

Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)  
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394  
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

## **ALLEGATO 5**

### **ESTRATTO P.O.C. – Ambito Nu\_1p**

#### **SPECIFICHE TECNICHE ED URBANISTICHE DI TERRENI EDIFICABILE ED AGRICOLO UBICATO IN SAN POLO D'ENZA**





# Piano Operativo Comunale

Integrazione 2015



Comune di San Polo d'Enza

Relazione e schede urbanistiche

# DOC 200

**Il Sindaco**  
**Mirca Carletti**

**L'Assessore all'Urbanistica**  
**Daniele Caminati**

**Il Segretario Comunale**  
**Maria Stefanini**

2° PIANO OPERATIVO COMUNALE			
ADOZIONE		APPROVAZIONE	
DELIBERA C.C.		DELIBERA C.C.	
n° 53	del 30/11/2015	n°	del

## **RELAZIONE INTRODUTTIVA**

Il Comune di San Polo d'Enza ha approvato il 26/03/2013 il secondo Piano Operativo Comunale. La scelta della Amministrazione fu quella di elaborare uno strumento con capacità edificatoria molto contenuta che privilegiasse nettamente la riqualificazione delle aree di riqualificazione rispetto alla nuova urbanizzazione. Contemporaneamente però la Amministrazione esprimeva la volontà di procedere alla approvazione di eventuali successive varianti allo strumento urbanistico, inserendo anche puntualmente ulteriori aree proposte, se fossero state valutate positivamente, al fine di assecondare con tempi celeri le richieste del territorio.

In questo contesto la Amministrazione ha ricevuto la richiesta di inserimento di un ambito attuativo nel Piano Operativo Comunale, proponendo in cambio un fortissimo ridimensionamento delle capacità edificatoria di tutta l'area sia sulla edificabilità di un lotto soggetto a intervento diretto AUC-3 che del comparto di attuazione Nu-1p. La capacità edificatoria prevista dal PSC per quest'area è complessivamente di ca. 3.000 mq di Sc, con la realizzazione di venti alloggi.

L'attuazione dell'intero ambito edificatorio con le capacità previste nel PSC presenta effettivamente alcune criticità, sia dal punto di vista delle infrastrutture esistenti che dal punto di vista paesaggistico. Per quanto riguarda la viabilità si tratta di una strada residenziale a fondo chiuso, che sarebbe molto penalizzata da un elevato aumento del carico urbanistico. Inoltre le caratteristiche morfologiche del terreno rendono la realizzazione della rete di distribuzione interna di una lottizzazione complessa e molto impattante. Il lotto soggetto a intervento diretto invece è praticamente inaccessibile se non tramite la attuazione del comparto Nu-1p.

Per quanto riguarda le infrastrutture di raccolta delle acque le caratteristiche idrogeologiche dell'area evidenziano il rischio che una forte impermeabilizzazione del terreno potrebbe creare gravi problemi a valle. E' pertanto consigliabile una minimazione della impermeabilizzazione delle aree.

I contenuti del presente Accordo prevedono

- la riduzione a un terzo della edificabilità in questa zona e la realizzazione di soli due fabbricati e 4/5 alloggi, a fronte dei venti alloggi previsti nel PSC,
- una riduzione dei terreni edificabili che passano da ca. 9.600 mq / superficie territoriale) a ca. 3.000 mq, con la conseguente riduzione di aree urbanizzate ed impermeabilizzate.
- La riduzione sostanziale dell'impatto paesaggistico, dovuto sia alla realizzazione di un minor

numero di fabbricati, ma anche della riduzione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento, che da nuova lottizzazione passa a essere un piccolo intervento diretto.

Dal punto di vista operativo, la approvazione e sottoscrizione dell'Accordo comporta una variante al POC, che viene approvata contestualmente, consistente meramente nella integrazione del POC vigente con un nuovo ambito, che però vede sostanzialmente ridotta la capacità edificatoria rispetto alle previsioni di PSC. Data la ridotta entità dell'intervento, si prevede la attuazione attraverso Intervento Diretto Convenzionato, senza la approvazione di un PUA.

Inoltre l'Accordo prevede la riclassificazione dell'ambito ad intervento diretto AUC-3 come ambito AUC-5, cioè ambito destinato a verde privato, senza alcun indice di edificabilità. Questa modifica verrà effettivamente approvata in un atto successivo di variante al RUE, ma viene sottoscritta la accettazione della rinuncia alla edificabilità da parte del soggetto richiedente.

Il bilancio complessivo delle superfici edificabili delle varianti derivate dall'accordo di pianificazione in oggetto, è sostanzialmente nulla già che, a fronte dell'inserimento di un nuovo ambito di attuazione nel POC, peraltro con una capacità edificatoria più che dimezzata, viene stralciata una capacità edificatoria ad intervento diretto di pari volume.

	stato attuale		variante	
	Nu-1 p	AUC	Nu-1 p	AUC
Superficie Complessiva	2100	896	940	0
numero alloggi	14	6	4/5	
totale SC	2996		940	

## DIMENSIONAMENTO DEL 2° P.O.C.

Le tabelle seguenti sintetizzano, in rapporto alle previsioni complessive del PSC, il quadro degli ambiti inseriti nel POC 2013 in seguito alla prima stesura, e con il dimensionamento derivante dalla integrazione del nuovo ambito nu-1p.



**AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO NU.1**

Sigla ambito	AMBITI P.S.C.				P.O.C.			
	ST	SC res. max	SC altri usi max	SC tot. max	Sub-ambito ST	SC resid.	SC non resid.	SC totale
NU1.a	14.380	2.100	900	3.000	non inserito			
NU1.b	19.190	2.160	1.440	3.600	già attuato			
NU1.c	10.590	1.890	210	2.100	non inserito			
NU1.d	7.330	1.400	200	1.600	già attuato			
NU1.e	25.480	2.880	1.920	4.800	in attuazione POC 2005			
NU1.f	103.360	8.800	2.200	11.000	in attuazione POC 2005			
NU1.g	27.160	1.960	840	2.800	non inserito			
NU1.h	35.985	3.780	1.620	5.400	non inserito			
NU1.i	78.720	5.200	2.800	8.000	non inserito			
NU1.l	62.630	15.980	2.820	18.800	in attuazione POC 2005			
NU1.m	54.350	5.000	1.000	6.000	non inserito			
NU1.n	6.330	1.250	0	1.250	6.346	1.250	---	1.250
NU1.o	9.360	1.500	0	1.500	11.140	1.500	----	1.500
<b>NU1.p</b>	<b>7.010</b>	<b>940</b>	<b>0</b>	<b>940</b>	<b>7.100</b>	<b>940</b>	<b>----</b>	<b>940</b>
NU1.q	4.070	850	0	850	non inserito			
NU1.r	19.803	1.800	200	2.000	in attuazione POC 2005			
<b>TOTALE NU.1</b>	<b>485.065</b>	<b>58.650</b>	<b>16.150</b>	<b>74.800</b>	<b>24.586</b>	<b>3.690 (6,3%)</b>	<b>— (0%)</b>	<b>3.690 (6,3%)</b>
<b>NU.2d</b>	<b>66.975</b>	<b>3.600</b>	<b>0</b>	<b>3.600</b>	in attuazione POC 2005			
<b>TOTALE NU</b>	<b>552.040</b>	<b>62.250</b>	<b>16.150</b>	<b>78.400</b>	<b>24.586</b>	<b>3.690 (6,3%)</b>	<b>— (0%)</b>	<b>3.690 (6,3%)</b>

Negli ambiti NU.1 la SC residenziale massima complessiva prevista dal PSC è di 58.650 mq., corrispondente a 469 alloggi convenzionali da 125 mq. di SC.

Negli stessi ambiti NU.,1 la SC residenziale complessiva. inserita nel POC 2013 è di 2.750 mq, e sono stati previsti 32 alloggi ( sarebbero 22 alloggi convenzionali da 125 mq. di SC).

Con la presente integrazione al POC, la Superficie Complessiva totale risultante sarà di 3.690 mq e un numero di alloggi pari a 37.

Va dato atto che come risultato di questo accordo viene ridotta la capacità edificatoria ad intervento diretto di ca. 900 mq, a fronte del inserimento di 940 mq. e pertanto il bilancio complessivo è praticamente pari a 0.

**ALTRI AMBITI**

La superficie inserita relativamente agli altri ambiti AR , APR e ASP nel POC 2013, rimane invariata.

**Riepilogo capacità insediativa residenziale del P.S.C. e del 2° P.O.C. come integrato con l'ambito nu-1p**

AMBITI	PSC – alloggi	2° POC – alloggi /2015
AUC – APC AMBITI URBANI / PERIURBANI CONSOLIDATI	[70]	=
NU.1 - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	469	37
NU.2 - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI, IN CORSO DI ATTUAZIONE	29	--
AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE	247	27
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	21	---
PROGETTI LOCALI DI VALORIZZAZIONE	32	--
<b>TOTALE CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL P.S.C.</b>	<b>70 + 798</b>	<b>64</b>

Rispetto alle previsioni del PSC soggette a POC, il programma qui presentato prevede pertanto l'attuazione di 59 dei 798 alloggi che costituiscono la capacità insediativa del PSC, vale a dire una percentuale complessiva del 8,0%. Il numero di alloggi inseriti nel POC è l'effettivo numero di alloggi ammessi, di dimensioni inferiori a quelli teorici.

## LEGENDA DEI CONTENUTI DELLE SCHEDE

Le schede relative agli ambiti inclusi nel POC contengono informazioni e dati con diversa origine, e con valore descrittivo o prescrittivo.

In particolare:


**Sezione 1** – Dati scheda PSC (Dati metrici – Funzioni ammesse – Capacità edificatoria massima – Indicazioni): si tratta di dati del PSC, riportati come tali in questa sede.

**Sezione 2** – Proposta di intervento (Operatore/i – Mappali proprietà – Superficie territoriale proprietà interessate – Proposte di intervento): sintesi dei dati relativi alle proposte pervenute all'Amministrazione Comunale per la formazione del POC.

**Sezione 3** – Verifica potenzialità edificatorie e condizioni poste all'inserimento nel POC

- Superficie territoriale interessata / Superficie territoriale parti non interessate dal POC: **dati prescrittivi, fissati dal POC**
- Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento inserito nel POC: **dato prescrittivo, fissato dal POC**
- Aree di cessione (viabilità pubblica, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche): **indicazioni prescrittive del POC**, da applicare e definire in dettaglio in sede di PUA, anche in relazione agli specifici disposti normativi del PSC e del RUE in materia di dotazioni.
- Dotazioni parcheggi privati pertinenziali: **indicazioni prescrittive del POC**, da applicare e definire in dettaglio in sede di PUA, anche in relazione agli specifici disposti normativi del PSC e del RUE in materia di dotazioni.
- Standard di qualità ambientale richiesti – Prescrizioni: **indicazioni prescrittive del POC**, da applicare e definire in dettaglio in sede di PUA.
- Impegni convenzionali all'atto dell'inserimento nel POC: **definiti in sede di POC**, vincolanti per l'attuazione successiva, attraverso la sottoscrizione della scheda allegata all'atto d'obbligo.



AMBITO	
 <p>INQUADRAMENTO GENERALE – STRALCIO TAVOLA 1e RUE</p>	<p>SAN POLO D'ENZA VIA GRISENDI <b>NU.1p</b></p>




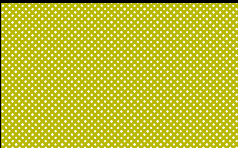
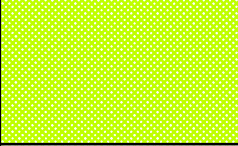


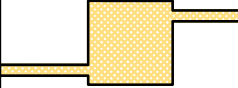
1 – DATI SCHEDA PSC	
Superficie Territoriale	ST = 7.010 mq
Funzioni ammesse	Residenza
Capacità edificatoria massima	SC min. 1.700 mq SC max 2.100 mq
Indirizzi progettuali	Assicurare spazi di ritorno per la viabilità attuale a fondo cieco a Completamento e chiusura degli insediamenti urbani. Realizzare uno spazio verde di uso pubblico quale momento di aggregazione e gioco locale. - Parcheggio pubblico mq. 500 (20 p.a.) Verde e spazi pubblici 1.500 mq. Qualità del disegno architettonico e cura del rapporto con il paesaggio; particolare attenzione alla progettazione ed esecuzione delle sistemazioni esterne

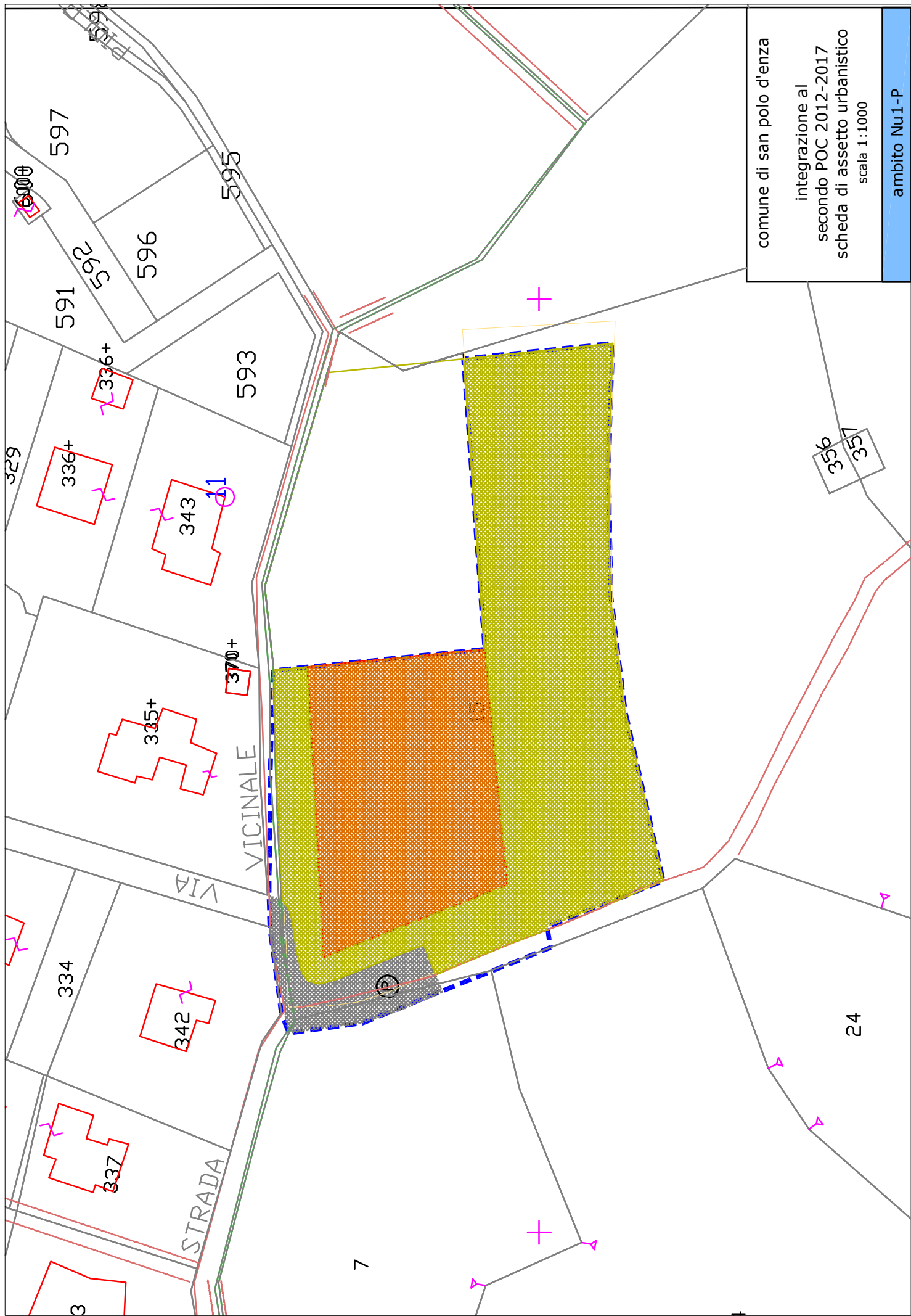
<b>2 - PROPOSTA DI INTERVENTO</b>	
<i>Soggetto attuatore</i>	ASP Carlo Sartori
<i>Mappali in proprietà</i>	Foglio.22 mapp. 15
<i>Superficie territoriale proprietà inserite</i>	ST = 7.010 mq
<i>Proposta di intervento</i>	Realizzazione di due immobili e riduzione della superficie edificabile

<b>3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC</b>	
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = 7010 mq. (100%)
<b>Superficie territoriale parti non interessate</b>	----
<b>Capacità edificatoria massima del sub-ambito perimetrato dal POC</b>	SC = 940 mq. Residenziali, Nell'area potranno essere individuati non più di due lotti edificabili per un massimo di due immobili e 4/5 alloggi.
<b>Aree di cessione: viabilità pubblica parcheggi pubblici verde pubblico</b>	Riportata Indicativamente nello schema di assetto  P1 = 10 mq. di superficie netta di stazionamento ogni 100 mq. di SC e comunque non meno di 1 p.a. per alloggio.  P2 + U = 60 mq. di superficie ogni 100 mq di SC di cui non meno di 10 mq di P2.  Data la ridotta capacità edificatoria, è ammissibile la monetizzazione della dotazione U+P2
<b>Dotazioni parcheggi privati Pertinenziali (da RUE)</b>	Per la residenza: 2 posti auto per alloggio e comunque non meno di 1 posto auto ogni 50 mq. di SC
<b>Standard di qualità ambientale richiesti</b>	Realizzazione di edifici a basso impatto paesaggistico, altezza massima 7 m dal piano di campagna, che non dovrà essere modificato  Ampi spazi di verde privato.
<b>Condizioni di sostenibilità dell'azione</b>	Si rimanda alla scheda di valutazione di sostenibilità, con particolare riferimento alla criticità idrogeologiche e di inserimento ambientale (mantenimento o ripristino della fascia arbustiva come corridoio ecologico sul confine nord dell'ambito.)
<b>Prescrizioni</b>	Superficie impermeabilizzata max. 40% della area di edificazione

<b>Impegni convenzionali all'atto dell'inserimento nel POC</b>	<p>Il proponente rinuncia alla capacità edificatoria potenziale assegnata dal PSC, Cessione al Comune delle aree destinate a viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico;</p> <p>Qualità del disegno architettonico e cura del rapporto con il paesaggio; particolare attenzione alla progettazione ed esecuzione delle sistemazioni esterne</p>
<b>Attuazione</b>	Attraverso intervento diretto convenzionato, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche del POC
<b>Annotazioni</b>	<p>Dovrà essere verificato adeguatamente l'impatto idrogeologico dell'intervento. In questo ambito è ammessa la monetizzazione del verde</p>

## SCHEDE DI ASSETTO URBANISTICO - LEGENDA

Perimetro dell' ambito inserito nel POC	
Perimetro degli stralci di attuazione del POC	
Ambiti di edificazione residenziale e relative superfici fondiari di pertinenza	
Verde privato e spazi pertinenziali	
Verde pubblico	
Viabilità di progetto	
Parcheggi pubblici di progetto	
Percorsi e spazi pedonali e ciclabili	







# **Piano Operativo Comunale**

integrazione 2015



Comune di San Polo d'Enza

Integrazione tavola 1.a



