COMUNE DI POLINAGO

(Provincia di Modena)

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

VARIANTE 2010

(ai sensi della LR n° 20/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni)

NORME

Con le modifiche apportate in sede di approvazione

Adozione D. C. C. n. 20 del 15 / 07 / 2010

Approvazione D. C. C. n. __ del 28/04/2011

Entrata in vigore **data pubblicazione Burert n.** **del**

A cura di: **Arch. Gian Luca Giullari (Progettista)**

Dott. Fabrizio Colacino (Collaboratore S.I.T)

Patrizia Orlandi (Collaboratore Amministrativo)

Aprile 2011

SOMMARIO

Art. 1 - Natura e finalità del Piano Operativo Comunale _____ 4

Art. 2 - Oggetto del Piano Operativo Comunale _____ 4

Art. 3 - Efficacia del Piano _____ 5

Art. 4 - Elaborati costitutivi del Piano _____ 6

Art. 5 - Misure di salvaguardia e di continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti _____ 7

Art. 6 – La perequazione urbanistica _____ 7

Art. 7 – L'individuazione delle aree inserite nel POC _____ 8

Art. 8 – Disciplina specifica degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali inseriti nel POC ___ 8

Art. 8.1 – Disciplina specifica del comparto ANIR1 "Casa Farinatti - Taverna del Brutto" _____ 11

Art. 8.2 – Disciplina specifica del comparto ANIR4 "Talbignano" _____ 16

Art. 9 – Disciplina specifica per gli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati __ 19

Art. 9.1 – Disciplina specifica dell'ambito denominato Ambito 10 "Casa dello Storto 6" di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità _____ 19

Art. 9.2 – Disciplina specifica degli altri ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati _____ 19

Art. 9.3.3 - Calcolo della Biopotenzialità Territoriale Btc _____ 22

Art. 10 - ANIT 1 _____ 24

ALLEGATI

ALLEGATO 1 Schema di convenzione per Lottizzazione _____ 26

ALLEGATO 2 Schema di convenzione per interventi di minore entità _____ 38

Art. 1 - Natura e finalità del Piano Operativo Comunale

Il Piano Operativo Comunale Variante 2010, di seguito denominato POC, è redatto secondo le disposizioni dell'articolo 30 della Legge Regionale n°20/2000.

Il POC costituisce atto di programmazione comunale e si ispira ai principi della responsabilità, della cooperazione e della sussidiarietà nei rapporti fra gli enti locali e della concertazione con le forze sociali ed economiche locali.

Il POC contiene le componenti attuative della pianificazione urbanistica comunale disciplinando gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni a partire dalla sua data di entrata in vigore negli ambiti di cui al primo comma del successivo articolo 2.

Laddove, per le conoscenze in possesso e per le indicazioni ottenute, le proposte risultino formulate con le caratteristiche necessarie per le valutazioni di merito, il POC assume il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), individuando il disegno urbanistico e stabilendo indici, usi e parametri.

Art. 2 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

Il POC considera esclusivamente le parti del territorio comunale relative ai nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale (denominati ANIR nella cartografia di PSC) e/o produttiva, agli ambiti di riqualificazione urbana e/o urbanistica, agli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati, nonché le dotazioni ecologiche e territoriali ed i servizi pubblici comunali. Il POC costituisce lo strumento di pianificazione che definisce l'assetto del territorio con primario riferimento agli interessi comunali, articolando operativamente le linee di azione definite dal Piano Strutturale Comunale (PSC).

Le determinazioni del POC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli.

Tale strumento, risultando elaborato in scala di maggior dettaglio, prevale nella definizione areale degli ambiti rispetto al PSC e, nel caso, lo specifica integrandone le specifiche individuazioni cartografiche.

Il POC individua le aree da attuarsi nell'arco temporale 2010-2015, lasciando ai Piani Operativi successivi l'attuazione delle rimanenti parti previste dal PSC.

I contenuti del POC riguardano non solo le superfici contenute all'interno dei perimetri degli ambiti, ma anche i perimetri stessi. Pertanto il POC può modificare, in maniera non

sostanziale, il perimetro di un ambito anche senza inserire nell'attuazione temporale di validità del POC medesimo l'intera superficie contenuta o parte di essa.

Il presente POC, costituisce variante alle stesse aree contenute nel POC vigente, per le quali quindi tutte le norme indicate nel presente prevalgono su quelle previste dal POC 2006 vigente.

Il presente POC predispone il richiesto bilancio dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio cosi come contenuti nella relazione illustrativa e nella Valsat, documenti facenti parte integrante alle presenti norme per le eventuali parti non espressamente qui normate.

Il POC introduce il concetto della perequazione urbanistica applicandola esclusivamente all'interno degli ambiti dei nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

Nel presente POC tutte le definizioni fanno riferimento a quelle degli articoli 2-12 del Titolo II del RUE vigente (Prima Parte).

Art. 3 - Efficacia del Piano

Il Piano Operativo Comunale entra in vigore con la sua approvazione ed ha durata quinquennale a partire dalla suddetta data.

Nel caso di necessità di modifica del POC, anteriormente alla data della sua naturale scadenza, potrà essere predisposta apposita Variante la quale, tuttavia, non dovrà stravolgere quantitativamente il dimensionamento e le previsioni del POC vigente in merito agli ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziale. All'entrata in vigore del POC, è comunque ammissibile il ricorso alla approvazione di un nuovo strumento operativo, motivando le diverse scelte anche attraverso un bilancio delle attività svolte e delle conseguenze sulla sostenibilità territoriale degli interventi realizzati e previsti.

Il POC giunto a naturale scadenza, qualora si ritenga di doverlo ancora confermare nei suoi contenuti poiché non completamente esaurito, potrà essere prorogato, se non in contrasto con la normativa sovracomunale vigente al momento della proroga, mediante una nuova procedura di approvazione ordinaria mantenendo tuttavia la stessa documentazione tecnica vigente.

Tutti gli interventi previsti dal POC potranno essere attuati direttamente secondo le modalità definite nei successivi articoli delle presenti norme.

Il POC, specifica a livello di dettaglio attuativo il disegno urbanistico degli ambiti denominandoli, nel caso si tratti di interventi con più lotti, comparto attuativo o sub comparto attuativo con definizione dettagliata.

Fissa le regole insediative, gli indici, i parametri e le regole perequative, assumendo la valenza di PUA.

Qualora si rendesse necessaria la modifica di una previsione attuativa del POC per un comparto o sub-comparto a cui è stata assegnata la valenza di PUA, si dovrà procedere con l'approvazione di un PUA appositamente predisposto che costituirà variante al POC per la parte in questione.
In presenza di eventuali contraddizioni grafiche tra elaborati di scala diversa prevalgono le rappresentazioni espresse con il maggior dettaglio.

Art. 4 - Elaborati costitutivi del Piano

Il Piano Operativo Comunale Variante 2010, è composto dai seguenti elaborati cartografici che accompagnano il presente testo normativo comprendente le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi da rispettare nella fase di attuazione:

1. Relazione Illustrativa delle scelte di piano;
2. Rapporto preliminare ai fini della V.A.S. Valsat;
3. Tav. 1 – Tavole di progetto d'inquadramento territoriale - in scala 1: 5000;
4. Tav. 2 – Tavole di progetto dell'intervento attuativo dettagliato ANIR1 "Taverna del Brutto"– in scala 1:2000 e 1:1000;
5. Tav. 3 – Tavole di progetto del comparto ANIR4- variante parziale al comparto denominato "Talbignano", in scala 1:2000 e 1:1000;
6. Tav. 4 – Tavole di progetto degli ambiti degli interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati, in scala 1:2000 e 1:1000;

Art. 5 - Misure di salvaguardia e di continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti

Ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n°20/2000, dalla data di esecutività dell'adozione del POC si applicano le misure di salvaguardia, ossia è sospeso tutto ciò che è in contrasto con il presente piano ed in particolare:

- autorizzazioni di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del POC o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- l'approvazione di strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del piano adottato

tale sospensione ha la durata prevista al comma 2, dell'art.12 della Legge Regionale n°20/2000;

I Piani Urbanistici Attuativi (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati pubblici o privati, Piani di Recupero) approvati, in attesa, in corso di esecuzione o già attuati alla data di adozione del POC rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In caso di previsioni urbanistiche del POC difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti, che potranno essere approvate ancora nel rispetto delle norme previgenti se penalizzate dai nuovi strumenti.

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui sopra sono pertanto da considerarsi Varianti al POC e ne seguono la relativa procedura.

Art. 6 – La perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali indipendentemente dagli usi assegnati dal POC ai diversi ambiti.

Date le modeste quantità edificatorie individuate nel presente POC, per le aree oggetto di perequazione e sempre possibile la monetizzazione degli oneri stabiliti per l'applicazione della perequazione urbanistica.

Art. 7 – L'individuazione delle aree inserite nel POC

Per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, vengono inserite nel presente POC le seguenti previsioni, nel rispetto delle individuazioni specifiche fissate nella cartografia di progetto:

- ANIR1 variante generale al sub comparto denominato "Taverna del Brutto"
- ANIR4 variante parziale al comparto denominato "Talbignano";

Per quanto riguarda gli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati, sono inserite nel presente POC le seguenti previsioni, nel rispetto delle individuazioni specifiche fissate nella cartografia di progetto:

- Ambito 1 "Le Serre";
- Ambito 2 "Casa Marini 3";
- Ambito 3 "Cà Violino di sotto";
- Ambito 4 "Potta Miccia";
- Ambito 5 "La Fratta";
- Ambito 6 "Palaveggio";
- Ambito 7 "Quagnola";
- Ambito 8 "Prato Bigio";
- Ambito 9 "Casa dello Storto 5";
- Ambito 10 "Casa dello Storto 6";

Art. 8 – Disciplina specifica degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali inseriti nel POC

I comparti urbanistici relativi agli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali inseriti nel POC sono appositamente individuati nelle Tavole di progetto n°1 e n°2, con le relative specificazioni riportate nelle Tavole di progetto n°2, 3 e 4. La disciplina specifica di ogni comparto è riportata nei successivi articoli 8.1 e 8.2.

Al fine di dare attuazione a quanto disposto all'art.4 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi edilizi di cui al presente POC deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, tale norma si applica esclusivamente nei tempi e termini previsti dalla normativa statale ovvero vi sarà data applicazione alle richieste presentate dopo l' entrata in vigore della norma statale.

Nella relazione tecnica di cui alla domanda di permesso di costruire per tutti i nuovi edifici previsti nel presente POC dovrà essere verificata la garanzia di approvvigionamento idrico potabile in un quantitativo non inferiore a 200 litri/giorno/abitante, che non si verifichino fenomeni di furto da insediamenti limitrofi, sia corretto un corretto smaltimento delle acque di scarico in fognature, che se esistente, dovrà essere in grado di sopportare il carico idrico proveniente dai nuovi insediamenti, così come il sistema di trattamento finale degli scarichi. Sia inoltre verificato e ritenuto adeguato dalla proprietà il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti.

Le nuove previsioni urbanistiche, ubicate entro o in prossimità di agglomerati urbani (così come definiti dal D.Lgs 152/2006 e s.m. e i. e perimetrati all'interno del programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con D.P.C. n. 40 del 12/03/2008), dovranno essere allacciate alla rete fognaria pubblica, ci si riferisce in particolare ai seguenti ambiti:

- ANIR1 comparto "Taverna del Brutto", inclusione nell'agglomerato POL01 Polinago;
- Ambito ANIR4 Talbignano, inclusione nell'agglomerato POL21 Talbignano;
- Ambito 2 "Casa Marini 3", inclusione nell'agglomerato POL13 Casale;
- Ambito 8 "Prato Bigio", inclusione nell'agglomerato POL12 Canalina;
- Ambito 9 "Casa dello Storto 5", inclusione nell'agglomerato POL09 Beguzzi
- Ambito 10 "Casa dello Storto 6", inclusione nell'agglomerato POL10 Case Storto
- Ambito ANIT1, inclusione nell'agglomerato POL01 Polinago;

Per tutte le altre previsioni riportate di seguito, che si configurano come nuclei isolati, dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, al fine del rispetto dei limiti di emissione, sulla base delle Tabelle A, B, C, D di cui alla D.G.R.1053/2003:

- Ambito 1 "Le Serre";
- Ambito 5 "La Fratta".

Inoltre per le previsioni:

- Ambito 6 "Palaveggio";
- Ambito 7 "Quagnola";

ubicate entro o in prossimità di aree di possibile alimentazione delle sorgenti, di cui all'art.12B comma 1 del PTCP, in merito all'indicazione dei sistemi di trattamento supplementari, in aggiunta alla menzionata Direttiva Regionale, si prescrive l'osservanza di quanto specificato alla lett.a) dell'Allegato 1.4 del PTCP.

Gli elaborati di progetto dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

a. dei parcheggi;

b. delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti

mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.

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

REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PER L'EMUNGIMENTO DI ACQUE DAL SOTTOSUOLO: POZZI O CAPTAZIONI DI SORGENTI

Nelle more di recepimento del PTCP 2009 vigente, nelle aree oggetto del presente POC:

- è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici o captazioni di sorgenti, ad eccezione di quelli destinati al consumo umano, all'interno delle zone di rispetto delle captazioni di acqua destinata al consumo umano, erogata a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 94, comma 4, lett. g. del D. Lgs.152/2006;
- la perforazione di nuovi pozzi o la captazione di sorgenti può essere regolamentata, attraverso l'adozione di provvedimenti istruttori facenti capo alla L.R. 31/2002 e s.m.i. (denuncia di inizio attività);
- al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001;

Nelle zone servite da pubblico acquedotto:

- è vietato perforare nuovi pozzi o captazioni di sorgenti ad uso domestico (definiti ai sensi dell'art.93 del R.D. 1775/1933, e dell'art. 3, lett. p. del Regolamento regionale n. 41/2001), ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e ad uso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;
- i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati al punto precedente;

Nelle zone non servite da pubblico acquedotto, ovvero solo nei casi in cui si sia accertata e accettata la condizione di non allacciamento ad acquedotto pubblico e/o a rete consorziata:

- è consentita la costruzione di nuovi pozzi o captazioni di sorgenti ad uso domestico;
- l'eventuale uso destinato al consumo umano è permesso qualora la risorsa prelevata costituisca l'unica fonte di approvvigionamento potabile, e purchè siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
    1. l'ubicazione della perforazione o captazione sia valutata in relazione all'eventuale presenza dei centri di pericolo di cui all'Allegato 1.4 delle norme del PTCP 2009 in

vigore alla data di approvazione per presente P.O.C., ai fini di escludere la captazione di acque potenzialmente inquinate;

2. i titolari, almeno una volta all'anno, predispongano attraverso laboratori riconosciuti, analisi chimiche e microbiologiche, al fine di attestare la potabilità delle acque emunte ed utilizzate, mediante il rispetto dei requisiti di qualità definiti dal D. Lgs.31/2001 e s.m.i.;

MISURE PER IL RISPARMIO IDRICO

Nelle aree di cui al presente POC, la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, quali:

- impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.); ed i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.);
- impiego di lavatrici e lavastoviglie ad alta efficienza, che riducano il consumo idrico ed energetico;
- periodica manutenzione delle reti e delle apparecchiature idrosanitarie interne e condominiali;
- utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e di acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio e apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc.);
- ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n. 21/2001 e di cui all'art. 33, comma 2 della L.R. 31/2002;

Art. 8.1 – Disciplina specifica del comparto ANIR1 variante generale al sub comparto denominato "Taverna del Brutto"

L'ambito ANIR1 è inserito solo in parte nel presente POC, così come appositamente individuato nelle Tavole n°1 e 2.

La parte posta in attuazione dal presente POC, riguarda l'intero sub comparto denominato "Taverna del Brutto". Tale comparto è variante del medesimo individuato nel POC vigente pertanto ad approvazione del presente POC cesseranno di avere effetto tutte le norme e

prescrizioni individuate nel POC approvato nell'anno 2006 necessitando di attivare nuovi procedimenti per la realizzazione delle opere non eseguite.

Rimangono in vigenza fino alla naturale scadenza del POC vigente ovvero fino alla approvazione di un nuovo strumento attuativo, il comparto denominato "Polinago Alta" e il comparto denominato "Campeggio"

- il sub comparto denominato "Taverna del Brutto", è appositamente individuato nelle allegate Tavole n°2 e potrà essere attuato direttamente tramite permesso di costruire convenzionato, poiché il POC ne definisce i caratteri urbanistici fondamentali e specifici di dettaglio;

Le tipologie edilizie ammesse sono:

- singolo edificio mono o bi familiare con un massimo di tre piani compresi i piani interrati e seminterrati;

Gli usi ammessi sono:

- U1;
- U4 ma esclusivamente gli uffici, le sedi di ditte intese esclusivamente come uffici, studi professionali con totale esclusione di attività rumorose;
- U23;
- U30;

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono:

- indice di utilizzazione fondiaria: (Uf) = 0,35 mq/mq;
- altezza massima: (H) = 9,50 ml;
- distanza dalle strade: 5,0 ml;
- Numero massimo di alloggi: 20;
- rapporto di copertura: (Q) = 0,40;
- distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml, ad eccezione di costruzioni in aderenza con assenso di tutte le parti interessate;
- distanza dai fabbricati = 10,0 ml, ad eccezione di costruzioni in aderenza.

Altre particolari prescrizioni:

ad approvazione del presente POC al fine di proseguire i lavori dovrà essere rilasciato un nuovo permesso di costruire convenzionato previa stipula di una nuova convenzione generale sottoscritta dal Comune e dal soggetto attuatore costituito da tutte le proprietà delle aree inserite nel sub comparto, ovvero da un singolo soggetto attuatore previa specifica stipula di documento a firma di tutti i proprietari debitamente citato in convenzione che esoneri espressamente le proprietà di lotti già urbanizzati per effetto di lavori già

eseguiti, che stabilisca perlomeno le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (con relativo progetto esecutivo ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché del DPR 554/99 e sue succ. mod. ed int.), delle opere accessorie, di separazione tra le proprietà e di servizio pubblico, nonché i tempi di esecuzione delle opere e le modalità di cessione definitiva e collaudata all'Amministrazione Comunale. La convenzione stabilisce anche la forma di cessione di eventuali aree per la perequazione urbanistica oppure la modalità di pagamento dei relativi oneri qualora si proponga di monetizzare il valore delle aree da cedere.

La convenzione generale dovrà rispettare i contenuti della convenzione tipo allegata alle presenti Norme denominata "SCHEMA CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE".

Le dotazioni territoriali sono quelle indicate nelle apposite Tavole 2 allegate alle presenti norme; la viabilità pubblica di accesso, i parcheggi e le aree verdi previsti dovranno essere completamente realizzati e successivamente ceduti al Comune.

Data la presenza di linee elettriche nelle vicinanze del comparto si precisa che gli edifici che prevedono la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzati a distanza adeguata.

Data l'attuale consistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, così come descritta nel Quadro Conoscitivo del PSC vigente, si individuano a carico del presente intervento:

a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua al diretto servizio del presente insediamento;
b) la rete fognante per il collegamento alla pubblica fognatura esistente da realizzarsi con doppia rete separata per acque bianche ed acque nere al diretto servizio del presente insediamento;
c) gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi al diretto servizio del presente insediamento;
d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia al diretto servizio del presente insediamento;
e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni al diretto servizio del presente insediamento;
f) la viabilità pubblica dell'insediamento: per i tratti di strada a diretto servizio dei lotti a fondo cieco, dovrà essere rispettato quanto indicato all'articolo 164.3 del RUE vigente (Seconda Parte) nello schema 2.1 "Strada urbana locale in zona residenziale" al netto dell'area verde compresa nel tratto a senso unico, mentre per quanto riguarda il tratto di strada di collegamento tra la località della "Taverna del Brutto" e il comparto, dovrà essere rispettato quanto indicato all'articolo 164.3 del RUE vigente (Seconda Parte) nello schema 1.3 "Strada urbana locale" ad eccezione, per quest'ultimo tratto di strada:

- data la presenza di lotti solo a valle della strada, un unico marciapiede sul lato sud che si colleghi fino alla parte esistente a monte di fronte all'edificio di proprietà comunale sede di pertinenza del ristorante ivi presente;
- l'integrazione, a monte della strada, di un filare di essenze arboree scelte tra quelle indicate all'articolo 113 del RUE (Prima Parte) vigente
- data la presenza di una ripida scarpata, la parte a monte della sede stradale può non essere provvista di banchina che dovrà invece essere prevista nella parte terminale dove inizia il fossetto di scolo;

g) I parcheggi, da realizzarsi in un numero non inferiore a 37, così come indicati nelle tavole 2, quelli previsti in adiacenza alla località Taverna del Brutto in numero di 15, dovranno essere realizzati in modo tale da garantire se possibile la permeabilità del suolo;

Le parti delle aree non edificate poste all'interno dei lotti dovranno essere sistemate con piante scelte tra quelle ritenute ammissibili dal RUE per una superficie almeno pari al 30% dell'area inedificata. Nel caso di abbattimento di piante esistenti per edificare, tali piante dovranno essere sostituite con un rapporto di tre piante messe a dimora per ogni pianta abbattuta.

Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate solo con materiali biocompatibili di origine naturale. Le reti sono ammesse solo se di colore verde e se nascoste con siepi poste almeno all'interno del primo lotto edificato.

I lotti minimi da edificare sono quelli indicati e numerati nelle tavole **2** allegate alle presenti norme. Tali lotti potranno essere modificati anche per formare entità maggiori nel rispetto delle tipologie edilizie sopra indicate.

Resta comunque inteso l'obbligo di realizzare il tratto di collegamento tra il confine nord ovest del sub comparto e l'attuale strada comunale "San Martino" a carico della proprietà interessata all'intervento urbanistico.

La Tavola 2C denominata "LOTTIZZAZIONE" individua con segno quadrettato l'area di possibile sedime dell'edificato. Ciascun edificio dovrà pertanto essere progettato, nel rispetto degli indici e parametri precedentemente prescritti, in modo da ricadere all'interno di tale superficie rappresentata.

Ogni variazione, se non marginale, dovrà essere validata mediante approvazione di un nuovo PUA da effettuarsi con le procedure di cui al RUE (parte prima).

Si individuano come variazioni non marginali le realizzazioni di dotazioni pubbliche in una quantità minore del 10%, e comunque dovranno essere motivate, rispetto alle seguenti misure che rappresentano le quantità previste nelle tavole:

- Aree a verde mq. 1.486;
- Area viabilità pubblica mq. 3.355;

- Area viabilità pedonale mq. 1.330;
- Area a dotazioni infrastrutturali mq. 1.149;

Le condizioni di sostenibilità richieste sono:

- Riguardo alle infrastrutture di urbanizzazione in parte in corso di realizzazione, rimane inteso che la loro realizzazione è a totale carico dell'attuatore che dovrà uniformarsi ai necessari pareri dell'ente gestore senza che ciò possa in nessun modo porre a carico dell'Amministrazione oneri o debiti di qualsiasi natura fino ad avvenuta presa in carico delle opere.
- per quanto riguarda la stabilità dei versanti e le condizioni statiche degli edifici, dovranno essere garantite dalla conformità alle indicazioni fornite nella Relazione Geologica allegata alle presenti norme. In ogni caso, si rimanda al capitolo 6.4.1 della Relazione Illustrativa del PSC che diventa, per tale materia, parte integrante delle presenti norme. In particolare: eseguire indagini geotecniche per un corretto dimensionamento delle opere di fondazione, di contenere gli scavi ad altezze modeste, così come eventuali riporti, in modo da non modificare gli equilibri locali; eventuali interventi consistenti dovranno essere supportati con opere di contenimento adeguatamente dimensionate.

  Presenze di acque negli scavi dovranno essere opportunamente drenate e convogliate su una rete di deflusso esistente. La collocazione di tutti i materiali terrosi di risulta agli scavi deve avvenire su aree stabili ed autorizzate secondo le disposizioni di legge.

  Infine occorre dare seguito in normativa a quanto previsto nel P.T.C.P. all'Art. 42 "Indirizzi e direttive in materia di qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee" e di attenersi a tutte le raccomandazioni contenute nella relazione geologica prodotta.
- Gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da ottimizzare l'asse eliotermico e per contenere i consumi energetici. I progetti che rispetteranno le indicazioni fornite dai requisiti volontari allegati al RUE potranno beneficiare di un bonus edificatorio pari al 10% dell'indice fondiario (Sr), aggiuntivo alle quantità indicate in precedenza.
- Gli elaborati di progetto dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

  a. dei parcheggi;

  b. delle eventuali piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti

  mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.

  Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.
- Almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) per ogni singolo lotto non ancora edificato, dovrà essere soddisfatto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla

cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei titolari del titolo abilitativo.

L'area individuata come dotazioni private rimane a disposizione privata e potrà essere asservita a singoli lotti esclusivamente alle seguenti condizioni:

- Se di utilizzo viabilistico, sarà facente parte del lotto e quindi non potrà essere ceduta all'amministrazione pubblica come viabilità pubblica se non alla condizione che sia realizzata come strada avente le caratteristiche di cui all'articolo 164.3 del RUE vigente (Seconda Parte) nello schema 2.1 "Strada urbana locale in zona residenziale".
- L'utilizzo viabilistico privato è consentito solo come accesso di un singolo lotto pertanto ogni lotto così asservito dovrà avere una propria sede stradale che non presenti soluzioni di continuità o di promiscuità rispetto alla propria superficie fondiaria;
- Non potrà essere calcolata come superficie fondiaria ai fini dei calcoli della superficie edificabile.

Art. 8.2 – Disciplina specifica del comparto ANIR4- variante parziale al comparto denominato "Talbignano";

L'ambito ANIR4 è inserito solo in parte nel presente POC, così come appositamente individuato nelle Tavole n°1 e 3.

Tale Ambito è variante dell'Ambito individuato nel POC vigente e denominato "Talbignano" pertanto ad approvazione del presente POC cesseranno di avere effetto tutte le norme e prescrizioni dedicate all'attuazione della parte di comparto individuato con i lotti n.1 e n.2 e relative opere di urbanizzazione alla tavola 5d del POC approvato con deliberazione di C.C. n. 19 dell'anno 2006.

La parte posta in attuazione dal presente POC, in variante al POC vigente, data la modesta entità, assume la valenza di lotto edificabile ad intervento diretto tramite permesso di costruire convenzionato.

E' ammessa la realizzazione di un singolo lotto per un unico edificio con al massimo due alloggi; non sono ammessi edifici con copertura piana o inferiore al 20% di pendenza con la sola eccezione dei "Tetti verdi".

Gli usi ammessi sono: U1, U2, U3, U4, U5, U9, U10, U11, U36 e funzione F5.

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono:

- indice di utilizzazione fondiaria: (Uf) = 0,30 mq/mq;
- altezza massima: (H) = 7,50 ml ad esclusione del prospetto di accesso a garage, se seminterrati o interrati, che può raggiungere i 9,50 ml;
- distanza dalla strada provinciale: 20,0 ml;
- numero massimo di alloggi: 2;

- rapporto di copertura: (Q) = 0,40;
- distanza dai fabbricati = 10,0 ml ad eccezione di costruzioni in aderenza.

Il permesso di costruire è soggetto alla stipula di una convenzione del tipo previsto per gli interventi di modesta entità, non necessariamente da registrarsi, sottoscritta dal Comune e dal soggetto attuatore.

Data la modesta entità dell'intervento si stabilisce che la perequazione urbanistica opportunamente trascritta in convenzione preveda anche la possibilità alternativa alla cessione dell'area di monetizzazione dell'onere necessario all'acquisizione di un'area di 40 metri quadrati per parcheggi di P2 e di un'area di 60 metri quadrati per verde pubblico la cui modalità di pagamento è regolamentata dall'art. 162.5 del RUE vigente.

Alla quantità sopra prescritta sono da aggiungere in rapporto alla quantità realmente da edificare le dotazioni previste all'art.162.3, anch'esse monetizzabili.

La viabilità di accesso al lotto è tutta di carattere privato e pertanto non è previsto un nuovo accesso sulla strada provinciale, fatta salva la legittimità dell'ingresso attuale del civ. 169 di via Valrossenna di competenza della provincia.

Data l'attuale consistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, così come descritta nel Quadro Conoscitivo del PSC vigente, si individuano a carico del presente intervento:

a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua al diretto servizio del presente insediamento;
b) la rete fognante obbligatoriamente da realizzarsi in collegamento alla pubblica fognatura esistente al diretto servizio del presente insediamento;
c) eventuali nuovi spazi per la raccolta dei rifiuti solidi al diretto servizio del presente insediamento;
d) eventuale nuova pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia al diretto servizio del presente insediamento;
e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni al diretto servizio del presente insediamento;
f) la viabilità pubblica dell'insediamento: non prevista
g) parcheggi pubblici: non previsti.

Le parti delle aree non edificate poste all'interno del lotto dovranno essere sistemate con piante scelte tra quelle ritenute ammissibili dal RUE per una superficie almeno pari al 30% dell'area inedificata. Nel caso di abbattimento di piante esistenti per edificare, tali piante

dovranno essere sostituite con un rapporto di tre piante messe a dimora per ogni pianta abbattuta.

Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate solo con materiali biocompatibili di origine naturale. Le reti sono ammesse solo se di colore verde e se nascoste tra due file di siepi.

La Tavola **3B** allegata alle presenti norme e denominata "LOTTIZZAZIONI" individua con segno quadrettato l'area di possibile sedime dell'edificato. Ciascun edificio dovrà pertanto essere progettato, nel rispetto degli indici e parametri precedentemente prescritti, in modo da ricadere all'interno di tale superficie rappresentata.

Ogni variazione alle indicazioni fornite nelle tavole 3, se non marginale, dovrà essere validata mediante approvazione di un nuovo PUA da effettuarsi con le procedure di cui al RUE (parte prima).

Le condizioni di sostenibilità richieste sono:

- per lo smaltimento delle acque reflue, ci si dovrà collegare al collettore secondario della rete pubblica comunale;
- per quanto riguarda la stabilità dei versanti e le condizioni statiche degli edifici, oltre alle analisi di approfondimento previste dalla normativa vigente, occorrerà comunque eseguire: a) un rilievo geologico-geomorfologico di dettaglio, eventualmente coadiuvato da rilievo topografico, per meglio definire le forme di versante e il loro stato di evoluzione; b) una campagna di indagini geognostiche mirate a caratterizzare dal punto di vista litotecnico il primo sottosuolo; c) una verifica di stabilità di versante dell'ambito, considerando lo stato di fatto attuale e la situazione prevista dopo gli interventi urbanistici. In ogni caso, si rimanda al capitolo 6.4.5 della Relazione Illustrativa del PSC che diventa, per tale materia, parte integrante delle presenti norme;
- per il soddisfacimento della Biopotenzialità territoriale (Btc), sull'intero lotto si dovranno rispettare i valori minimi di 1,3 Mcal/mq/anno;

L'edificato dovrà essere posizionato in modo tale da ottimizzare l'asse eliotermico e per contenere i consumi energetici. I progetti che rispetteranno le indicazioni fornite dai requisiti volontari allegati al RUE potranno beneficiare di un bonus edificatorio pari al 10% dell'indice fondiario (Sr), aggiuntivo alle quantità indicate in precedenza.

– Almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) dovrà essere soddisfatto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei titolari del titolo abilitativo.

Art. 9 – Disciplina specifica per gli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati

Gli ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei consolidati facenti parte del presente Piano Operativo Comunale così come normati dall'art. 18 del PSC vigente, sono quelli individuati nelle Tavola n°1 e 4 del POC, distinti da apposita simbologia grafica e di cui all'elenco dell'art.7.

Art. 9.1 – Disciplina specifica dell'ambito denominato Ambito 10 "Casa dello Storto 6" di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità;

Tale Ambito è appositamente individuato nelle Tavole n°1 e 4.10.
Tale Ambito è variante dell'Ambito individuato nel POC vigente e denominato "Casa Storto 2" pertanto ad approvazione del presente POC cesseranno di avere effetto tutte le norme e prescrizioni ad esso dedicate individuate nel POC approvato con deliberazione di C.C. n. 19 dell'anno 2006.
Potrà essere attuato direttamente tramite permesso di costruire convenzionato, poiché il POC ne definisce i caratteri urbanistici fondamentali e specifici di dettaglio;
Le tipologie edilizie ammesse sono:

- singolo edificio monofamiliare con un massimo di tre piani compresi i piani interrati e seminterrati;

Gli usi ammessi sono:

- U1;
- U4 ma esclusivamente gli uffici, le sedi di ditte intese esclusivamente come uffici, studi professionali con totale esclusione di attività rumorose;
- U23;
- U30;

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono:

- superficie edificabile residenziale (Sr) *una tantum*: 300 mq per ogni lotto identificato con apposito numero;
- altezza massima: (H) = 9,50 ml;
- distanza dalle strade interne: 5,0 ml;
- Distanza dai confini di proprietà: 5,0 ml;
- Numero massimo di alloggi: complessivamente per l'intero ambito n. 4;
- rapporto di copertura: (Q) = 0,40;

- distanza dai fabbricati = 10,0 ml, ad eccezione di costruzioni in aderenza.

Data la modesta entità dell'intervento si stabilisce che la perequazione urbanistica opportunamente trascritta in convenzione preveda anche la possibilità alternativa alla cessione dell'area, di monetizzazione dell'onere necessario all'acquisizione di un'area di 20 metri quadrati per parcheggi di P2 e di un'area di 30 metri quadrati per verde pubblico, a carico di ogni lotto, la cui modalità di pagamento è regolamentata dal l'art. 162.5 del RUE vigente.

La perequazione è aggiuntiva rispetto alle altre dotazioni previste.

Altre particolari prescrizioni:

Il primo permesso di costruire convenzionato è rilasciato previa stipula di una convenzione generale sottoscritta dal Comune e dal soggetto attuatore costituito da tutte le proprietà delle aree inserite nel perimetro dell'ambito 10 (valida per tutti i lotti e le urbanizzazioni previste) che stabilisca perlomeno le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (con relativo progetto esecutivo ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché del DPR 554/99 e sue succ. mod. ed int.), delle opere accessorie, di separazione tra le proprietà e di servizio pubblico, nonché i tempi di esecuzione delle opere e le modalità di cessione definitiva e collaudata all'Amministrazione Comunale. La convenzione stabilisce anche la forma di cessione delle aree per la perequazione urbanistica oppure la modalità di pagamento dei relativi oneri qualora si proponga di monetizzare il valore delle aree da cedere.

La convenzione generale dovrà rispettare i contenuti della convenzione tipo allegata alle presenti Norme denominata "SCHEMA CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE.

Le dotazioni territoriali sono quelle indicate nelle Tavole 4 allegate alle presenti norme; la viabilità di accesso ed i parcheggi previsti dovranno essere completamente realizzati e successivamente ceduti al Comune.

Data l'attuale consistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, così come descritta nel Quadro Conoscitivo del PSC vigente, si individuano a carico del presente intervento:

h) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua al diretto servizio del presente insediamento;
i) la rete fognante obbligatoriamente da realizzarsi in collegamento alla pubblica fognatura esistente da realizzarsi con doppia rete separata per acque bianche ed acque nere al diretto servizio del presente insediamento;
j) gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi al diretto servizio del presente insediamento;
k) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia al diretto servizio del presente insediamento;

l) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni al diretto servizio del presente insediamento;

m) per la viabilità pubblica dell'insediamento: dovrà essere rispettato quanto indicato all'articolo 164.3 del RUE vigente (Seconda Parte) nello schema 2.1 "Strada urbana locale in zona residenziale", ad eccezione, data la presenza di lotti solo da un lato, della realizzazione di un unico marciapiede come indicato alla Tav. 4.10B;

n) I parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 162.3 del RUE vigente, da realizzarsi con la diretta accessibilità alla viabilità pubblica, sono prescritti nelle seguenti quantità:
   1. Parcheggi di P1: 120 mq, con un minimo di 5 stalli;
   2. Parcheggi di P2: 120 mq, con un minimo di 5 stalli;

La Tavola **4.10B** allegata alle presenti norme e denominata "LOTTIZZAZIONI" individua con segno quadrettato l'area di possibile sedime dell'edificato. Ciascun edificio dovrà pertanto essere progettato, nel rispetto degli indici e parametri precedentemente prescritti, in modo da ricadere all'interno di tale superficie rappresentata.

Le parti delle aree non edificate poste all'interno dei lotti dovranno essere sistemate con piante scelte tra quelle ritenute ammissibili dal RUE per una superficie almeno pari al 30% dell'area inedificata. Nel caso di abbattimento di piante esistenti per edificare, tali piante dovranno essere sostituite con un rapporto di tre piante messe a dimora per ogni pianta abbattuta.

Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate solo con materiali biocompatibili di origine naturale. Le reti sono ammesse solo se di colore verde e se nascoste con siepi poste almeno all'interno del primo lotto edificato.

Ogni variazione, se non marginale, dovrà essere validata mediante approvazione di un nuovo PUA da effettuarsi con le procedure di cui al RUE (parte prima).

Le condizioni di sostenibilità richieste sono:

- Riguardo alle infrastrutture di urbanizzazione, rimane inteso che la loro realizzazione è a totale carico dell'attuatore che dovrà uniformarsi ai necessari pareri dell'ente gestore senza che ciò possa in nessun modo porre a carico dell'Amministrazione oneri o debiti di qualsiasi natura fino ad avvenuta presa in carico delle opere.

- per quanto riguarda la stabilità dei versanti e le condizioni statiche degli edifici, dovranno essere garantite dalla conformità alle indicazioni fornite nella Relazione Geologica allegata alle presenti norme. In ogni caso, si rimanda al capitolo 6.4.1 della Relazione Illustrativa del PSC che diventa, per tale materia, parte integrante delle presenti norme.

Gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da ottimizzare l'asse eliotermico e per contenere i consumi energetici. I progetti che rispetteranno le indicazioni fornite dai requisiti

volontari allegati al RUE potranno beneficiare di un bonus edificatorio pari al 10% dell'indice fondiario (Sr), aggiuntivo alle quantità indicate in precedenza.

- Almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia di ogni lotto (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) dovrà essere soddisfatto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei titolari del titolo abilitativo.

Art. 9.2 – Disciplina specifica degli altri ambiti di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati

Tali ambiti, contraddistinti dalla presenza nel POC di specifiche aree di entità limitata, potranno essere attuati direttamente tramite singolo Permesso di costruire convenzionato secondo lo schema di convenzione allegato denominato "CONVENZIONE PER INTERVENTI DI MINORE ENTITA'" non necessariamente da trascriversi". Tale convenzione, per l'ambito 1 "Le Serre", dovrà contenere la seguente prescrizione aggiuntiva: data la presenza di linee elettriche nelle vicinanze del lotto la parte di edificio che prevede la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzato a distanza adeguata.

Le tipologie edilizie ammesse sono esclusivamente quelle del singolo edificio mono familiare, un alloggio per ogni ambito ad eccezione del solo Ambito 9 "Casa dello Storto 5" per il quale sono ammessi due edifici sempre monofamiliari.

Edifici con un massimo di tre piani compresi piani interrati o seminterrati.

Non sono ammessi edifici con copertura piana con la sola eccezione dei "Tetti verdi".

Gli usi ammessi sono: **U1**;

U4 ma esclusivamente gli uffici, le sedi di ditte intese esclusivamente come uffici, studi professionali con totale esclusione di attività rumorose;

U23;

U30;

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono:

- superficie edificabile residenziale (Sr) *una tantum*: 300 mq per ogni lotto individuato nelle tavole;
- altezza massima: (H) = 9,50 ml;
- distanza dalle strade provinciali: 20,0 ml;

- distanza dalle altre strade pubbliche o ad uso pubblico: 5,00 o 10,0 ml così come risultante nelle tavole 4.(variabile)B;
- Distanza dai confini di proprietà: 5,0 ml;
- distanza dai fabbricati = 10,0 ml.

Data la modesta entità dell'intervento si stabilisce che la perequazione urbanistica opportunamente trascritta in convenzione preveda la monetizzazione dell'onere necessario all'acquisizione di un'area di 20 metri quadrati per parcheggi di P2 e di un'area di 30 metri quadrati per verde pubblico, a carico di ogni lotto, la cui modalità di pagamento è regolamentata dal l'art. 162.5 del RUE vigente.

Alla quantità sopra prescritta sono da aggiungere in rapporto alla quantità realmente da edificare le dotazioni previste all'art.162.3, anch'esse con la possibilità di monetizzazione.

Le condizioni di sostenibilità richieste sono:

o) - per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, per gli ambiti denominati: **Ambito 2 "Casa marini 3" - Ambito 8 "Prato Bigio" – Ambito 9 "Casa dello Storto 5"** la rete fognante è obbligatoriamente da realizzarsi in collegamento alla pubblica fognatura esistente da realizzarsi con doppia rete separata per acque bianche ed acque nere almeno per la parte da realizzarsi fino al collettamento della rete esistente al diretto servizio del relativo insediamento;

Per gli ambiti denominati: **Ambito 1 "Le Serre"** e **Ambito 5 "La Fratta"** data l'inesistenza della rete pubblica dovrà essere realizzato attraverso un sistema di trattamento conforme alla normativa regionale vigente in materia al momento della richiesta di titolo abilitativo (ora deliberazione di Giunta regionale n°1053 del 09/06/2003), inoltre in quanto ubicate entro o in prossimità di aree di possibile alimentazione delle sorgenti, di cui all'art.12B comma 1 del PTCP, in merito all'indicazione dei sistemi di trattamento supplementari, in aggiunta alla menzionata Direttiva Regionale, si prescrive l'osservanza di quanto specificato alla lett.a) dell'Allegato 1.4 del PTCP;

Per gli altri ambiti, data l'inesistenza della rete pubblica dovrà essere realizzato attraverso un sistema di trattamento conforme alla normativa regionale vigente in materia al momento della richiesta di titolo abilitativo (ora deliberazione di Giunta regionale n°1053 del 09/06/2003);

– Almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia di ogni singolo ambito (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) dovrà essere soddisfatto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei titolari del titolo abilitativo.

- la stabilità dei versanti e le condizioni statiche degli edifici, dovranno essere garantite dalla conformità alle indicazioni fornite nelle Relazioni Geologiche indicate e richiamate come come allegati alle presenti norme. In particolare per l'ambito denominato **Ambito 3 "Casa Violino di Sotto"** sono da rispettare le seguenti prescrizioni impartite dal Settore Difesa del Suolo Protezione Civile della Comunità Montana del Frignano nel parere del 26.04.2011, prot. n.2063, ricevuto in data 26.04.2011 acquisito con prot. n. 773:

a) I fabbricati dovranno essere realizzati su fondazioni di tipo indiretto (pali) opportunamente ammorsati al substrato competente;

b) Dovrà essere realizzato un opportuno sistema di drenaggi profondi lungo il versante interessato dalle opere, al fine di abbattere il livello della falda e controllarne le variazioni stagionali, con recapito dei fluidi intercettati verso fognatura o verso un esistente fosso superficiale;

c) Dovrà essere realizzato un opportuno sistema di raccolta e allontanamento delle acque superficiali provenienti da pluviali, piazzali, viabilità e dal versante, senza dispersioni lungo l'area in frana quiescente, tale prescrizione prevale sulle norme relative al risparmio idrico qualora se ne ravvisasse un conflitto d'obbligo applicativo.

Data l'attuale consistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, così come descritta nel Quadro Conoscitivo del PSC vigente, si individuano a carico dei presenti interventi:

h) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua al diretto servizio dell'intervento;

i) la rete fognante per il collegamento alla pubblica fognatura se esistente al diretto servizio dell'intervento;

j) eventuali nuovi spazi per la raccolta dei rifiuti solidi al diretto servizio dell'intervento;

k) eventuale nuova pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia al diretto servizio dell'intervento;

l) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni al diretto servizio dell'intervento;

m) la viabilità pubblica al diretto servizio dell'intervento se prevista

n) parcheggi pubblici: se previsti, in alternativa alla monetizzazione nella misura indicata all'art. 162.3, comma 4 del RUE.

Le parti delle aree non edificate poste all'interno del lotto dovranno essere sistemate con piante scelte tra quelle ritenute ammissibili dal RUE per una superficie almeno pari al 30% dell'area inedificata. Nel caso di abbattimento di piante esistenti per edificare, tali piante

dovranno essere sostituite con un rapporto di tre piante messe a dimora per ogni pianta abbattuta.

Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate solo con materiali biocompatibili di origine naturale. Le reti sono ammesse solo se di colore verde e se coperta da siepi.

Le Tavole **4.**(variabile)**.B** allegate alle presenti norme e denominate "LOTTIZZAZIONI" individuano con segno quadrettato l'area di possibile sedime dell'edificato. Ciascun edificio dovrà pertanto essere progettato, nel rispetto degli indici e parametri precedentemente prescritti, in modo da ricadere all'interno di tale superficie rappresentata.

- per il soddisfacimento della Biopotenzialità territoriale (Btc), sull'intero lotto si dovranno rispettare i valori minimi previsti in riferimento all'unità di paesaggio in cui ricadono;

L'edificato dovrà essere posizionato in modo tale da ottimizzare l'asse eliotermico e per contenere i consumi energetici. I progetti che rispetteranno le indicazioni fornite dai requisiti volontari allegati al RUE potranno beneficiare di un bonus edificatorio pari al 10% dell'indice fondiario (Sr), aggiuntivo alle quantità indicate in precedenza.

9.3 Calcolo della Biopotenzialità Territoriale Btc

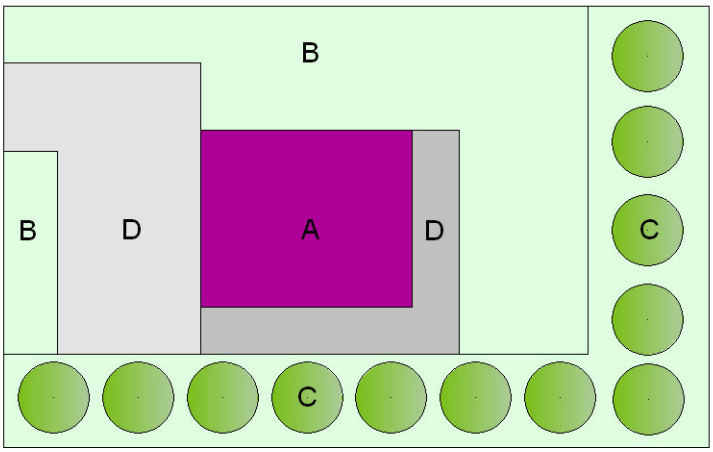
Per la comprensione ed il calcolo dell'indice ecologico Biopotenzialità Territoriale Btc (Mcal/mq/anno), si rimanda al capitolo n°3 *"Il sistema naturale ed ambientale"* del Quadro Conoscitivo del vigente Piano Strutturale Comunale.

Per l'attribuzione del singolo valore Btc di ogni elemento del paesaggio ricadente nel territorio di Polinago, si rimanda invece alla seguente tabella:

Elementi del paesaggio	**Btc (Mcal/mq/anno)**		
	Bassa densità (minore del 30%)	Media densità (tra 30% e 60%)	Alta densità (maggiore del 60%)
Boschi di latifoglie	4,5	5	6,5
Frutteto	1,5	2	2,5
Zone urbanizzate	0,3	0,2	0,1
Prati stabili	1	1,2	1,5
Seminativi	0,8	1,0	1,2
Prato erborato	1,6	2	2,5
Zone industriali	0,3	0,2	0,1

Affioramenti litoidi	0,3	0,2	0,1
Cespuglietti	1,5	2,5	3,5
Vigneto	1,5	2	2,5
Oliveto	1,2	2	3
Incolto abbandonato	2	3	4

Esempio: Lotto di superficie pari a 1.000 metri quadrati con fabbricato di superficie di 120 mq con giardino e vialetti di collegamento.



Calcolo dell'indice di Biopotenzialità Territoriale per il lotto edificabile

Elementi del paesaggio	Codice elemento	Superficie (in mq)	Superficie (in %)	Btc (in Mcal/mq/anno)	Btc totale area
Area pot. edificabile	A	120,0	12,0	0,0	0,0
Verde a cespuglio*	B	319,5	31,9	1,5	479,2
Verde alberato	C	346,2	34,6	3,5	1211,6
Strade e percorsi di servizio	D	214,4	21,4	0,1	21,4
Totale		**1.000,0**	**100,0**	**1,71**	**1712,2**

* L'elemento del paesaggio "Verde a cespuglio" è equiparabile al "Cespuglieto" indicato nella tabella precedente.

Il valore dell'indice di Biopotenzialità Territoriale, calcolato sul lotto edificabile riportato in figura, è pari a 1,71 Mcal/mq/anno.

Art. 10 Dotazioni territoriali: ANIT1

Tale Ambito è graficamente individuato nelle tavole del PSC e RUE vigenti.

In quanto interamente di proprietà comunale i presenti indici rappresentano una indicazione tecnica che potranno essere modificate secondo le riposizioni ammesse per le opere pubbliche ovvero saranno utilizzate al fine di prevedere procedure convenzionate per la loro esecuzione.

Le tipologie edilizie ammesse sono:

d) Un singolo edificio adibito a servizi pertinenti al maneggio con un massimo di tre piani compresi i piani interrati e seminterrati;

e) Edifici ad unico piano per attività equestri;

f) Box cavalli e relativi impianti e pertinenze;

Gli usi ammessi sono:

- U1, esclusivamente adibiti come abitazione per il custode;
- U22, U23, U27, U31 ed altre funzioni di servizio al maneggio esistente;

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono:

- superficie edificabile residenziale (Sr) *una tantum*: 300 mq per l'intero perimetro dell'ANIT 1;
- superficie edificabile extra residenziale: Sp = 0,15 di Sf.
- altezza massima: (H) = 9,50 ml, fatte salve maggiori altezze se documentatamene necessarie;
- distanza dalle strade: 5,0 ml;
- Distanza dai confini di proprietà: 5,0 ml;
- rapporto di copertura: (Q) = 0,20;
- distanza tra fabbricati = 10,0 ml, ad eccezione di costruzioni in aderenza.

Le condizioni di sostenibilità richieste sono:

g) per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, la rete fognante è obbligatoriamente da realizzarsi in collegamento alla pubblica fognatura esistente da realizzarsi con doppia rete separata per acque bianche ed acque nere almeno per la parte da realizzarsi fino al collettamento della rete esistente al diretto servizio del relativo insediamento;

h) Almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) dovrà essere soddisfatto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei titolari del titolo abilitativo.

ALLEGATO 1

COMUNE DI POLINAGO

PIANO AD ATTUAZIONE DETTAGLIATA

Schema Convenzione Per Lottizzazione

LA PROPRIETA':

Polinago, ___ / ____ / _____

CONVENZIONE TRA:

- **Tra il Comune di Polinago rappresentato dal Responsabile del Servizio Edilizia – Urbanistica – SUAP – Ambiente Arch. Gian Luca Giullari nato ……. Il …… in esecuzione dell'atto della G.M. N°…. in data …….. (esecutivo);**
- **Sig…….., nato a il …….. , residente a …… , via n°…… e domiciliato per la carica presso la sede sociale della società di seguito citata, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "…….. S.r.l.", con sede in ……. , via ……. PARTITA IVA …….. di seguito denominata "La Proprietà";**

per il Piano ad attuazione dettagliata da effettuarsi nel Sub Comparto …….. così come indicato nel Vigente POC.

PREMESSO

a) che i Signori ……. e …… hanno presentato al Comune di Polinago una regolare domanda in data …… contrassegnata al n° ……. del protocollo Generale del Comune, intesa ad ottenere il Permesso di costruire all'interno di un Piano ad attuazione dettagliata (di seguito chiamato "Piano") , di cui la presente convenzione, relativo al Sub comparto posto in località ……, così come individuato nel Vigente POC alle tavole ……. poiché l'area è sottoposta a intervento convenzionato .

b) che in virtù dell'atto di compravendita in data …… Rep. N° ……., registrato il …….. al N° ……./____ la Società …….. S.r.l. ha acquistato dai …… e ……. i terreni oggetto del Piano citati nel precedente punto a).

c) Che le aree interessate dal Piano in oggetto e di cui all'elaborato di progetto allegato sono classificate al N.C.T. con la seguente elencazione particellare:

- Foglio n° ……. Mappale n° ……. della superficie complessiva di mq. …….. come risulta dall'allegata planimetria catastale e dal certificato di proprietà.

d) Che il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del …… N° …… il cui parere favorevole è riportato negli articoli seguenti.

e) Che i movimenti di terra previsti dal Piano sono stati autorizzati con atto rilasciato dalla Comunità Montana Zona ……. in data …….. Prot. N° ……. ai sensi del R.D. N° 3267/1923.

f) Che il Dipartimento di Prevenzione del Servizio Igiene Pubblica competente per territorio ha rilasciato il parere favorevole con comunicazione in data …….. Prot. N° …….

g) Che la Società Hera s.p.a. in qualità di ente gestore dei servizi acquedottistici, fognari, elettrici e gasdottici ha rilasciato il parere favorevole con comunicazione in data …….. Prot. N° …….

h) Che il Responsabile del Procedimento Arch. Gian Luca Giullari con parere in data …… Prot. N° …….. ha ritenuto il progetto conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti in materia.

i) Che devesi ora procedere alla traduzione in atto pubblico degli accordi presi in ordine al piano in parola per il quale si fa espresso richiamo ai seguenti elaborati integrativi di quelli richiesti dal RUE per il permesso di costruire:

n° 0 – Relazione tecnica con riferimento specifico alla perequazione urbanistica ed alla forma adottata per le compensazioni ed ai tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di collaudo e di cessione delle stesse, nonché il calcolo definitivo del valore della Btc adottato nel Processo esecutivo;

n° 1 – Estratto catastale, estratto di P.R.G. e rilievo del terreno;

n° 2 – Calcolo superficie fondiaria e verifica dotazioni territoriali;

n° 3 – Progetto esecutivo della viabilità, delle dotazioni a rete e delle dotazioni puntuali in opportuna scala, con particolari costruttivi in scala ridotta laddove indispensabile per realizzare correttamente e ad opera d'arte tutte le opere;

n° 4 – Planivolumetrico di tutta l'area con rappresentazione dell'intero intervento con immagini rendering;

n° 5 – Legge N° 13/89 e suo regolamento da DM 236/89 relativo all'abbattimento barriere architettoniche

n° 6 – Planimetria con le distanze dai confini di proprietà

n° 7 - Relazione geologica-geotecnica

n° 8 – Computo Metrico Estimativo

n° 9 – Presente convenzione

Elaborati quelli sopra elencati che vengono conservati agli atti del Comune di Polinago ed ai quali si farà riferimento nella presente convenzione.

Visti gli articoli delle Norme del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale Vigenti;

Viste le norme del Regolamento Urbanistico-Edilizio Comunale;

Viste le leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed in particolare la legge regionale 20/2000 e sue successive modifiche ed integra.

CIO' PREMESSO

L'anno …… il giorno …….. (……..) del mese di ……. presso lo Studio del Notaio ……..… tra l'Arch. Gian Luca Giullari Responsabile del Servizio Edilizia – Urbanistica – SUAP – Ambiente, in rappresentanza del comune di Polinago in virtù dell'atto di Giunta Municipale N° …… in data ……. (esecutivo) ed il Sig. …… proprietario dei terreni di cui sopra (o Amministratore Unico della Società S.r.l.)

si conviene e si stipula la seguente

CONVENZIONE

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto riguarda la Proprietà.

ARTICOLO 1

PREMESSE:

Le premesse sono parte integrante ed inscindibili della presente convenzione.

ARTICOLO 2

DESTINAZIONE E SUDDIVISIONE DELL'AREA INTERESSATA DAL PIANO.

Il regime giuridico delle aree con riferimento alla soluzione proposta è il seguente:

a) Area di uso pubblico / proprietà pubblica (verde pubblico, parcheggio e altro da cedere al Comune);
b) Area di proprietà privata;
c) Area da cedere per le compensazioni relative alla perequazione urbanistica.

Le aree contraddistinte con il colore ……. "area destinata a …….., area destinata a …….., area destinata a …….. di proprietà pubblica, di mq. ……. saranno cedute, ai sensi della presente convenzione al Comune secondo le prescrizioni dei seguenti art. 3 e 9, risultando così suddivise:

A.1) AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- A.1.1. – Aree destinate a <u>strada</u> mq. …….
- A.1.2. – Aree destinate a <u>parcheggi pubblici</u> mq. …….
- A.1.3. – Aree destinate a <u>verde pubblico</u> mq. …….
- A.1.4. – Aree destinate a <u>……</u> mq. …….

Le aree di cui alla lettera "……" che rimarranno di proprietà privata, saranno destinate alla realizzazione degli edifici di cui alla presente convenzione per uno sviluppo totale di mq. …… di superficie residenziale come definita dalle vigenti Norme degli strumenti urbanistici comunali.

<u>ARTICOLO 3</u>

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Proprietà, si obbliga per sé medesima ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Polinago le aree (unitamente alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno, all'atto di cessione, ivi risultare realizzate, in riferimento agli elaborati allegati, con le prescrizioni di cui ai successivi art. 4 – 5 di cui all'art. 2 sub. A), per la complessiva superficie indicata di mq. …….. così come indicata nella tavola di progetto n° 3.

L'obbligo di manutenzione e gestione, con conseguenti responsabilità passerà al Comune al momento della stipulazione dell'atto formale di cessione.

La formalizzazione della cessione gratuita al Comune dovrà avvenire entro il termine massimo di ……..mesi dall'esito favorevole del collaudo da effettuarsi entro mesi 3

dalla date di ultimazione dei lavori che non potrà essere successiva al…… così come concordamente stabilito tra le parti con la presente convenzione, rimanendo inteso che la decorrenza di tale termini non potrà comportare decadenza per il Comune del diritto di acquisire gratuitamente le predette aree.

La Proprietà ed i suoi aventi causa dovranno cedere l'area unitamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria garantendone la proprietà, la legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni e pregiudizievoli ed oneri fiscali.

ARTICOLO 4

ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

"La Proprietà" in conformità ai disposti di legge, si obbliga per sé medesima e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare sulle aree di cui all'art. 2 lettera A, della presente convenzione le opere di urbanizzazione primaria conformemente agli elaborati di progetto facenti parte del Permesso di Costruire.

Dette opere consistenti in :

1) viabilità di accesso all'area, viabilità di accesso ai singoli fabbricati;
2) Parcheggi pubblici;
3) Fognature del comparto secondo le prescrizioni impartite o da impartire dell'ente gestore del servizio;
4) Rete elettrica, rete idrica, rete telefonica, rete del gas e rete in fibra ottica;
5) Verde pubblico.

ARTICOLO 5

PRESCRIZIONI TECNICHE:

Le opere di cui al presente articolo saranno costruite dalla "Proprietà" in relazione allo sviluppo edificatorio del Piano contemporaneamente alla edificazione, cui si riferisce ogni singola concessione nel rispetto dei termini fissati al precedente articolo 3.

La "Proprietà" nell'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo, si impegna ad operare nel pieno rispetto della Legge e dei Regolamenti Vigenti, dei diritti dei terzi ed a salvaguardare la pubblica incolumità.

Il Comune resta quindi sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale in merito, fino all'atto della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto alle condizioni menzionate.

La Direzione Lavori delle opere sopra citate dovrà essere affidata a Tecnici competenti, notificata dalla proprietà ed accettata dal Comune.

Ogni intervento di controllo richiesto dalla "Proprietà" all'Ufficio Tecnico comunale, dovrà essere fatto pervenire con congruo anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi.

Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera sui lavori di cui all'art. 4, con diritto di imporre la sospensione immediata qualora non vengano eseguiti in conformità ai progetti approvati, come per Legge.

Il collaudo delle opere potrà avvenire anche per singole parti.

Ad esso procederà un Collegio Tecnico formato dai Tecnici dei quali uno nominato dal Comune, uno dalla "Proprietà" ed il terzo nominato in accordo fra le parti, ovvero, in caso di disaccordo per quest'ultimo, dal Presidente dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena.

Le spese di collaudo sono a totale carico della "Proprietà".

ARTICOLO 6

AZIONE SOSTITUTIVA DEL COMUNE:

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della "Proprietà" ed a spese della medesima, rivalendosi dei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiamo provveduto, ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso a mesi sei.

ARTICOLO 7

MANUTENZIONE:

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, delle strade e di tutte le altre opere ed impianti di cui all'art. 4 fino alla data di cessione al Comune sono a carico della "Proprietà", dei proprietari aventi causa in tutto o in parte, degli immobili che si vanno a realizzare con il piano in oggetto, ferma la prevenzione di cui all'art. 3 Comma 2

ARTICOLO 8

CESSIONE DELLE AREE DELLA PEREQUAZIONE O SUA MONETIZZAZIONE:

La "Proprietà" si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le aree definite dalla perequazione urbanistica indicata dal POC, ovvero di impegna a monetizzare le stesse nella maniera seguente:

a) corrisponde al Comune l'intera quota monetaria fissata dal POC;
b) realizza a sue spese la seguente opera indicata dal Comune (……..)

Tali modalità dovranno comunque essere compiute nei tempi fissati al precedente art. 3.

ARTICOLO 9

QUOTE DI FIDEIUSSIONI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONTRIBUTI:

Si dà atto che l'onere complessivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria prevista all'art. 4 è stato valutato in Euro …… (……..) dall'allegato n° 10 Computo Metrico Estimativo.

La suddetta cifra farà riferimento per la cauzione la quale sarà restituita, ove nulla osti, all'emissione del certificato di collaudo.

A tal riguardo la proprietà dovrà consegnare al Comune una idonea polizza di assicurazione che copra gli eventuali danni, a causa del danneggiamento o distruzione di opere e/o impianti nel corso dell'esecuzione dei lavori con massimale pari Euro …….; la polizza deve inoltre assicurare il Comune sulla eventuale cattiva esecuzione delle opere.
La copertura assicurativa decorre dalla data di firma della presente convenzione e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo.

ARTICOLO 10

OPERI DI URBANIZZAZIONE E DI COSTRUZIONE

Fermo restando l'impegno della "Proprietà" o i suoi aventi causa a realizzare parte delle opere di urbanizzazione primaria così elencate in precedenza, gli oneri per le rimanenti opere di urbanizzazione primaria e l'intera urbanizzazione secondaria nonché del costo di costruzione a carico dei titolari del Permesso di Costruire, sono invece stabiliti con delibera del Consiglio Comunale di Polinago, sulla base delle tabelle parametriche regionali, in applicazione dell'art. 5 della Legge 28/01/77 n° 10.

ARTICOLO 11

La "Proprietà" in relazione al disposto dal paragrafo 3, Comma 5 dell'art. 8 della Legge 06/08/67 n° 765, si obbliga in ogni caso per sé medesima ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui al citato paragrafo 3, salvo le condizioni più restrittive di cui all'art. 5 della presente convenzione entro il termine massimo di …….. anni dalla data della formale sottoscrizione del presente atto, comunque in relazione allo sviluppo edificatorio del piano particolareggiato e contemporaneamente all'edificazione consentita dal POC di Polinago.

ARTICOLO 12

DELIMITAZIONI TRACCIATI DELLE STRADE E DEGLI ISOLATI:

La "Proprietà" si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade e quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano particolareggiato, con gli opportuni riferimenti effettuando un apposito frazionamento ed accatastamento.

ARTICOLO 13

I condotti di fognatura, ed eventuali altri servizi del piano dovranno sopportare quanto tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura acqua ed altri servizi di terreni edificabili circonvicini, ove ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi, da parte di coloro che si allacceranno a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati e se ciò avverrà prima della cessione di dette opere al Comune di Polinago.

Il contributo dei nuovi utenti, per le spese di fognatura, acqua ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo fra le parti, sarà determinato inappellabilmente da un Collegio arbitrale composto da un arbitro nominato dalla "Proprietà", uno nominato dal Comune e da un terzo nominato dai nuovi utenti.

Tale contributo dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

ARTICOLO 14

ALIENAZIONE A TERZI:

Qualora la "Proprietà" procede ad alienazione di aree di sola superficie fondiaria o a dotazione privata, così come individuate nelle tavole di POC, non dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Qualora la "Proprietà" procede ad alienazione, anche parziale di aree a destinazione diversa dalle precedenti dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, fermo restando la responsabilità solidale della "Proprietà" medesima o del legale rappresentante del consorzio nei confronti del Comune, la responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì nel caso in cui nel rogito di compra-vendita non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente convenzione, afferenti la porzione ceduta.

ARTICOLO 15

OBBLIGHI DELLA "PROPRIETA'" E LORO ACQUIRENTI NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Il proprietario delle aree comprese nel piano ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare e, in particolare si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

a) ……;

b) ……..;

c) …;

altre eventuali

ARTICOLO 16

ABITABILITA' ED USABILITA':

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità degli edifici se non quando dalla proprietà siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria attinenti alle singole unità immobiliari, definite nel successivo articolo 17.

ARTICOLO 17

PERMESSI DI COSTRUIRE SUCCESSIVI:

La "Proprietà" o chi per essa si impegna a presentare o a far presentare, per il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, e per il rilascio dei successivi atti amministrativi (permessi di costruire e DIA) tutte le documentazioni coerenti con il presente accordo. Qualora si dovesse procedere ad una variante del Piano essa dovrà essere presentata secondo le modalità definite nel POC vigente e conseguentemente dovrà essere sottoscritta altra convenzione in rettifica agli accordi stabiliti con la presente.

ARTICOLO 18

TERMINE DI ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI PREVISTI NEL PIANO :

La “Proprietà” si impegna ad attuare gli interventi previsti dalla presente convenzione entro e non oltre …… anni dalla data della presente convenzione, salvo il verificarsi di casi eccezionali, imprevedibili ed impedimenti della volontà della “Proprietà” da valutarsi a norma di legge.

Diversamente, in caso di mancato rispetto del termine di cui al precedente Comma, la presente convenzione potrà essere rinnovata in ogni suo aspetto per le parti relative ai lotti non realizzati.

ARTICOLO 19

DISPOSIZIONI PREVENTIVE:

Prima di procedere all’edificazione dei fabbricati, la proprietà provvederà alla determinazione delle livellette ed al tracciamento delle linee stradali ed ai punti fissi del primo fabbricato che definirà le quote di partenza e di riferimento di ogni altra costruzione.

L’Ufficio Tecnico comunale potrà verificare tali tracciamenti o autonomamente o dietro specifica richiesta della proprietà.

ARTICOLO 20

La “Proprietà” si impegna ad introdurre tutte le norme e prescrizioni della presente convenzione nei rogiti di vendita che eventualmente venissero ad essere stipulati prima della trascrizione del presente atto.

ARTICOLO 21

ONERE DELLE SPESE:

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della “Proprietà”.

All’uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/02/43 n° 666, oltre l’applicazione di altri eventuali successivi benefici favorevoli ivi compreso il particolare trattamento tributario di cui al combinato disposto dell’art. 20 della Legge 28/01/77 n° 10 e l’art. 32 del D.P.R. 29/09/73 n° 601.

ARTICOLO 22

RINUNCIA ALL’IPOTECA LEGALE:

La “Proprietà” dichiara espressamente di rinunciare per le aree da cedersi al Comune ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ARTICOLO 23

VINCOLO SOLIDALE:

La presente convenzione in favore del Comune di Polinago è vincolante in solido per la “Proprietà” e per i suoi aventi causa, limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate negli elaborati ed alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all’art. 10.

ARTICOLO 24

Nella presente, si fa riferimento alle leggi e Regolamenti sia Statali che Regionali che Comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/08/42 n° 1150 e successive modifiche ed alla legge regionale 20/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Atto letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Per il Comune di Polinago	Per la Proprietà
Il Responsabile di Servizio	
Arch. Gian Luca Giullari	

ALLEGATO 2

COMUNE DI POLINAGO

Provincia di MODENA

PROCEDURA PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 9 DELLE NORME DEL P.O.C. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. __ DEL __ / ___ /

Schema di Convenzione per interventi di minore entità

LA PROPRIETA':

Polinago __ / ___ / _____

CONVENZIONE TRA:

- Il Comune di Polinago rappresentato dal Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica Suap Ambiente Arch. . Gian Luca Giullari nato a Modena Il 23.11.1966 in esecuzione del Decreto di nomina del Sindaco del ___ / ____ / _____, prot. n. _____;
- Il Sig. _____, nato a _____ (__), il _____, residente a _____, via _____ n°. __, il quale interviene al presente atto in qualità di _____ _____ e di seguito denominato "La Proprietà";

per il Permesso di Costruire convenzionato da effettuarsi nell'ambito di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità ad integrazione dei centri e dei nuclei urbani consolidati, "_____", così come indicato nel Vigente POC approvato con delibera di Consiglio Comunale n.___ del ____ / _____/ _____.

PREMESSO

a) **che il Sig. _____ ha presentato al Comune di Polinago una regolare domanda in data _____ contrassegnata al n° _____ del protocollo Generale del Comune, intesa ad ottenere il Permesso di costruire, di cui la presente convenzione, relativo al lotto posto in località _____ così come individuato nel Vigente POC come Ambito di compatibilità per interventi di nuova costruzione residenziale di ridotta entità e denominato "_____" di cui alla tavola _____ poiché l'intervento è sottoposto a convenzione.**

b) **Che le aree interessate dal Permesso di Costruire convenzionato di cui all'elaborato di progetto allegato sono classificate al N.C.T. con la seguente elencazione particellare:**

c) **Foglio n° _____ Mappale/i n° _____, della superficie complessiva di mq. _____ come risulta dalla planimetria catastale e dal certificato di proprietà.**

d) **Che il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del _____che ha espresso parere favorevole.**

e) **Che i movimenti di terra previsti dal Piano sono stati autorizzati con determinazione n._____ del _____ con atto a firma del Responsabile del Servizio della Comunità Montana del Frignano.**

f) **Che il Responsabile del Procedimento Arch. Gian Luca Giullari a conclusione del procedimento di istruttoria ha ritenuto il progetto conforme alle norme del P.O.C. vigente.**

Che devesi ora procedere alla traduzione in atto degli accordi presi in ordine al piano in parola per il quale si fa espresso richiamo ai seguenti elaborati:

n° 0 – Relazione tecnica con riferimento specifico alla perequazione urbanistica al calcolo definitivo del valore della Btc adottato nel Processo esecutivo, compreso calcolo superficie fondiaria e verifica dotazioni territoriali;

n° 1 – Planimetria generale dell'ambito con localizzati gli allacciamenti alla rete e tutti gli impianti necessari al fabbricato in scala 1:500;

n° 2 – Progetto del fabbricato con piante sezioni e prospetti in scala 1:100 e rilievo quotato del terreno;

n° 3 - Relazione geologica-geotecnica;

n° 4 – Presente convenzione;

Elaborati quelli sopra elencati che vengono conservati agli atti del Comune di Polinago ed ai quali si farà riferimento nella presente convenzione.

Visti gli articoli delle Norme del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale Vigenti;

Viste le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

Viste le leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed in particolare la Legge Regionale 20/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni.

CIO' PREMESSO

L'anno …… il giorno …….. (……..) del mese di ……. presso la sede Comunale tra l' Arch. Gian Luca Giullari Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica in rappresentanza del comune di Polinago in virtù del Decreto di nomina del Sindaco del _____, prot. n. _____ ed il Sig. _____, nato a _____, il _____, residente a _____, via _____ n°. _____, il quale interviene al presente atto in qualità di _____ proprietaria dei terreni oggetto di intervento, si conviene e si stipula la seguente

CONVENZIONE

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto riguarda la Proprietà.

ARTICOLO 1

PREMESSE:

Le premesse sono parte integrante ed inscindibili della presente convenzione.

ARTICOLO 2

DESTINAZIONE E SUDDIVISIONE DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

Il regime giuridico delle aree con riferimento alla soluzione proposta è il seguente:

d) Area di proprietà privata destinata alla realizzazione dell'edificio, previsto all'art.___ del P.O.C., denominato "_____" secondo i seguenti parametri urbanistici:

- **Le tipologie edilizie ammesse: ___.**

- **Non sono ammessi edifici con copertura piana con la sola eccezione dei "Tetti verdi".**
- **Gli usi ammessi sono: _____;**
- **I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono:**
- **Superficie edificabile residenziale (Sr) *una tantu*m: _____ mq;**
- **Altezza massima: (H) = _____ ml;**
- **Distanza dalle strade interne: _____ ml;**
- **Distanza dai fabbricati = _____ ml.**
- **….**
- **…….**

e secondo tutte le vigenti Norme degli strumenti urbanistici comunali, con particolare riferimento alle definizioni del R.U.E.

ARTICOLO 3

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria.

Sono previste le seguenti opere ……..

ARTICOLO 4

ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ARTICOLO 5

PRESCRIZIONI TECNICHE:

Tutti i lavori e le opere previste per l'edificazione di quanto oggetto della presente convenzione sono da intendersi equivalenti alla realizzazione di opere di edilizia privata e come tali seguiranno le disposizioni di legge per esse previste senza comportare per l'Amministrazione nessun tipo di onere o di obbligo che non siano quelli esclusivamente previsti dalla stessa vigente normativa.

ARTICOLO 6

AZIONE SOSTITUTIVA DEL COMUNE:

Vale quanto sopra specificato.

ARTICOLO 7

MANUTENZIONE:

Vale quanto sopra specificato.

ARTICOLO 8

CESSIONE DELLE AREE DELLA PEREQUAZIONE O SUA MONETIZZAZIONE:

La "Proprietà" si impegna a:

alternativamente

versare, prima del rilascio del Permesso di Costruire, l'onere previsto all'art. 9 pari a :

a) Parcheggi di U2 quantificati in mq. _____ corrispondenti ad un importo di Euro _____;

b) Aree verdi quantificate in mq. ___ corrispondenti ad un importo di Euro _____;

frazionare e cedere gratuitamente al Comune, con tutte le spese comprese quelle notarili a proprio carico, le seguenti aree:

a) Parcheggi di U2 quantificati in mq. _____ ;

b) Aree verdi quantificate in mq. ___ ;

ARTICOLO 9

QUOTE DI FIDEIUSSIONI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONTRIBUTI:

Non sono previste fideiussioni o garanzie, valendo quanto scritto in precedenza;

ARTICOLO 10

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI COSTRUZIONE

Fermo restando l'impegno della "Proprietà" o i suoi aventi causa a realizzare, completamente a proprio carico, tutte le opere necessarie al fine di dotare l'edificio di tutti i servizi e impianti previsti ed obbligatori per legge, gli oneri di urbanizzazione primaria di urbanizzazione secondaria nonché del costo di costruzione sono a carico dei titolari del Permesso di Costruire, come stabiliti con delibera del Consiglio Comunale di Polinago, sulla base delle tabelle parametriche regionali, in applicazione dell'art. 5 della Legge 28/01/77 n° 10.

ARTICOLO 11

omesso

ARTICOLO 12

DELIMITAZIONI TRACCIATI DELLE STRADE E DEGLI ISOLATI:

omesso

ARTICOLO 13

I condotti di fognatura, ed eventuali altri servizi se, anche in parte dovranno realizzarsi in area pubblica, a seguito della realizzazione e del successivo collaudo entrambi completamente a carico del proprietario dell'edificio da servire, diverranno di proprietà pubblica senza che ciò determini alcun contributo da versare all'esecutore.

ARTICOLO 14

ALIENAZIONE A TERZI:

Qualora la "Proprietà" procede ad alienazione, anche parziale dell'area compresa nell'ambito, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, fermo restando la

responsabilità solidale della "Proprietà" medesima o del legale rappresentante del consorzio nei confronti del Comune.

La responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì nel caso in cui nel rogito di compra-vendita non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente convenzione, afferenti la porzione ceduta.

ARTICOLO 15

OBBLIGHI DELLA "PROPRIETA'" E LORO ACQUIRENTI NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Il proprietario delle aree comprese nell'ambito ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare e, in particolare si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

……

…….

ARTICOLO 16

ABITABILITA' ED USABILITA':

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dell'edificio se non quando dalla proprietà siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione delle infrastrutture e impianti e allacciamenti, quali acqua, luce e gas, fognature, definite nel successivo articolo 17.

ARTICOLO 17

PERMESSI DI COSTRUIRE SUCCESSIVI:

Qualora si dovesse procedere ad una variante sostanziale del Permesso di Costruire convenzionato essa dovrà essere presentata in rispetto alle norme di P.O.C. e secondo le modalità definite del R.U.E. vigente e conseguentemente dovrà essere sottoscritta altra convenzione, qualora tale variante comporti la rettifica agli accordi stabiliti con la presente. Tali rettifiche non potranno comportare oneri a carico del Comune a meno che non siano richiesti dal Comune stesso in virtù di esigenze pubbliche sopravvenute e debitamente motivate dagli organi o servizi competenti.

ARTICOLO 18

TERMINE DI ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI PREVISTI NEL PIANO :

La "Proprietà" si impegna ad attuare gli interventi previsti dalla presente convenzione entro e non oltre sei anni dalla data della presente convenzione salvo termini più ristretti previsti dal P.O.C. e salvo il verificarsi di casi eccezionali, imprevedibili ed impedimenti indipendenti dalla volontà della "Proprietà" da valutarsi a norma di legge.

ARTICOLO 19

DISPOSIZIONI PREVENTIVE:

Prima di procedere all'edificazione, la proprietà provvederà alla determinazione delle livellette ed al tracciamento dei punti fissi.

L'Ufficio Tecnico comunale potrà verificare tali tracciamenti o autonomamente o dietro specifica richiesta della proprietà.

ARTICOLO 20

La "Proprietà" si impegna ad introdurre tutte le norme e prescrizioni della presente convenzione negli eventuali rogiti di vendita.

ARTICOLO 21

ONERE DELLE SPESE:

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della "Proprietà".

ARTICOLO 22

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE:

La "Proprietà" dichiara espressamente di rinunciare per le aree da cedersi al Comune ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale all'atto della cessione, che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ARTICOLO 23

VINCOLO SOLIDALE:

La presente convenzione in favore del Comune di Polinago è vincolante in solido per la "Proprietà" e per i suoi aventi causa.

ARTICOLO 24

Nella presente, si fa riferimento alle leggi e Regolamenti sia Statali che Regionali che Comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/08/42 n° 1150, e successive modifiche, alla Legge Regionale 31/2002 ed alla Legge Regionale 20/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Atto letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Per il Comune di Polinago	Per la Proprietà
Il Responsabile del Servizio	
Geom. Gian Luca Giullari	
_____	_____