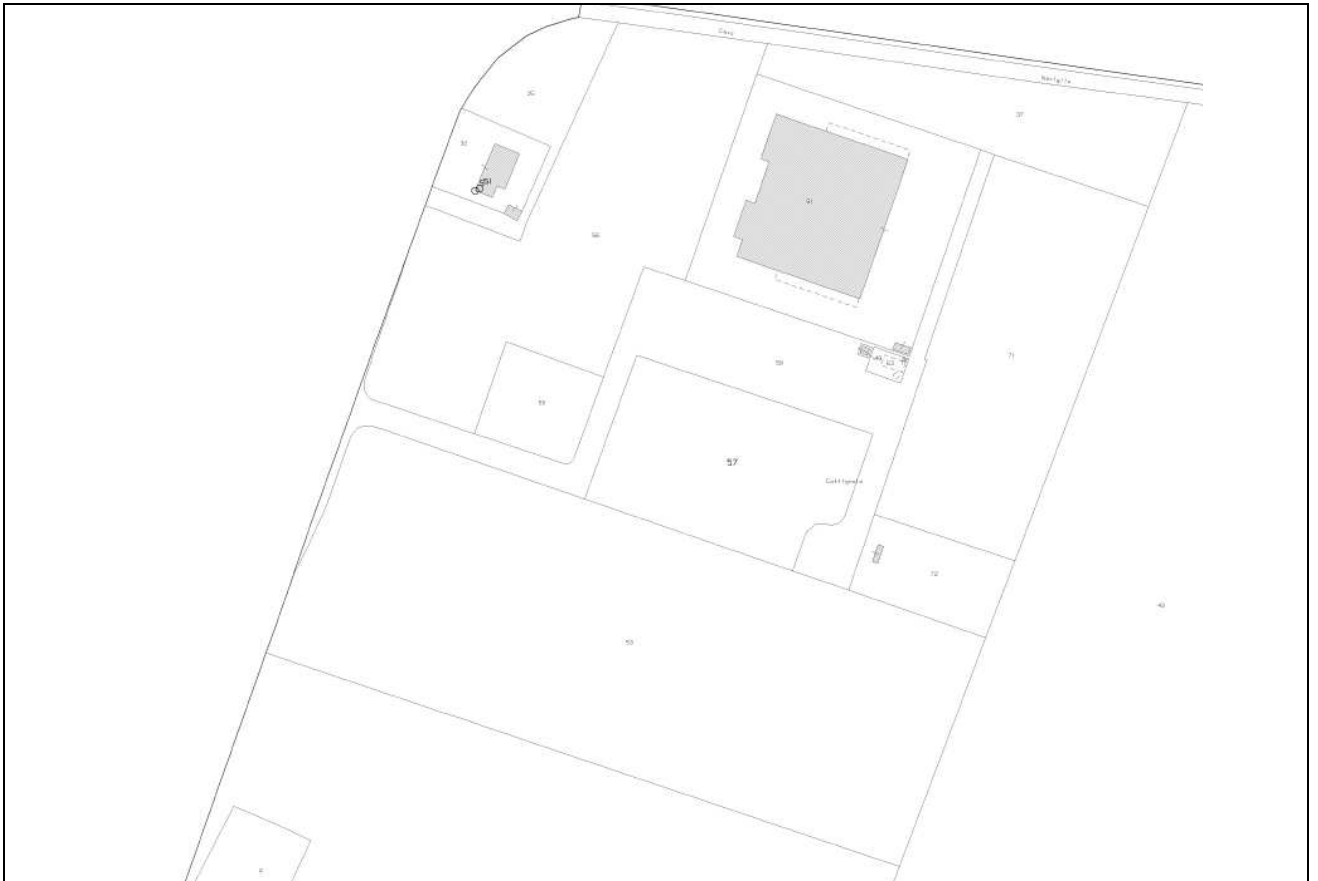
STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Contributo indice perequativo	73,86€/mq di Su	
Produttivo Mq di Su	19.000	1.403.340€ (73,86x19.000)
Quota contributo di sostenibilità	33% circa	
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione di opere	1.314.708x0,33277	467.000,00€
OPERE CONCERTATE		
Opere definite con l'Amministrazione in sede di Accordo ex. Art.18 LR.20/2000		467.000,00€

Veduta aerea dell'area di intervento



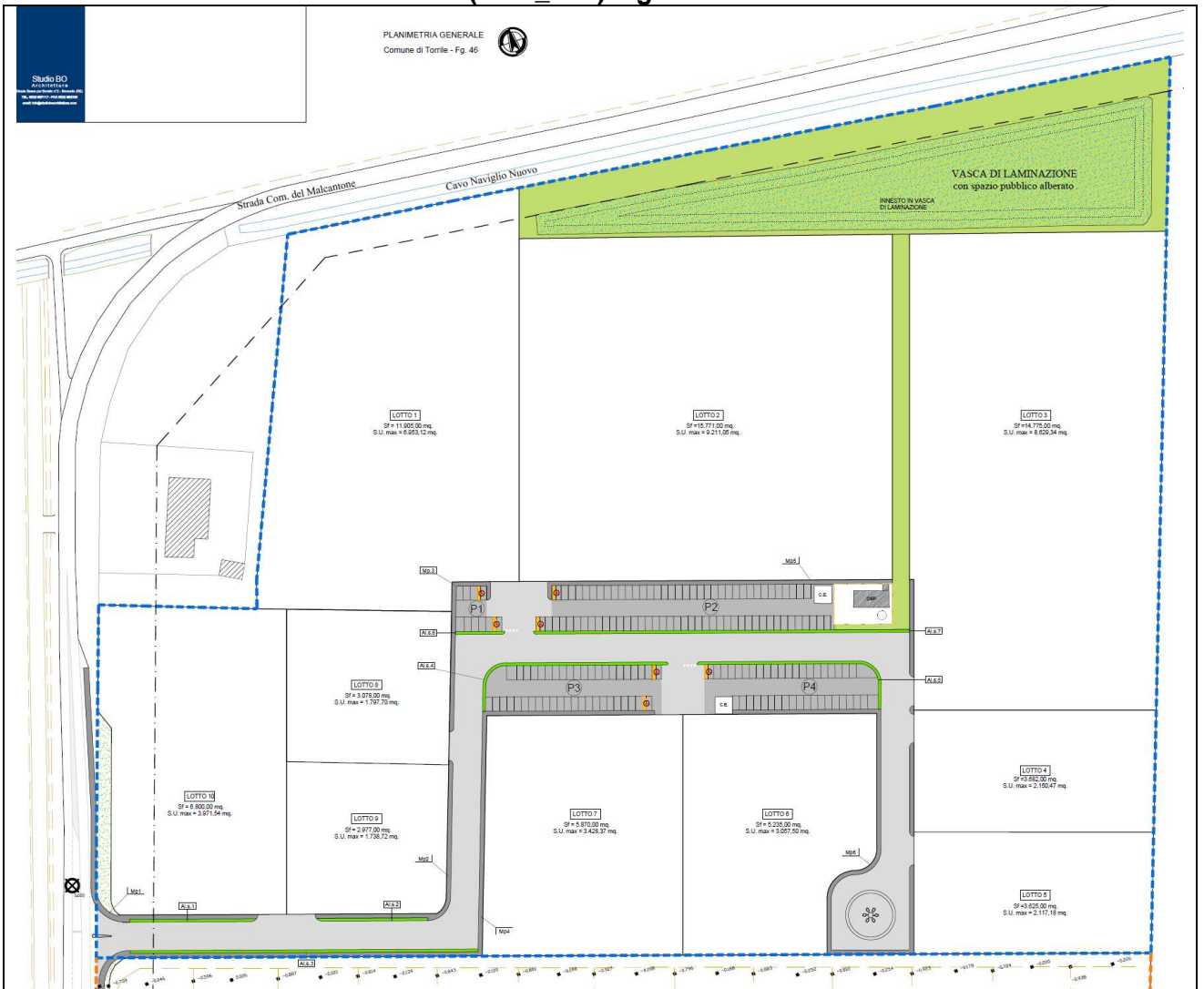
Estratto catastale



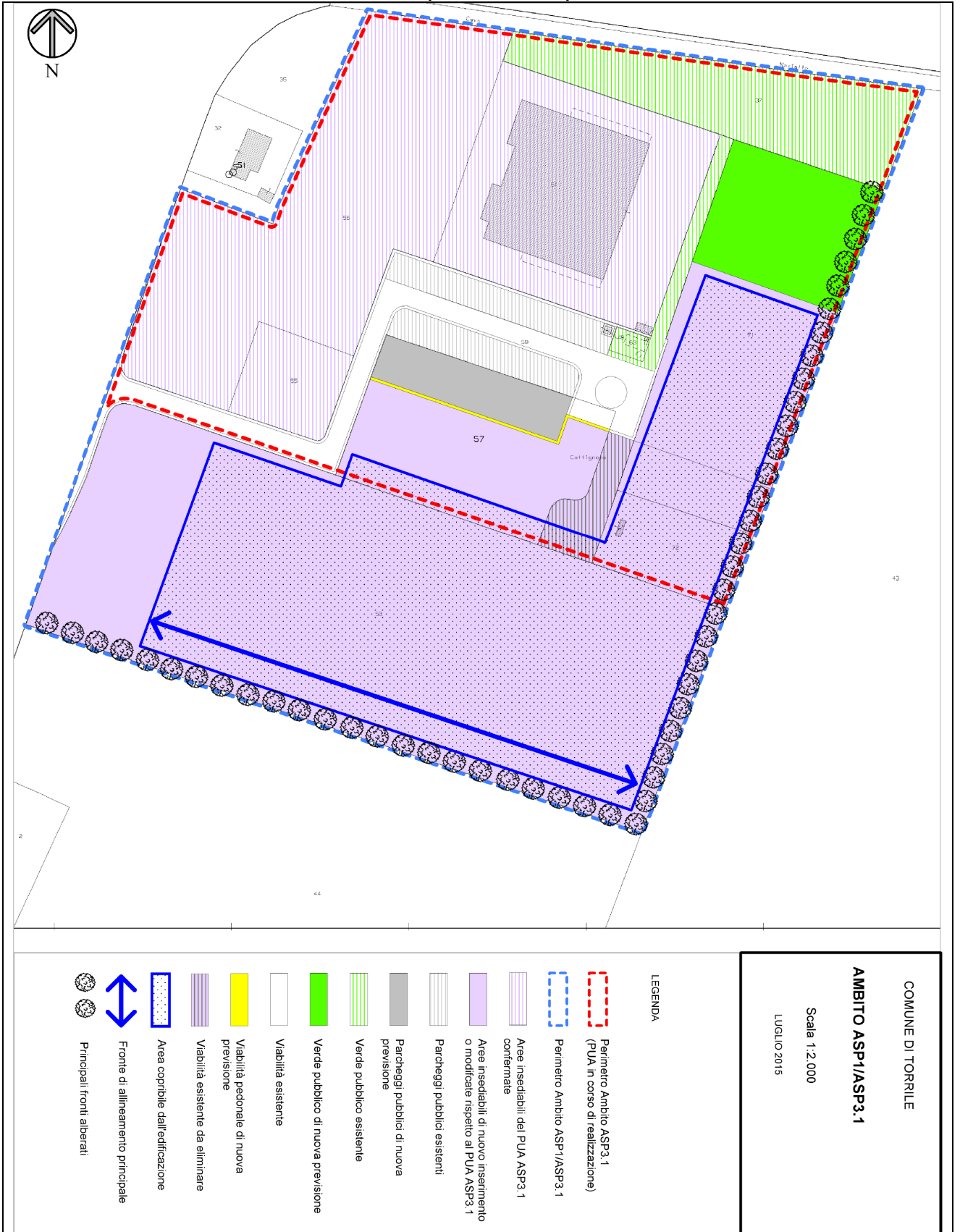
Estratto PSC



Schema di assetto del PUA ASP3.1 (ex G_P01) vigente



Schema di assetto Ambito ASP3.1/ASP1 (Scala 1:3.100)



COMUNE DI TORRILE
AMBITO ASP1/ASP3.1
 Scala 1:2.000
 LUGLIO 2015

- LEGENDA**
- Perimetro Ambito ASP3.1 (PUA in corso di realizzazione)
 - Perimetro Ambito ASP1/ASP3.1
 - Aree insediabili del PUA ASP3.1 confermate
 - Aree insediabili di nuovo inserimento o modificate rispetto al PUA ASP3.1
 - Parcheggi pubblici esistenti
 - Parcheggi pubblici di nuova previsione
 - Verde pubblico esistente
 - Verde pubblico di nuova previsione
 - Viabilità esistente
 - Viabilità pedonale di nuova previsione
 - Viabilità esistente da eliminare
 - Area copribile dall'edificazione
 - Fronte di allineamento principale
 - Principali fronti alberati

Denominazione e sigla		AP2.1
Oss. n. 2 UT	DISTRIBUTORE CARBURANTI ASOLANA	
Localizzazione	Variante Asolana direzione nord	

1- AMBITO DEL POC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito Territorio Rurale – area distribuzione carburanti</i> ST = 3380 mq
Obiettivi del POC	Distributore carburanti con bar e servizi all'auto
Funzioni ammesse	<i>terziario</i>
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Sf = 3.380 mq.; Su = 128 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insiste il rispetto stradale (art. 6 PSC). Acustica: Fascia in classe 4 lungo la strada provinciale.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	-

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 18 mappale 83,
Superficie territoriale interessata	St = 3.380 mq (parte del mappale)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	<i>Individuazione dell' area di servizio esistente.</i>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	-
Dotazioni territoriali	<i>Dotazioni come da RUE per la destinazione terziaria..</i>
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	-
Modalità di attuazione	-.

PSC Tav.2

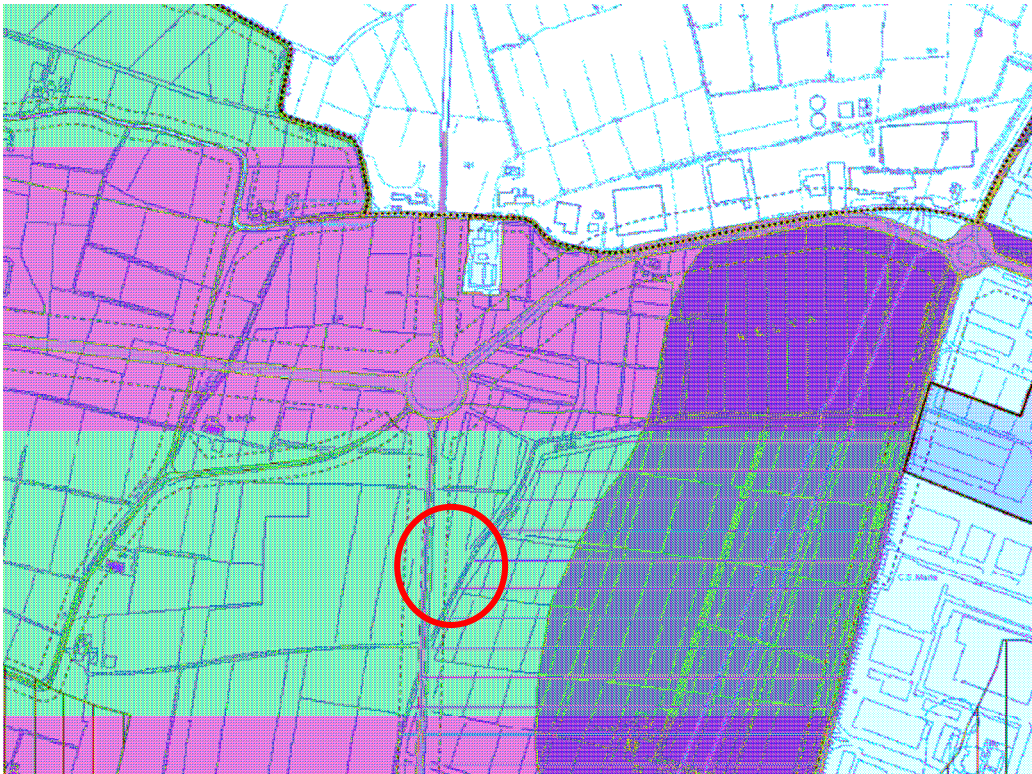
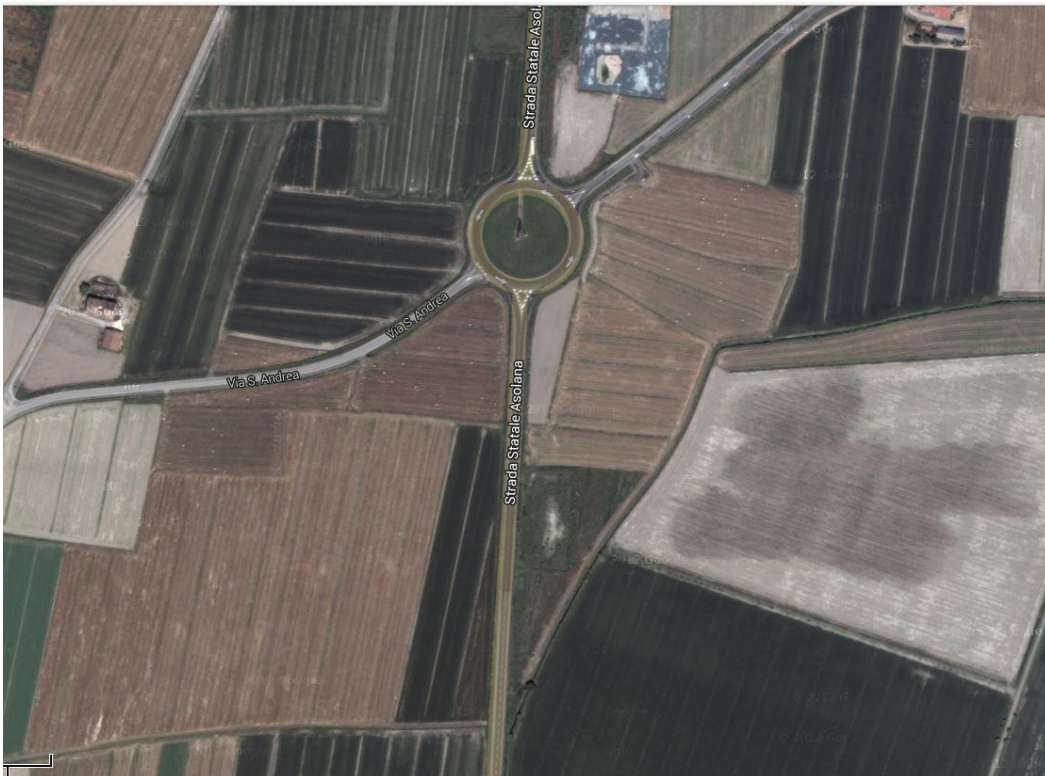
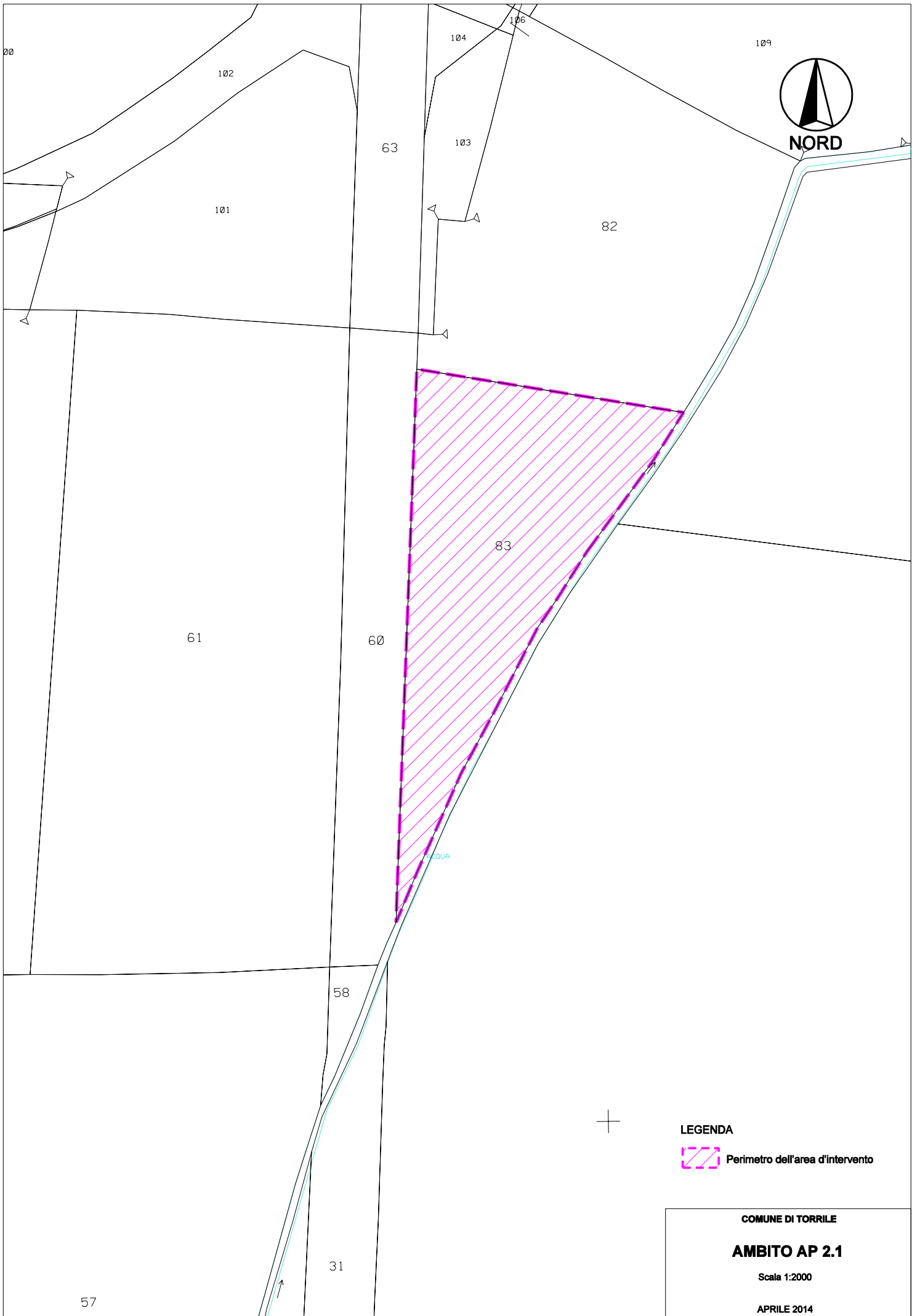


Foto area





NORD

LEGENDA

 Perimetro dell'area d'intervento

COMUNE DI TORRILE
AMBITO AP 2.1
Scala 1:2000
APRILE 2014

Denominazione e sigla	DISTRIBUTORE CARBURANTI ASOLANA	AP2.2
Oss. n. 12; oss. UT 3		
Localizzazione	Variante Asolana, direzione sud	

1- AMBITO DEL POC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<i>Ambito Territorio Rurale – area distribuzione carburanti</i> ST = 18.600 mq
Obiettivi del POC	Distributore carburanti con bar e servizi all'auto esistenti
Funzioni ammesse	terziario
Carichi insediativi massimi ammessi	<i>Ambito</i> Sf = 4.900 mq/mq.; Su = 160 mq
Vincoli e prescrizioni nell'area	Sull'area insiste il vincolo relativo alle aree ed elementi della centuriazione (art 10 PSC). Sull'area insiste il rispetto stradale (art. 6 PSC). Acustica: Fascia in classe 4 lungo la strada provinciale.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	-

2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Mappali	Foglio 30 mappali 378,
Superficie territoriale interessata	St = 18.600 mq

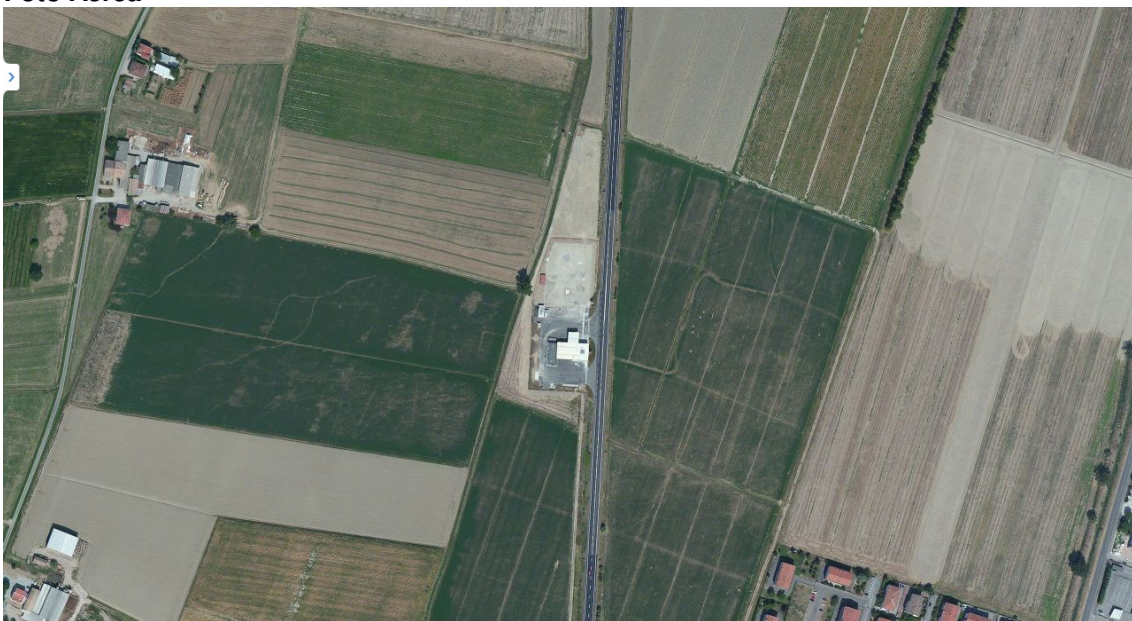
3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali	Individuazione dell' area di servizio esistente.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	-
Dotazioni territoriali	Dotazioni come da RUE per la destinazione terziaria..
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	-
Modalità di attuazione	-.

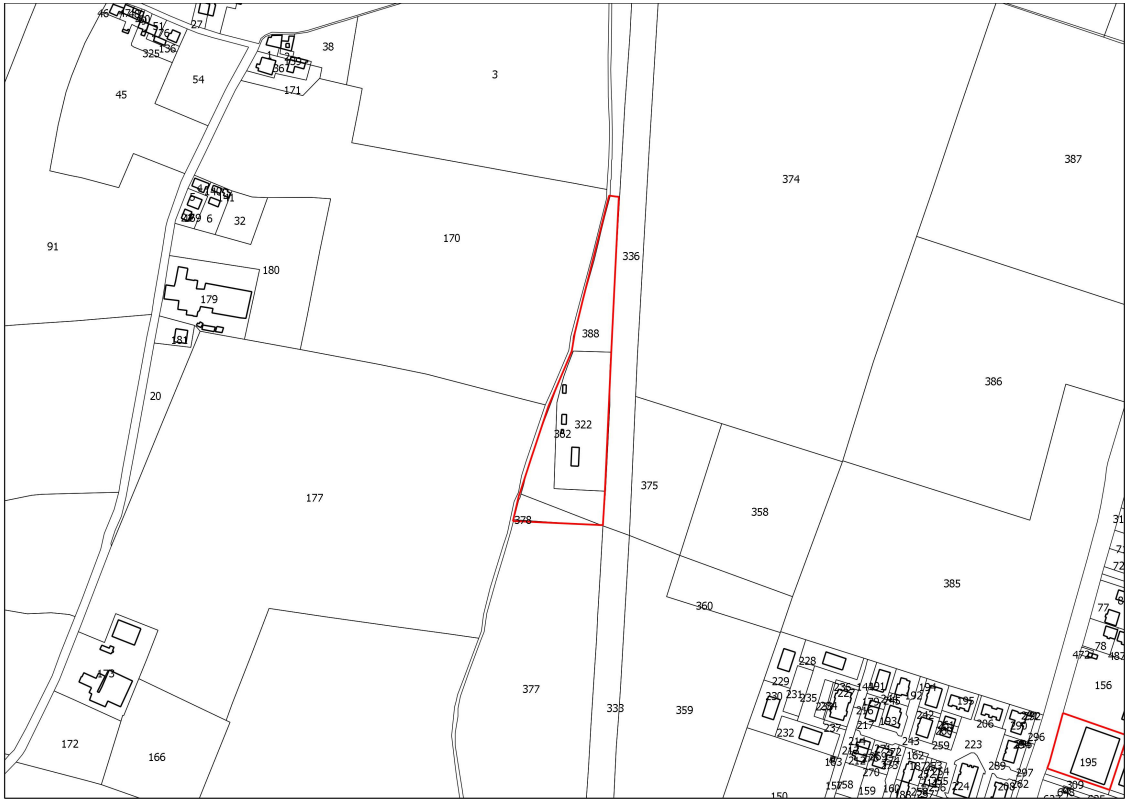
PSC Tav.2



Foto Aerea



Stralcio catastale



Allegato : SCHEDA DEI VINCOLI

Vincolo: “Beni culturali” art. 10 dl 42/2000

Sono Soggetti al vincolo gli edifici individuati in cartografia:

- Chiesa di San Biagio Torrile
- Centro civico di Torrile
- Chiesa di San Paolo a San Polo
- Ex Scuola di San Polo
- Ex Municipio di San Polo
- Corte a Amadosi a Gainago
- Palazzo Balduino – Serra a Gainago
- Chiesa di San Giovanni Gainago

Vincolo: Aree tutelate per legge art.142 dl 42/2000

Vincolo di interesse paesaggistico lettera c) del Torrente Parma, Canale Galasso e Canale Naviglio

Vincolo: Zona di protezione speciale SIC-ZPS IT4020017 - Aree delle risorgive di Viarolo, Bacini di Torrile, Fascia golenale del Po

Bacini dello zuccherificio di Torrile e zone umide ripristinate che costituiscono elementi di grande attrazione soprattutto per l'avifauna.

Vincolo: Risorse naturali, paesistico-ambientali, rischi naturali e vincoli sovraordinati (art. 6 PSC)

Dossi di Pianura (art. 15 del PTCP)

Fascia A e fascia B di tutela fluviale art. 12, 12bis, 13 del PTCP)

Vincolo : Insediamenti storici e beni storico-architettonici ed Archeologici (art 10 PSC)

Aree ed elementi della centuriazione (art. 16 del PTCP)

Vincoli tecnici (art. 6 del PSC):

Rispetto ferroviario (Art. 49 DPR n. 753/80)

Rispetti stradali (DPR 495 16 dicembre 1992 art.26)

Fascia di rispetto del metanodotto (DM 24.11.1984)

Fascia di rispetto del depuratore (Del. Com. Min. 4/2/'77, all.4)

Fascia di rispetto cimiteriale (DPR 495 16 dicembre 1992 art.26-28)

AT : distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto ((DM 29/05/2008)

MT distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto ((DM 29/05/2008)