



COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA P.zza Repubblica,1 - Montecchio Emilia RE
Sindaco COLLI PAOLO Vice Sindaco GIANCARLO GHIRELLI



PIANO OPERATIVO COMUNALE POC - 2017/2022

art. 30 L. R. 20/00 e s.m.e i.

ADOZIONE



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

GRUPPO DI LAVORO: Dott.ssa Piera Scarano - Dott. Claudio Chevallard

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

formato: A4

0 9 1 M E P O R I 0 1 A 0
prof loc arg doc e prog fase rev.

cartella: 091 file name: 091MEPO_RI01_A0.doc REF: scála:

rev.	descrizione	data	redatto	verificato	approvato
0	Emissione	27/02/17	Chevallard	Scarano	Aguzzoli

INDICE

PREMESSA.....	2
1. OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E AVVISO PUBBLICO PER LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DEI PRIVATI.....	3
2. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL POC.....	7
3. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	8
4. CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	11
4.1 Le proposte di intervento presentate dai privati.....	11
4.2 Le proposte di intervento pubblico-privato del POC.....	12
4.3 Le Schede grafico-normative del Piano Operativo Comunale.....	21
5. PREVISIONI DEL POC.....	24
5.1 Dimensionamento del PSC.....	24
<i>Dimensionamento residenziale.....</i>	<i>24</i>
<i>Dimensionamento produttivo.....</i>	<i>27</i>
5.2 Bilanci dimensionali del POC.....	28
a. <i>Previsioni inerenti gli insediamenti residenziali – dimensionamento residenziale.....</i>	<i>28</i>
b. <i>Previsioni inerenti gli insediamenti produttivi – dimensionamento produttivo.....</i>	<i>28</i>
c. <i>Previsioni inerenti le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.....</i>	<i>29</i>
6. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO.....	31
7. IL VALORE ECONOMICO DEGLI INTERVENTI PRESENTATI E I TEMPI DI REALIZZAZIONE.....	31
8. RELAZIONI DI RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ ARTIGIANALE E PRODUTTIVA PER GLI AMBITI ASP C5.....	34
ALLEGATO 1.....	35
Documentazione fotografica.....	35
ALLEGATO 2.....	36
Avviso pubblico.....	36

PREMESSA

Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento, introdotto dalla Legge urbanistica Regionale n. 20/00 e s.m. e i., che attua le scelte strategiche definite dall'Amministrazione con il Piano Strutturale Comunale¹, in coerenza e conformità con esso².

Il Piano Operativo comunale, una volta approvato, rimane in vigore 5 anni.

Il Piano Operativo Comunale va a completare pertanto il quadro degli strumenti urbanistici comunali (PSC-RUE-POC) e ad esercitare una spinta positiva delle opportunità economiche nel territorio comunale, anche in risposta all'attuale crisi economica: attivando di fatto nuove possibilità di intervento urbanistico-edilizio sul territorio, non attuabili con gli strumenti urbanistici in vigore (PSC-RUE).

La formazione dello strumento ha preso l'avvio da una richiesta di manifestazione di interesse rivolta dall'Amministrazione Comunale a cittadini, operatori, soggetti interessati a presentare proposte, per intervenire negli Ambiti oggetto del Piano Operativo comunale con apposito Bando pubblicato nel 2015.

In questo modo è stato possibile mettere in gioco e valorizzare anche le risorse e la progettualità locale.

Gli obiettivi principali del POC traducono alcune rilevanti scelte programmatiche del mandato politico-amministrativo, puntando alla realizzazione di alcuni interventi pubblici secondo ben definite priorità e chiamando i soggetti privati a contribuire, anche economicamente, in tal senso, attraverso il riconoscimento di un 'contributo di sostenibilità'.

Le proposte prevedono l'attuazione di interventi di riqualificazione dell'abitato di Montecchio e nella fattispecie 3 interventi in ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimento e ampliamento di aziende già insediate nel territorio comunale e 2 interventi a destinazione residenziale, uno dei quali improntato alla rigenerazione urbana di un ambito collocato nella fascia periurbana sud dell'abitato ed uno collocato in Aiola.

Si precisa preliminarmente, anche a fronte di eventuali incongruenze in taluni elaborati di PSC che:

- il 'bosco di cintura urbana' ha una ampiezza di 20 m, come evidenziato in cartografia di PSC-RUE;
- le St degli ambiti ASP. C5.1 e ASP. C5.4, misurate digitalmente e comprensive dell'area destinata a bosco di cintura urbana, sono rispettivamente pari a 33.020 mq e 14.870 mq, come evidenziato nelle Schede normative.

¹ Il Piano Strutturale Comunale del Comune di Montecchio Emilia è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 07/04/2014.

² Il Piano Operativo Comunale, infatti, non può modificare i contenuti del Piano Strutturale in vigore, fatte salve eventuali rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela.

1. OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E AVVISO PUBBLICO PER LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DEI PRIVATI

Il POC, individua e disciplina interventi di tutela e valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Al fine di avviare il percorso di elaborazione del POC, l'Amministrazione ha stabilito, ai sensi degli Artt. 30 e 34 della LR 20/00 e s.m. e i. di attuare forme di consultazione e partecipazione, con la cittadinanza e le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio, attraverso la predisposizione di un Avviso pubblico (o Bando, si veda l'All. 2 alla presente Relazione), rimasto in pubblicazione 60 gg e di cui è stata data idonea comunicazione e pubblicità a livello locale.

A tale procedura di concorso pubblico si è fatto ricorso anche per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC e alla conclusione della medesima il Comune ha stipulato, ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i., un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi; tale Accordo sarà rinnovato e aggiornato in fase di approvazione definitiva del Piano Operativo.

Il Bando ha individuato i possibili ambiti di intervento del POC, in coerenza con il PSC:

TERRITORIO URBANIZZATO

1) Ambiti AR – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE:

- AR1 – Montecchio;
- AR2 – Montecchio;
- AR3 – Villa Aiola.

2) Ambiti ASP.C1 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI SOGGETTI A POLITICHE DI RECUPERO, RIORDINO E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI ESISTENTI CON ELEVATI STANDARD DI QUALITÀ INSEDIATIVA E TERRITORIALE SOGGETTI A POC

- ASP.C1 – Montecchio (comparto 1 - ex PP 11d del PRG previgente).

3) Ambiti AUC – AMBITI URBANI CONSOLIDATI SOGGETTI A POLITICHE DI RECUPERO, RIORDINO E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI ESISTENTI CON ELEVATI STANDARD DI QUALITÀ INSEDIATIVA E TERRITORIALE SOGGETTI A POC indicati in cartografia di RUE:

- AUC.1 – Montecchio (comparto 2³ - ex PRU 4; comparto 3 - ex PRU 3; 4 - ex PRU 1 del PRG previgente);
- AUC.2 – Montecchio (comparto 5 - ex CD 6; comparto 9 - ex CD 24 del PRG previgente);
- AUC.3 – Montecchio (comparto 7 - ex PP 8; comparto 10 - ex PRU 5 del PRG previgente);
- AUC.5 – Aiola (comparto 11 - ex PR; comparto 13 - ex PP 14 del PRG previgente).

4) LOCALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI (MEDIO-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA, AGGREGAZIONI DI ESERCIZI DI VICINATO

³ Il numero corrisponde al numero indicato in cartografia di PSC-RUE.

INFERIORI, CENTRI COMMERCIALI DI VICINATO DI LIVELLO INFERIORE) IN AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE O CONSOLIDATI

- 5) **CENTRO STORICO – MODIFICA USO DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI CONTIGUE, da residenza a artigianale di servizio/commerciale di vicinato, entro il 20% della Superficie esistente**

TERRITORIO RURALE

- 6) **'AMBITI AGRICOLI PERIURBANI A CAMPAGNA PARCO' - PROGETTI DI RIORDINO TIPOLOGICO E COMPOSITIVO DI VOLUMI EDIFICATI, PERTINENZE E INTORNO, DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA/DEL PAESAGGIO, REALIZZAZIONE DI FATTORIE DIDATTICHE E/O ATTIVITÀ FUNZIONALI A RICREAZIONE E TEMPO LIBERO⁴**
- 7) **PIANI DI RECUPERO DEL PREVIGENTE PRG IN TERRITORIO RURALE indicati in cartografia di RUE;**

TERRITORIO URBANIZZABILE

- 1) **Ambiti AM – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE:**
- AM1 – Montecchio;
 - AM2 – Montecchio;
 - AM3 – Montecchio;
 - AM4 – Montecchio.
- 2) **Ambiti ASP - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE DESTINATE A TRASFERIMENTI E/O AMPLIAMENTI DI AZIENDE GIÀ INSEDIATE NEL TERRITORIO COMUNALE (ASP.C5)**
- ASP. C5 n°1 – Montecchio;
 - ASP. C5 n°2 – Montecchio;
 - ASP. C5 n°3 – Montecchio;
 - ASP. C5 n°4 – Montecchio;
 - ASP. C5 n°5 – Montecchio;
 - ASP. C5 n°6 – Montecchio.

Le proposte sono state valutate in base alla capacità di:

1. concorrere alla realizzazione degli Obiettivi del PSC;
2. concorrere al soddisfacimento dei requisiti di cui ai Criteri sottoelencati:

Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica:

- in generale, gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;
- equilibrata distribuzione sul territorio (capoluogo, Villa Aiola) degli interventi, con preferenza per gli interventi sui tessuti insediativi esistenti (riqualificazione e recupero, riordino e rigenerazione dell'esistente);
- coordinamento dell'attuazione, per garantire una coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee e/o contigue del territorio;

Criteri socioeconomici:

4 In conformità con le disposizioni dell'art. 6 del PTCP RE in merito agli usi ed alle trasformazioni consentite in territorio rurale.

- utilizzo del Piano Operativo come strumento in grado di attivare e valorizzare risorse e progettualità locale, anche in risposta alla attuale crisi economica, con priorità, nel caso di più aziende/attività da trasferire e/o ampliare in ambiti artigianali-produttivi, a quelle con maggiore sostenibilità e compatibilità ambientale, inserite nella filiera/improntate ai principi della Green Economy;
- soddisfacimento di esigenze sociali nella realizzazione degli interventi previsti e realizzazione di dotazioni territoriali a servizio della comunità;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici delle proposte;

Criteria di qualità dei tessuti edificati/da edificare:

- spiccate caratteristiche di sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi;
- apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale e corretto inserimento paesaggistico-ambientale; per i livelli di prestazione conseguibili nelle nuove costruzioni in relazione a risparmio energetico, sostenibilità ambientale, ecc. si individua come minimo il raggiungimento della classe C Ecoabita;

Criteria specifici per la valutazione delle proposte di intervento relative al territorio rurale e al centro storico:

- idoneo ed appropriato inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico/storico, da documentare in maniera adeguata (con fotografie, fotomontaggi o simili);
- attenzione rispetto al tema del risparmio delle risorse naturali;
- valorizzazione/recupero dei fabbricati di pregio storico-testimoniale e/o del paesaggio;
- concorso alla riqualificazione-qualificazione degli spazi aperti;
- eventuale capacità di 'innesco' di compartecipazioni da parte di altre proprietà;

Criteria generali per le proposte di interventi di interesse pubblico/realizzazione opere pubbliche

- 'effetto di rete': possibilità di incrementare la funzionalità e/o l'efficacia di altre opere pubbliche già realizzate e/o in previsione (per es. completamento di tratto di percorso pedonale inserito in itinerario già realizzato, ecc.)
 - 'effetto urbano' in coerenza con il ruolo di centro distrettuale: realizzazione di interventi in grado di mantenere l'offerta di servizi alla comunità e/o la fruibilità degli stessi, ecc.;
 - 'ricaduta sul contesto': realizzazione di riordino e/o qualificazione/ risistemazione di contesti (spazi pubblici, elementi del sistema di mobilità, attrezzature di servizio, ecc.) esistenti e/o in condizioni non ottimali, anche eventualmente con incremento del numero o dei livelli qualitativi delle dotazioni territoriali.
3. rispondere alle priorità attuative di seguito indicate per il sistema delle dotazioni-attrezzature:
- interventi relativi al miglioramento sismico degli edifici scolastici ed eventualmente dell'impiantistica sportiva;

- completamento di dotazioni di mobilità, territoriali e/o ecologico-ambientali⁵;
- eventuale soluzione di criticità delle reti tecnologiche;
- eventuale individuazione di contesti in cui promuovere 'Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane' in Ambiti urbani consolidati.

Nell'Avviso si è stabilito che la priorità, fra le proposte presentate, doveva essere assegnata alle proposte comprensive di interventi di interesse pubblico in grado di:

- **Accrescere l'accessibilità al capoluogo** e concorrere al completamento della viabilità e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti con particolare riferimento all'ambito urbano, all'accessibilità al centro storico e ad Aiola; per es. realizzazione della ciclabile di collegamento Montecchio-Aiola, ecc.;
- **Riqualificare tratti stradali e percorsi ciclabili/ pedonali esistenti:** per es. sistemazione della pavimentazione, realizzazione segnaletica, posa di barriere stradali, collocazione di arredi o realizzazione/manutenzione di alberature e arredi verdi, realizzazione e implementazione dell'illuminazione pubblica, ecc.;
- **Riqualificare gli spazi pubblici:** per es. Pz. della Repubblica e del Mercato, ecc.;
- **Promuovere il miglioramento strutturale degli edifici scolastici comunali** di ogni ordine (progettazione e realizzazione);
- **Realizzare la nuova sala civica in Aiola** (progettazione e realizzazione);
- **Prevedere la ricollocazione della Scuola Materna statale** (progettazione e realizzazione);
- **Riqualificare edifici pubblici e attrezzature sportive:** per es. rifacimento pista d'atletica, sistemazione pavimentazione e eventuale adeguamento impianti tecnologici del Palazzetto dello Sport, ristrutturazione della palestra della Scuola elementare; recupero edificio Ex-Macello per uso pubblico a uso centro ragazzi (progettazione e realizzazione); completamento di Palazzo Vicedomini (P. 1°);
- Contribuire alla **realizzazione di un primo stralcio del 'Parco urbano', del 'Bosco di cintura urbana' e della Rete ecologica comunale;** in generale incrementare le **aree di verde pubblico;**
- Consentire il **superamento** di (eventuali) **carenze infrastrutturali pregresse** (accessibilità, reti tecnologiche, ecc.) contribuendo in maniera significativa a migliorare la salubrità degli insediamenti esistenti; prevedere **l'estensione delle reti tecnologiche** necessarie a garantire la sostenibilità degli insediamenti: per es. reti acque bianche e nere, anche fuori comparto;
- Concorrere alla **qualificazione e valorizzazione paesaggistica del territorio.**

Gli obiettivi primari che il Comune intende promuovere, attraverso l'inserimento di questi ambiti di intervento nel POC e la conseguente attuazione, sono:

- realizzazione, qualificazione e/o manutenzione del territorio e degli spazi pubblici, delle attrezzature e delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali;

⁵ Con particolare riferimento alla rete viaria e ciclo-pedonale, al sistema dei parcheggi, alla realizzazione di 'Aree di valorizzazione e qualificazione delle dotazioni territoriali; con l'obiettivo di incrementare la qualità della fruizione da parte di ciclisti e pedoni e di rafforzare la leggibilità e l'immagine degli spazi urbani e, in particolare, in prossimità del centro storico.

- raggiungimento di standard di alta qualità urbana ed ecologico- ambientale;
- interventi energeticamente sostenibili;
- interventi idonei ed appropriati al contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti;
- promozione della mobilità sostenibile;
- interventi di interesse privato (coerenti e conformi al PSC vigente).

2. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL POC

Il procedimento di formazione, elaborazione, adozione e approvazione del POC è definito dall'Art. 34 della L.R. 20/00 e s.m. e i..

Come già anticipato nella predisposizione del POC, il Comune attua le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le associazioni economiche e sociali.

Il POC è adottato dal Consiglio Comunale ed è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta Adozione; entro tale scadenza chiunque può formulare osservazioni.

Sul piano adottato le Amministrazioni competenti rilasciano i pareri e gli atti di assenso (comunque denominati) previsti dalla legislazione vigente in ordine ai piani regolatori generali.

Contemporaneamente al deposito, infatti, il POC viene trasmesso alla Provincia di Reggio Emilia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che risultino in contrasto con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di sopravvenuti piani di livello territoriale superiore. (Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva).

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine del deposito, il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e, infine, approva il piano, che entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.

Il percorso di coinvolgimento e confronto rivolto alla cittadinanza in sede di formazione del primo Piano Operativo Comunale di Montecchio Emilia, alle parti sociali e alle associazioni, ha portato ad una prima fotografia delle esigenze e delle aspettative del territorio che a seguito di una fase di concertazione con l'Amministrazione, definiscono i contenuti del Piano in adozione.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la Deliberazione di approvazione del POC, a maggior ragione nei casi di interventi in cui il POC assume il valore egli effetti del PUA (ASP C5.3 1° stralcio attuativo, AR2 1° stralcio attuativo) comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

3. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il presente Piano Operativo comunale è redatto sulla base dell'Art. 30 della L.R. 20/00 e s.m. e i. ed è composto da elaborati normativo - descrittivi ed elaborati grafici, come di seguito meglio descritto.

Si richiamano di seguito i contenuti dell'Art. 30 della L.R. 20/00 e s.m. e i., relativo al 'Piano operativo comunale':

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

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

1 bis. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

2. Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
 - a bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
 - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali spostamenti di edificabilità;
 - e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - e bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;
 - f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- f bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

2 bis. Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

2 ter. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

- a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
- e) la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato.

2 quater. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC può destinare gli immobili sedi di attività produttive industriali, dismessi o da dismettere, al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali e di edilizia residenziale sociale, definito ai sensi dell'art. A-22, comma 3, e dell'art. A-6-bis dell'Allegato, anche attraverso meccanismi perequativi o di permuta o trasferimento di quote del patrimonio edilizio esistente in altre aree idonee destinate all'edificazione con incentivi alla delocalizzazione.

2 quinquies. Per gli ambiti di riqualificazione urbana il POC contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il POC deve comunque prevedere:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;
- g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.

3. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7.
4. Il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.
5. Il POC può stabilire che gli interventi di trasformazione previsti siano attuati attraverso società aventi come oggetto la trasformazione di aree urbane, di cui all'art. 6 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19.
6. Il POC disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 49 nonché la realizzazione di dotazioni ecologiche o di servizi ambientali negli ambiti agricoli periurbani ai sensi del comma 4 dell'art. A-20 dell'Allegato.
7. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.
8. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
- a) dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
 - b) dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L.19 ottobre 1998, n. 366.
9. Le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT), approvato ai sensi del comma 4 dell'art. 22.
10. Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi. Per gli ambiti di riqualificazione, l'attività di cui al presente comma è svolta, sulla base di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1-bis, della legge regionale n. 19 del 1998, assicurando la massima partecipazione e cooperazione dei soggetti pubblici e privati, nelle forme più idonee individuate dall'Amministrazione comunale, con particolare attenzione al coinvolgimento dei cittadini che risiedono o operano nell'ambito da riqualificare ovvero negli ambiti urbani interessati dagli effetti della riqualificazione. La deliberazione di approvazione del POC si esprime sulle specifiche proposte avanzate da amministrazioni, associazioni e parti sociali.
11. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.
12. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore e gli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.
13. L'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447 del 1998, è attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti. I progetti relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione o riconversione degli impianti produttivi possono comportare variazioni al POC, secondo le modalità e i limiti previsti dall'art. 5 del citato D.P.R. n. 447 del 1998.
14. Attraverso il POC sono individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32. Il percorso di coinvolgimento e confronto rivolto alla cittadinanza in sede di formazione del primo Piano Operativo Comunale, alle parti sociali e alle associazioni, ha portato ad una prima sintesi delle esigenze e delle aspettative del territorio.

Il POC definisce quindi gli interventi di valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare in Comune di Montecchio Emilia nell'arco temporale di cinque anni, per cui definisce la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento; anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC (purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela).

Attraverso il Documento programmatico per la qualità urbana e le Norme tecniche di attuazione (NTA) e relativi allegati, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del

miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile. Esso indica poi le trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti; ed individua le dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica; la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico e gli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare.

Esso comprende infine la descrizione delle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale; con particolare riferimento agli elaborati delle Norme e dei relativi allegati.

Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale, ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione (rif. art. 13 Legge 28 gennaio 1977, n. 10) e costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri eventuali strumenti comunali settoriali.

Gli elementi costitutivi del Piano Operativo sono:

- Relazione illustrativa e relativi allegati:
 - All.1 Documentazione fotografica;
 - All. 2 Avviso pubblico
- Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati:
 - All. 1 Documento programmatico per la qualità urbana
 - All. 2 Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2
- Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) e relativi allegati:
 - All. A Clima acustico stato attuale (Q. conoscitivo PSC) e scenario futuro PSC (anno 2027)
 - All. B Studi specialistici a supporto delle proposte di intervento
- Inquadramento urbanistico delle proposte di intervento: PSC – Assetto del territorio (tav. 1);
- Inquadramento urbanistico delle proposte di intervento: PSC – Carte dei vincoli e delle tutele (tav. 2-6);
- Inquadramento urbanistico delle proposte di intervento: PSC – Carte dei vincoli e delle tutele (tav. 3-4-5) e Rete ecologica comunale (tav. 7);
- Planimetria generale degli interventi: Assetto urbanistico (e modifiche perimetrazioni ambiti).
- Accordi Pubblico - Privato (ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m. e i.).

4. CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

4.1 Le proposte di intervento presentate dai privati

Le proposte di intervento presentate dai privati in risposta all'Avviso pubblico indetto dal Comune, approvato unitamente alle Linee guida per la formazione del POC con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 13/03/15 e con scadenza il 15/04/2015, sono state 5, riguardanti:

TERRITORIO-URBANIZZATO

- Ambito AR2: ambito urbano da riqualificare: demolizioni e nuove edificazioni morfologicamente idonee al contesto;
- Ambiti AUC5 comparto 13 - ex PP 14 del PRG previgente – Aiola – Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC indicati in cartografia di RUE: completamento del tessuto urbano esistente attraverso nuove edificazioni morfologicamente idonee al contesto ;

TERRITORIO URBANIZZABILE

- Ambiti ASP – Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale (ASP C5 n. 3, ASP C5 n. 4, ASP C5 n. 1 localizzate nel capoluogo): completamento del tessuto urbano esistente (polo produttivo).

Successivamente a tale data è stata avviata la concertazione coi soggetti privati proponenti, al fine di completare le proposte non del tutto complete e definire/condividere gli interventi di interesse pubblico connessi a quelli di interesse privato e dovuti alla collettività quali 'contributi di sostenibilità' territoriale e ambientale connesse alle previsioni del Piano Operativo.

Tali proposte dei contributi di sostenibilità, coerenti con i contenuti dell'Avviso pubblico, sono definite in risposta a esigenze di mitigazione degli impatti, di qualificazione degli insediamenti circostanti, di individuazione di idonee condizioni di accessibilità agli insediamenti.

Durante la fase di concertazione alcune delle proposte per cui era stata presentata manifestazione di interesse all'inserimento nel POC sono state stralciate.

In merito all'ambito AR2 si rileva che viene inserito nel POC 2017-2022 soltanto un primo stralcio dell'ambito medesimo: il primo stralcio attuativo prevede la demolizione di oltre il 50% dei fabbricati agricoli in disuso (complessivamente l'area interessata dalle sole in aggiunta alla St in attuazione è pari a ca. 8.950 mq).

I rimanenti fabbricati agricoli in disuso saranno oggetto di ulteriore demolizione in sede di secondo stralcio attuativo. Si è ritenuto pertanto necessario governarne la trasformazione mediante un coordinamento complessivo attraverso la predisposizione di un Masterplan (si veda l'All.2 alle NTA 'Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2').

4.2 Le proposte di intervento pubblico-privato del POC

Le cinque proposte di intervento pubblico-privato inserite nel POC riguardano:

- 3 interventi in ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del PSC (identificati nel PSC rispettivamente come ASP C5 n. 3, ASP C5 n. 4, ASP C5 n. 1), attuabili tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo);
- un intervento in ambito di riqualificazione AR2 localizzato nel capoluogo in strada Valle, primo stralcio con demolizione di ca il 50% dei fabbricati agricoli incongrui e nuova costruzione, attuabile tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo);
- un intervento in ambito urbano consolidato AUC5 n. 13, corrispondente all'attuazione di una previsione residua del PRG e confermata dal PSC-RUE (ex PP 14) di un'area situata nella frazione di Villa Aiola in via Grieco. L'intervento, attuabile tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo), prevede la realizzazione di una nuova urbanizzazione a lotti singoli e/o per villette abbinata ad esclusione della porzione con attrezzature di interesse comune di rango comunale (culto-istruzione).

Segue una breve descrizione per ognuno degli interventi proposti così come presentati nelle cartografie di POC, nelle Schede allegate alle NTA (All. Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2), relativamente alle aree di cui all'All.1 alla presente Relazione (All.1 – Documentazione fotografica’).

ASP C5 n. 3 – 1° stralcio – TERRITORIO URBANIZZATO - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale

La proposta riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo ad uso U14-attività artigianali e industriali all'interno del polo produttivo di Montecchio.

Non risultano presenti vincoli o condizionamenti definiti dal PSC-RUE e dal PTCP della Provincia di Reggio Emilia tali da non rendere fattibile l'intervento.

Per i parametri urbanistico-ambientali (fabbisogni abitativi, eventuali elementi di identità territoriale da salvaguardare, ecc.), le dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, nonché gli interventi di qualificazione degli spazi pubblici si veda la Scheda grafica e normativa allegata alle NTA (rif. Scheda ASP C5 n. 3 in All.2 alle NTA 'Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2').

Interventi di interesse pubblico

Il contributo di sostenibilità è costituito dalle seguenti opere:

- Allargamento di 3 metri di Strada San Rocco, per un tratto di circa 255 metri, comprensivo di illuminazione pubblica e sistemazione complessiva;
- Estensione delle reti tecnologiche (Collettori fognari acque bianche e nere) per circa 210 metri di sviluppo fino al punto di connessione con la linea delle acque bianche/nere realizzate nell'ambito del PP13D;
- Studio idrogeologico e idraulico finalizzato a risolvere le criticità idrauliche dell'area e di quelle limitrofe (si veda scheda grafica per l'individuazione cartografica dell'area oggetto di studio);
- Realizzazione di una prima parte del Bosco di cintura urbana presso la Tangenziale (fascia di 20 metri, superficie di circa 3.400 mq). Tale elemento verrà implementato in fase di attuazione del 2° stralcio.

Agli interventi dovuti come contributo di sostenibilità si aggiungono gli interventi connessi alla realizzazione degli standards necessari (secondo quanto meno gli standards di legge) e quindi la realizzazione delle dotazioni territoriali (parco pubblico, parcheggi pubblici) previste entro comparto.

Interventi di interesse privato

Necessità di ampliamento dell' azienda CFS Inox spa (industria meccanica che produce pompe per l'industria alimentare/ farmaceutica/delle bevande) localizzata in strada per Bibbiano (50% dell' area di ambito in previsione dello spostamento del magazzino materie prime e produzione), al fine di permettere una riorganizzazione degli spazi e per far fronte alle aumentate esigenze produttive.

Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)

In riferimento alle analisi svolte nella "Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)" l'intervento in oggetto non determina problematiche inerenti all'approvvigionamento idrico, al suolo e sottosuolo e all'ambiente idrico.

Sono stati eseguiti opportuni approfondimenti geognostici al fine di valutare le condizioni di stabilità dei terreni presenti, si veda la "Relazione Geologica", cui si rimanda per una trattazione più estesa e puntuale, dalla quale comunque è emerso che non sussistono particolari problematiche relative all'urbanizzazione dell'area. L'eventuale terreno "scavato" se asportato all'esterno dell'area di proprietà, rientra nella categoria "rifiuto" e dovrà essere sottoposto ad una dedicata relazione tecnica per le terre e rocce da scavo redatta ai sensi del D.M. 161/2012. Dovrà inoltre essere anticipatamente comunicata la data d'inizio lavori al geologo, affinché si possa procedere agli opportuni sopralluoghi alla verifica delle condizioni rilevate ed escludere la presenza di un'eventuale "sorpresa geologica", da intendersi come il rinvenimento di un'anomalia obiettiva non prevista né prevedibile durante l'esecuzione delle prove.

L'attuazione degli interventi di urbanizzazione è condizionata all'esito degli approfondimenti geologici e geomorfologici necessari ai sensi delle norme vigenti. Deve essere perseguita la tutela qualitativa della risorsa idrica e occorre allacciarsi alla rete di pubblica fognatura

In merito allo smaltimento delle acque reflue, si dovranno prevedere particolari dispositivi di sicurezza (fognature a doppia camicia, ecc.).

Dovranno essere previste idonee soluzioni atte alla limitazione dell'impermeabilizzazione dei suoli

Dovrà essere prevista la separazione tra acque nere e bianche e l'individuazione di un recapito diretto in acque superficiali per le acque bianche, non soggette a contaminazione. Per queste ultime dovrà essere valutata prioritariamente la possibilità di recupero e riutilizzo in loco. Le nuove linee elettriche interne all'area dovranno essere preferibilmente interrate

Occorre perseguire la tutela e la valorizzazione della viabilità storica, salvaguardando il relativo patrimonio vegetale di siepi, filari di alberi, ecc. e provvedendo alla sostituzione delle specie improprie.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione del Bosco della cintura urbana strutturato sull'anello della tangenziale. Dovrà avere ampiezza minima di 20 mt e poiché è caratterizzato da una specifica valenza ecologica, dovrà essere costituito da siepi e filari alberati variamente strutturati, fasce arboreo-arbustive, prati lineari, piantate, ed aree verdi urbane caratterizzati da una specifica valenza ecologica.

ASP C5 n. 4 – TERRITORIO URBANIZZATO - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale

La proposta riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo ad uso U14-attività artigianali e industriali all'interno del polo produttivo di Montecchio.

Non risultano presenti vincoli o condizionamenti definiti dal PSC-RUE e dal PTCP della Provincia di Reggio Emilia tali da non rendere fattibile l'intervento.

Per i parametri urbanistico-ambientali (fabbisogni abitativi, eventuali elementi di identità territoriale da salvaguardare, ecc.), le dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, nonché gli interventi di qualificazione degli spazi pubblici si veda la Scheda grafica e normativa allegata alle NTA (rif. Scheda ASP C5 n. 4 in All.2 alle NTA 'Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2').

Interventi di interesse pubblico

Il contributo di sostenibilità è costituito dalle seguenti opere:

- Allargamento di 3 metri di Strada San Rocco per un tratto di circa 140 metri;
- Sistemazione (nuova asfaltatura, riordino) di via Galvani per un tratto di circa 210 metri;
- Realizzazione del Bosco di cintura urbana presso Tangenziale (fascia di 20 metri, superficie di ca 2.100 mq)
- Cessione area di 300 metri circa per la realizzazione dell'ingresso Cd 5D.

Agli interventi dovuti come contributo di sostenibilità si aggiungono gli interventi connessi alla realizzazione degli standards necessari (secondo quanto meno gli standards di legge) e quindi la realizzazione delle dotazioni territoriali (parco pubblico, parcheggi pubblici) previste entro comparto.

Interventi di interesse privato

Realizzazione di 3 lotti edificabili a destinazione artigianale/industriale.

Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)

In riferimento alle analisi svolte nella “Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)” l’intervento in oggetto non determina problematiche inerenti all’approvvigionamento idrico, al suolo e sottosuolo e all’ambiente idrico.

Sono stati eseguiti opportuni approfondimenti geognostici al fine di valutare le condizioni di stabilità dei terreni presenti, si veda l’elaborato “Report dati geologici e sismici”, da cui è emerso che non sussistono particolari problematiche relative all’urbanizzazione dell’area.

Si riportano le prescrizioni/indicazioni/accorgimenti di cui tenere conto in fase di progettazione edilizia:

- dovrà essere effettuata in fase di progetto esecutivo da ing. strutturista:
 - verifica di resistenza del terreno ed a scorrimento,
 - determinazione dei valori Sd (cedimenti di progetto) e Sc (soglia massima tollerabile dai cedimenti caratteristici);
- si consiglia di valutare la possibilità di interventi di miglioramento fondale;
- si consiglia l'esecuzione/utilizzo di pozzi nelle vicinanze degli edifici;
- si ricorda che le opere di emungimento di acqua dal sottosuolo devono essere sempre eseguite con la massima attenzione ed opportunamente disciplinate e progettate in ottemperanza a DM 11/03/88 comma 1: Emungimenti da falde idriche;
- non dovranno essere previsti per eventuali nuovi corpi o porzioni edilizie, da realizzare eventualmente in aderenza a strutture esistenti, l'utilizzo di elementi strutturali/fondali di quelle pre-esistenti, per consentire che la consolidazione dei terreni di fondazione della nuova costruzione, si sviluppi indipendentemente dal coinvolgimento di strutture preesistenti;
- per eventuali nuovi corpi edilizi l'utilizzo di elementi strutturali/fondali di quelle preesistenti, prevedere adeguata distanza tra strutture adiacenti per garantire adeguati giunti sismici anti martellamento
- in ogni caso per porzioni e/o edifici contigui, dovrà essere prevista un'adeguata distanza dalle strutture adiacenti, in modo da garantire adeguati giunti sismici anti martellamento.

L’attuazione degli interventi di urbanizzazione è condizionata all’esito degli approfondimenti geologici e geomorfologici necessari ai sensi delle norme vigenti. Deve essere perseguita la tutela qualitativa della risorsa idrica e occorre allacciarsi alla rete di pubblica fognatura

In merito allo smaltimento delle acque reflue, si dovranno prevedere particolari dispositivi di sicurezza (fognature a doppia camicia, ecc.).

Dovranno essere previste idonee soluzioni atte alla limitazione dell'impermeabilizzazione dei suoli

Dovrà essere prevista la separazione tra acque nere e bianche e l'individuazione di un recapito diretto in acque superficiali per le acque bianche, non soggette a contaminazione. Per queste ultime dovrà essere valutata prioritariamente la possibilità di recupero e riutilizzo in loco. Le nuove linee elettriche interne all'area dovranno essere preferibilmente interrate

Occorre perseguire la tutela e la valorizzazione della viabilità storica, salvaguardando il relativo patrimonio vegetale di siepi, filari di alberi, ecc. e provvedendo alla sostituzione delle specie improprie.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione del Bosco della cintura urbana strutturato sull'anello della tangenziale. Dovrà avere ampiezza minima di 20 mt e poiché è caratterizzato da una specifica valenza ecologica, dovrà essere costituito da siepi e filari alberati variamente strutturati, fasce arboreo-arbustive, prati lineari, piantate, ed aree verdi urbane caratterizzati da una specifica valenza ecologica.

ASP C5 n. 1 – TERRITORIO URBANIZZATO - Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale

La proposta riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo ad uso U14-attività artigianali e industriali all'interno del polo produttivo di Montecchio.

Non risultano presenti vincoli o condizionamenti definiti dal PSC-RUE e dal PTCP della Provincia di Reggio Emilia tali da non rendere fattibile l'intervento.

Per i parametri urbanistico-ambientali (fabbisogni abitativi, eventuali elementi di identità territoriale da salvaguardare, ecc.), le dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, nonché gli interventi di qualificazione degli spazi pubblici si veda la Scheda grafica e normativa allegata alle NTA (rif. Scheda ASP C5 n. 1 in All.2 alle NTA 'Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2').

Interventi di interesse pubblico

Il contributo di sostenibilità è costituito dalle seguenti opere:

- Completamento bretella SP n. 28 – via F.lli Cervi (entro comparto 150 m.ca - fuori comparto 120 m. ca);
- Estensione reti tecnologiche: completamento canale acque bianche per ca. 120 metri di sviluppo fino a punti di connessione con la rete esistente, compreso tombamento.

Agli interventi dovuti come contributo di sostenibilità si aggiungono gli interventi connessi alla realizzazione degli standards necessari (secondo quanto meno gli standards di legge) e quindi la realizzazione delle dotazioni territoriali (parco pubblico, parcheggi pubblici) previste entro comparto.

Interventi di interesse privato

Realizzazione di 2 lotti edificabili a destinazione artigianale/industriale.

Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)

In riferimento alle analisi svolte nella “Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)” l’intervento in oggetto non determina problematiche inerenti all’approvvigionamento idrico, al suolo e sottosuolo e all’ambiente idrico.

Sono stati eseguiti opportuni approfondimenti geognostici al fine di valutare le condizioni di stabilità dei terreni presenti, si veda la “Relazione geologica”, cui si rimanda per una trattazione più estesa e puntuale, dalla quale comunque è emerso che non sussistono particolari problematiche relative all’urbanizzazione dell’area.

Si riportano le prescrizioni/indicazioni/accorgimenti da tener conto in fase di progettazione edilizia:

- il sito risulta caratterizzato da un grado elevato di vulnerabilità dell’acquifero e pertanto in fase esecutiva sarà necessaria la realizzazione di appositi presidi ambientali al fine di evitare lo sversamento di inquinanti nel primo sottosuolo;
- il piano di appoggio fondale dovrà essere posto ad una profondità, rispetto all’attuale piano di campagna, almeno pari a $D = -120 \div -140$ m;
- in fase esecutiva dovranno necessariamente essere eseguite analisi integrativa a quelle già effettuate.

L’attuazione degli interventi di urbanizzazione è condizionata all’esito degli approfondimenti geologici e geomorfologici necessari ai sensi delle norme vigenti. Deve essere perseguita la tutela qualitativa della risorsa idrica e occorre allacciarsi alla rete di pubblica fognatura.

In merito allo smaltimento delle acque reflue, si dovranno prevedere particolari dispositivi di sicurezza (fognature a doppia camicia, ecc.).

Dovranno essere previste idonee soluzioni atte alla limitazione dell’impermeabilizzazione dei suoli

Dovrà essere prevista la separazione tra acque nere e bianche e l’individuazione di un recapito diretto in acque superficiali per le acque bianche, non soggette a contaminazione. Per queste ultime dovrà essere valutata prioritariamente la possibilità di recupero e riutilizzo in loco. Le nuove linee elettriche interne all’area dovranno essere preferibilmente interrate

AR 2 – 1° stralcio - TERRITORIO URBANIZZATO - Ambiti di riqualificazione

La proposta riguarda la riqualificazione e la valorizzazione paesaggistica e ambientale di una porzione di tessuto edificato esistente, mediante la sostituzione dei fabbricati agricoli dismessi e privi di valore storico-

architettonico (senza possibilità di aumento di cubature o superfici utili aggiuntive). La nuova edificazione dovrà inserirsi in modo armonico nel contesto circostante.

Non risultano presenti vincoli o condizionamenti definiti dal PSC-RUE e dal PTCP della Provincia di Reggio Emilia tali da non rendere fattibile l'intervento.

Per i parametri urbanistico-ambientali (fabbisogni abitativi, eventuali elementi di identità territoriale da salvaguardare, ecc.), le dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, nonché gli interventi di qualificazione degli spazi pubblici si veda la Scheda grafica e normativa allegata alle NTA (rif. Scheda AR2 in All.2 alle NTA 'Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2').

Interventi di interesse pubblico

Il contributo di sostenibilità è costituito dalle seguenti opere:

- Sistemazione e allargamento Strada Valle per un tratto di ca 160 metri, comprensivo di illuminazione pubblica;
- Cessione di 10 posti auto di parcheggi pubblici P1 a servizio del quartiere ex PP15 in Strada Valle;
- Sistemazione dell'intersezione tra Strada Valle e Strada Bibbiano con innesto a T e formazione di spartitraffico.

Agli interventi dovuti come contributo di sostenibilità si aggiungono gli interventi connessi alla realizzazione degli standards necessari (secondo quanto meno gli standards di legge) e quindi la realizzazione delle dotazioni territoriali (parco pubblico, parcheggi pubblici) previste entro comparto.

Interventi di interesse privato

Demolizione e sostituzione dei fabbricati agricoli dismessi e privi di valore storico-architettonico (senza possibilità di aumento di cubature o superfici utili aggiuntive) e nuova edificazione (uso residenziale).

È prevista che una percentuale del 20% della capacità edificatoria sia da destinare a ERS, come stabilito dalla LR 20/2000 e s.m. e i..

Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)

In riferimento alle analisi svolte nella "Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)" l'intervento in oggetto non determina problematiche inerenti all'approvvigionamento idrico, al suolo e sottosuolo e all'ambiente idrico.

Sono stati eseguiti opportuni approfondimenti geognostici al fine di valutare le condizioni di stabilità dei terreni presenti, si veda lo "Studio Geologico-Sismico", cui si rimanda per una trattazione più estesa e puntuale. Nelle successive fasi di pianificazione e progettuali, i modelli geologico e geotecnico del terreno dovranno essere approfonditi per le definizioni richieste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008, mediante l'implementazione della rete di indagine geologica e geotecnica, per

evidenziare le caratteristiche fisico-meccaniche del volume significativo del sottosuolo e le loro variazioni alla scala di singolo intervento edificatorio, in funzione delle ubicazioni, delle tipologie e delle dimensioni.

Dovranno essere adottati particolari criteri cautelativi in fase di progettazione edilizia: si dovranno evitare eccessivi sbancamenti e/o riporti, per evitare eccessive alterazioni della configurazione morfologica del Dosso di Montecchio.

Si dovranno eseguire opportuni approfondimenti geognostici al fine di valutare le condizioni e le caratteristiche di stabilità dei terreni presenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla regimazione delle acque di scorrimento superficiale e alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, per consentire il passaggio nella falda delle acque, anche prevedendo l'utilizzo di materiali drenanti per la realizzazione dei percorsi e dei parcheggi. Dovrà perciò essere prevista una quota minima di superficie permeabile.

Dovrà essere valutata prioritariamente la possibilità di realizzare sistemi per la raccolta e l'utilizzo dell'acqua piovana sia per l'irrigazione dei giardini, sia per fini domestici (scarico wc, pulizia casa, eventualmente anche attacchi lavatrice, ecc.).

Dovrà essere prevista la separazione tra acque nere e bianche e l'individuazione di un recapito diretto in acque superficiali per le acque bianche.

L'assetto urbanistico dovrà prestare particolare attenzione alla progettazione dei margini dell'ambito verso il territorio rurale e alla definizione di una fascia filtro verso l'ambito produttivo posto a est.

AUC5 n. 13 – TERRITORIO URBANIZZATO - Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC indicati in cartografia di RUE

La proposta riguarda il completamento del tessuto edificato e delle dotazioni territoriali della frazione di Villa Aiola. Non risultano presenti vincoli o condizionamenti definiti dal PSC-RUE e dal PTCP della Provincia di Reggio Emilia tali da non rendere fattibile l'intervento.

Per i parametri urbanistico-ambientali (fabbisogni abitativi, eventuali elementi di identità territoriale da salvaguardare, ecc.), le dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, nonché gli interventi di qualificazione degli spazi pubblici si veda la Scheda grafica e normativa allegata alle NTA (rif. Scheda AUC5 n.13 in All.2 alle NTA 'Schede grafiche (su base catastale) e normative degli interventi inseriti nel POC - Masterplan ambito AR2').

Interventi di interesse pubblico

Il contributo di sostenibilità è costituito dalle seguenti opere:

- Realizzazione tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra piazzetta Via Montegrappa e l'area verde in Via Grieco(190 mt ca), compresa illuminazione pubblica;

- Realizzazione tratto marciapiede su via Montegrappa (150 mt ca), compresa illuminazione pubblica.

Agli interventi dovuti come contributo di sostenibilità si aggiungono gli interventi connessi alla realizzazione degli standards necessari (secondo quanto meno gli standards di legge) e quindi la realizzazione delle dotazioni territoriali (parco pubblico, parcheggi pubblici) previste entro comparto.

Interventi di interesse privato

Gli interventi di interesse privato sono costituiti da nuove edificazioni a destinazione residenziale con altezza massima ammissibile di 8,5 metri.

Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)

In riferimento alle analisi svolte nella “Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)” l’intervento in oggetto non determina problematiche inerenti all’approvvigionamento idrico, al suolo e sottosuolo e all’ambiente idrico.

Sono stati eseguiti opportuni approfondimenti geognostici al fine di valutare le condizioni di stabilità dei terreni presenti, si veda la “Relazione Geologica e sismica”, cui si rimanda per una trattazione più estesa e puntuale. Si riportano brevemente i particolari criteri cautelativi da tener conto in fase di progettazione edilizia:

- per la scelta più opportuna del tipo di fondazione da adottare si dovrà, a livello di progettazione degli esecutivi, approfondire in modo puntuale l’indagine geognostica nei singoli lotti del comparto;
- dovrà essere verificata la possibile presenza di eterogeneità lito-meccaniche e stratigrafiche nell’area di sedime dei futuri fabbricati;
- dovranno essere prodotte relazioni integrative geologiche, sismiche e geotecniche a corredo di ciascun intervento, come prevede la Normativa Tecnica per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008).

Particolare attenzione dovrà essere posta alla regimazione delle acque di scorrimento superficiale e alla riduzione dell’impermeabilizzazione del suolo, per consentire il passaggio nella falda delle acque, anche prevedendo l’utilizzo di materiali drenanti per la realizzazione dei percorsi e dei parcheggi. Dovrà perciò essere prevista una quota minima di superficie permeabile.

Dovrà essere valutata prioritariamente la possibilità di realizzare sistemi per la raccolta e l’utilizzo dell’acqua piovana sia per l’irrigazione dei giardini, sia per fini domestici (scarico wc, pulizia casa, eventualmente anche attacchi lavatrice, ecc.). Dovrà essere prevista la separazione tra acque nere e bianche e l’individuazione di un recapito diretto in acque superficiali per le acque bianche.

L’assetto urbanistico dovrà prestare particolare attenzione alla progettazione dei margini dell’ambito verso il territorio rurale posto a sud e a ovest dell’ambito di intervento.

Dovrà inoltre essere rispettata la normativa in merito alle attività vietate nella zona di rispetto allargata dei pozzi di Aiola (art.21 del D.Lgs. 152/99); delle quali citiamo, vista la natura a prevalente funzione

residenziale del nuovo insediamento, il divieto ad allestire zone di gestione di rifiuti, alla dispersione sotterranea di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade e di acque a fanghi reflui, anche se trattati.

4.3 Le Schede grafico-normative del Piano Operativo Comunale

Gli interventi previsti dal POC sono puntualmente descritti dalle schede grafico – normative “Schede grafiche e normative degli interventi inseriti nel POC”, che rappresentano l’elaborato fondamentale del POC medesimo. Per ogni ambito di intervento è stata predisposta una **scheda grafica** comprendente:

- 1) Schema di assetto urbanistico e infrastrutturale su base catastale, in scala 1:2000;
- 2) Interventi dovuti come contributo di sostenibilità, in scala 1:2000 o 1:2500;

e una **scheda normativa** comprendenti:

- **Parte I _Parametri urbanistici**, articolati in prescrizioni ed eventuali specifiche, in cui sono indicati :
 - Ambito/ eventuale stralcio attuativo;
 - Superficie territoriale/Superficie territoriale in attuazione;
 - Sc realizzabile;
 - Percentuale ERS da realizzare;
 - Funzioni caratterizzanti e Funzioni ammesse;
 - Standard in loco minimi;
 - Altezza massima ammissibile (espressa in numero piani);
 - Eventuali interventi di trasformazione – riqualificazione – prescrizioni proposti dal POC, corrispondenti di norma ai contributi di sostenibilità di interesse pubblico.
- **Parte II _ Disposizioni urbanistiche**, articolati in prescrizioni ed eventuali indirizzi, in cui sono indicati:
 - Intestatari degli immobili e relativi dati catastali;
 - Descrizione degli obiettivi di progetto (articolati in sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale e paesaggio).
- **Parte III _ Requisiti prestazionali**, in cui sono indicati:
 - Caratterizzazione dell’intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare;
 - Prescrizioni urbanistiche e/o Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali;
 - Prescrizioni e indicazioni derivanti dall’indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d’ambito idrogeologico, sismico, acustico ecc. del POC;
 - Prescrizioni della ValSAT del POC;
 - Diritti edificatori assegnati;
 - Eventuali impegni relativi all’ERS;
 - Idoneità urbanistica altri usi commerciali;
 - Presenza di accordo pubblico – privato sottoscritto dalle proprietà;
 - Modalità di attuazione.

Per le schede degli ambiti ASP C5 n. 3 – 1° stralcio, ASP C5 n. 4, ASP C5 n. 1 e AR2- 1° stralcio state integrate le valutazioni di PSC-RUE vigenti (indicate in colore azzurro), quale fondamentale riferimento normativo.

Di seguito si propone una tabella riassuntiva degli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia previsti dal POC 2017-2022 (Tabella 1).

	<u>St PSC (mq)</u>	St di PSC a seguito di rettifica POC (mq)	<u>St Area di intervento POC (mq)</u>	Rapporto % St POC/St PSC senza rettifiche	Su PSC (intero ambito/area) (mq)	N° alloggi realizzabili PSC previo POC	Su POC (Area di intervento POC) (mq)	N° Alloggi realizzabili POC	Interventi privati	Contributo di sostenibilità (interventi di interesse pubblico)
ASPC 5 n.3 – 1° stralcio Polo produttivo Montecchio	57.100	/	18.880	33%	25.700	/	6.600	/	Nuovo insediamento produttivo ad uso U14-attività artigianali e industriali, per ampliamento CFS Inox spa	<ul style="list-style-type: none"> - Allargamento di 3 metri di Strada San Rocco, per un tratto di circa 255 metri, comprensivo di illuminazione pubblica e sistemazione complessiva; - Estensione delle reti tecnologiche (Collettori fognari acque bianche e nere) per circa 210 metri di sviluppo fino al punto di connessione con la linea delle acque bianche/nere realizzate nell'ambito del PP13D; - Studio idrogeologico e idraulico finalizzato a risolvere le criticità idrauliche dell'area e di quelle limitrofe (si veda scheda grafica per l'individuazione cartografica dell'area oggetto di studio); - Realizzazione di una prima parte del Bosco di cintura urbana presso la Tangenziale (fascia di 20 metri, superficie di circa 3.400 mq). Tale elemento verrà implementato in fase di attuazione del 2° stralcio.
ASP C5 n. 4 Polo produttivo Montecchio	14.870*	14.100	14.100	95%	4.500	/	4.500	/	3 lotti edificabili a destinazione artigianale	<ul style="list-style-type: none"> - Allargamento di 3 metri di Strada San Rocco per un tratto di circa 140 metri; - Sistemazione (nuova asfaltatura, riordino) di via Galvani per un tratto di circa 210 metri; - Realizzazione del Bosco di cintura urbana presso la Tangenziale (fascia di 20 metri, superficie di circa 2.100 mq) - Cessione area di 300 metri circa per la realizzazione dell'ingresso Cd 5D.
ASP C5 n. 1 Polo produttivo Montecchio	33.020*	34.340	29.270	89%	12.500	/	12.500	/	2 lotti edificabili a destinazione industriale	<ul style="list-style-type: none"> - Completamento bretella SP n. 28 – via F.lli Cervi (entro comparto 150 metri ca - fuori comparto 120 metri ca); - Estensione reti tecnologiche: completamento canale acque bianche per ca. 120 metri di sviluppo fino a punti di connessione con la rete esistente,

AR2- 1° stralcio Montecchio	25.000	25.643	13.430	54%	5.000	30	2.400	30	Demolizione e nuova costruzione dei fabbricati agricoli dismessi e privi di valore storico-architettonico (senza possibilità di aumento di cubature o superfici utili aggiuntive) e nuova edificazione (uso residenziale)	compreso tombamento. - Sistemazione e allargamento Strada Valle per un tratto di ca 160 metri, comprensivo di illuminazione pubblica; - Cessione di 10 posti auto di parcheggi pubblici P1 a servizio del quartiere ex PP15 in Strada Valle; - Sistemazione dell'intersezione tra Strada Valle e Strada Bibbiano con innesto a T e formazione di spartitraffico.
AUC5 n.13 Aiola – parte residenziale	39.024 ⁶	/	11.384	100%**	2.067	26	2.067	26	Interventi residenziali	- Realizzazione tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra piazzetta Via Montegrappa e l'area verde in Via Grieco (190 mt ca), compresa illuminazione pubblica; - Realizzazione tratto marciapiede su via Montegrappa (150 mt ca), compresa illuminazione pubblica.

Tabella 1: Tabella riassuntiva degli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia previsti dal POC 2017 - 2022

Note * Valore corretto a seguito di misurazione grafica su cartografia di PSC

** Percentuale riferita a porzione residenziale

⁶ Parte dell'ambito di Aiola classificato in AUC 5, soggetto a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC (Art. 6.1.9 NA del RUE) non è oggetto di intervento (porzione comprendente le attrezzature di interesse comune di rango comunale (culto-istruzione)).

5. PREVISIONI DEL POC

5.1 Dimensionamento del PSC

Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale del PSC è pari a 12.800 abitanti al 2.027, orizzonte di validità del Piano.

Esso è stato determinato sulla base di proiezioni demografiche sviluppate su una serie storica decennale (2002-2011), a seguito di concertazione con la Provincia di Reggio Emilia in fase di Conferenza di Pianificazione.

In base alla popolazione prevista all'orizzonte di validità del Piano, è stato definito il dimensionamento del PSC in termini di alloggi, sulla base di un bilancio fra n° di alloggi esistenti e previsti e n° di famiglie previste all'orizzonte temporale del Piano. Tale bilancio è stato sviluppato in base alle proiezioni del numero medio di componenti per famiglia al 2.027, calcolata anch'essa in base ad una serie decennale, che ha portato ad un valore pari a 2,35 ab/per famiglia, portato a 2,355 in fase di concertazione con la Provincia di Reggio Emilia. Al valore di alloggi così calcolato è stata aggiunta la quota frizionale, corrispondente al patrimonio non occupato, di cui all'art. 2.1 comma 5 dell'allegato 5 alle NTA del PTCP RE, assunta pari al 3%, in considerazione della bassa percentuale di alloggi non occupati presente sul territorio in base ai dati disponibili presso il Comune, pari a ca. 2,9%.

Dal numero di alloggi è poi stato determinata la Su, in base al valore di superficie indicato per l'alloggio convenzionale dallo stesso Allegato 5 alle NTA del PTCP RE, art. 3.1, pari a 80 mq/alloggio.

Nella seguente tabella viene sintetizzato il dimensionamento residenziale del PSC in termini di alloggi.

La tabella è articolata secondo la tipologia di previsione (residuo di PRG, previsioni di PSC -da recupero in ambiti rurali, ambiti di riqualificazione urbana, delocalizzazione incongrui, ambiti di nuovo insediamento e nuovi interventi diretti-) e differenzia la quota occupata e la quota frizionale. Gli interventi di riqualificazione coprono il 26% del fabbisogno, le aree di nuova previsione riconfermate del PRG previgente coprono un altro 44%, le nuove previsioni del PSC coprono il 30%.

Si riporta infine la tabella riassuntiva del dimensionamento dal Documento conclusivo della Conferenza di pianificazione e, a seguire, una tabella di raffronto fra i dati ivi previsti e i dati contenuti nella documentazione del PSC e del RUE, che hanno dettagliato le singole voci previste in fase preliminare nelle varie previsioni degli strumenti urbanistici.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PSC (in alloggi) da Conferenza di pianificazione

	TOTALE	ALLOGGI OCCUPATI	QUOTA FRIZIONALE
STATO DI FATTO			
Alloggi esistenti	4.478	4.352	126
Comparti con PUA vigente:	299	291	8
Totale stato di fatto	4.777	4.642	135
PREVISIONI PSC			
Residuo PRG : recupero	182	177	5
Residuo PRG: nuovo	177	172	5
Previsioni PSC: recupero ambiti rurali	40	39	1
Previsioni PSC: AR	124	106	3
Previsioni PSC: delocalizzazione incongrui	50	49	1
Previsioni PSC: nuovi interventi diretti	63	61	2
Previsioni PSC: AM	179	188	6
Totale previsioni	815	791	24
TOTALE COMPLESSIVO	5.592	5.434	158
Totale residuo	359		
Totale recupero	214		
Totale nuovo	242		

TOT -	n. all	DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO Valori da previsioni di PSC e di RUE approvati	Previsioni di POC 2017-22
RECUPERO 165	25	PRU 8 – riclassificato in ambito urbano consolidato in corso di attuazione (AUC.4)	
	6	Aree di recupero ad intervento diretto (conferma PRG vigente) – all. 3 al RUE	
	75	Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC – all. 2 alle Norme del PSC (di tipologia recupero)	Max 26 all. in AUC 5 n. 13 (rif. All.2 PSC)
	45	Piani di recupero nel territorio rurale – all. 5 al RUE	
	14	Previsioni residue del PRG nel territorio rurale – all. 5 al RUE	
NUOVO 172	129	ANE a intervento diretto (conferma PRG vigente) – all. 3 al RUE	

	43	Ambiti urbani consolidati soggetti a politiche di recupero, riordino e completamento dei tessuti edificati esistenti con elevati standard di qualità insediativa e territoriale soggetti a POC – all. 2 alle Norme del PSC (di tipologia nuovo)	
40		Previsioni PSC: recupero ambiti rurali	
106		Ambiti di riqualificazione AR	Max 30 all (AR2 1° stralcio)
50		Previsioni PSC: delocalizzazione incongrui	
68	65	ANE a intervento diretto (nuova previsione del PSC) – all. 3 al RUE	
	3	Incrementi cap. edificatoria PUA vigenti	
179		Ambiti di nuovo insediamento AM	
780		Totale previsioni (n. alloggi)	56

Tabella 2: Dimensionamento residenziale PSC-RUE

Nota bene Nella tabella, per maggiore chiarezza, sono stati omessi i dati inerenti lo stato di fatto e la suddivisione fra alloggi occupati e quota frizionale.

In alcuni casi, a ciascuna voce presente nel dimensionamento complessivo fanno riferimento più voci delle previsioni di PSC e RUE. Si rilevano limitati scostamenti, connessi all'affinamento delle previsioni operate in fase di redazione del PSC e RUE, consistenti in:

- riduzione di 17 unità del numero di alloggi corrispondenti al residuo di PRG oggetto di recupero, dovuto allo stralcio del Piano di recupero di Carnocchio e di alcuni lotti nel territorio rurale in fase di adozione e dello stralcio del PUA 8 in fase di controdeduzioni (si veda osservazione al PSC dell'Ufficio Tecnico n° U11);
- riduzione di 5 unità del numero di alloggi corrispondenti al residuo di PRG sul nuovo, dovuto allo stralcio di alcune ANE già previste in fase di elaborazione del PSC.
- incremento di 5 unità del numero di alloggi corrispondenti alle nuove previsioni del PSC per interventi diretti, per rispondere a esigenze emerse in fase di deposito;
- riduzione di 18 unità del numero di alloggi corrispondenti alle nuove previsioni del PSC per gli ambiti di riqualificazione, connesso sostanzialmente al ridimensionamento della quota residenziale ammessa nell'AR1.

Il bilancio complessivo del dimensionamento residenziale in approvazione del Piano risulta inferiore di 35 alloggi rispetto all'Accordo di pianificazione. Nella tabella seguente viene presentato il dimensionamento degli Ambiti di nuovo insediamento e degli Ambiti di riqualificazione nel SPC approvato.

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE										
DATI	TOTALE AM + AR	AMBITI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE AM					AMBITI RIQUALIFICAZIONE			
		TOTALE AM	AM1	AM2	AM3	AM4	TOTALE AR	AR1	AR2	AR3
TEMI PROGETTUALI			Sperim. Architett.	Energia	Verde	Acqua verde				
ST (mq)	131.470	71.200	18.400	26.800	10.000	16.000	60.270	26.280	25.000	8.990
SU RESIDENZIALE (mq)	22.830	14.300	4.600	4.000	2.500	3.200	8.530	2.000	5.000	1.530
ALLOGGI	285	179	58	50	31	40	106	24	63	19
ABITANTI TEORICI	672	421	135	118	74	94	251	57	149	45
SU PER ALTRI USI							9.500	8.000	1.500	
INDICE UT (mq/mq)			0,25	0,15	0,25	0,20		0,38	0,26	0,17
INDICE UT MASSIMO CON DELOCALIZZAZIONI			0,30	0,18	0,30	Non ammesse		Non ammesse	0,30	Non ammesse
Dotazioni territoriali (mq)			9.200	13.400	5.000	8.000		13.140	12.500	4.495

Tabella 3: Dimensionamento Ambiti di nuovo insediamento residenziali e Ambiti di riqualificazione (PSC)

Dimensionamento produttivo

Per le funzioni produttive il PSC prevede la conferma del residuo del PRG vigente non ancora attuato, consistente in alcuni lotti liberi presenti nel polo produttivo e in comparti non attuati, confermandone la capacità edificatoria del PRG vigente, cui si aggiungono Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territori. Il dimensionamento di tali aree in termini di Superficie territoriale e di Superficie utile è pertanto sostanzialmente connesso a esigenze specifiche già espresse dal comparto produttivo locale, per una superficie complessiva pari a ca. 117.000 mq e per una Su complessiva di ca. 41.400 mq.

Il dimensionamento produttivo complessivo del PSC è pertanto pari a:

PREVISIONI PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE UTILE
Residuo PRG	36.200	20.300
Ambiti per ampliamenti e trasferimenti di aziende insediate	132.685	46.200
TOTALI	168.885	66.000

Tabella 4: Dimensionamento Ambiti specializzati per attività produttive (PSC)

5.2 Bilanci dimensionali del POC

Le previsioni di POC vengono di seguito verificate sotto il profilo del dimensionamento complessivo delle trasformazioni che esso comporta, articolate in relazione alle funzioni principali (residenziale e produttiva), nonché rapportato alle quantità complessive previste dal PSC.

a. Previsioni inerenti gli insediamenti residenziali – dimensionamento residenziale

Il POC mette in attuazione l'ambito di riqualificazione AR2 e l'ambito AUC5 n. 13 previsti dal PSC, inserendoli nella programmazione del POC 2017-2022, seppure solo per un primo stralcio nel caso dell'AR2.

La potenzialità edificatoria complessiva è di 56 alloggi, pari all'11,2% % del numero di alloggi disponibili in sede di POC (pari a 498).

Si evidenzia che il PSC consente nell'ambito AR2 la realizzazione di una quota aggiuntiva di alloggi, derivante da parte delle delocalizzazione di edifici incongrui dal territorio rurale e/o urbanizzato, fino ad un Ut max= 0,30 mq/mq.

Non è prevista tale quota nell'ambito del 1° stralcio, che potrà pertanto essere realizzata nell'ambito del 2° stralcio, purchè compatibilmente con i parametri urbanistico-edilizi definiti per il 1° stralcio. Di questi alloggi, risultano quindi attuabili mediante il POC 2017-2022:

Ambito	St POC	All. max	Su max	ERS min	Intervento	Quota di attuazione (St)	Quota di attuazione (SU)	% RESIDENZA
AR2– 1° stralcio Montecchio	13.430	30	2.400	480 mq= 6 all	Rigenerazione urbana	54%	54%	100%
AUC5 n.13 Aiola – parte residenziale	11.384	26	2.067	/	Completamento urbanizzazioni esistenti	100%	100%	100%
TOTALI	24.814	56	4.467					

Tabella 5 Programmazione delle aree edificabili per la residenza (POC 2017-2022)

Rispetto al dimensionamento complessivo del PSC (815 alloggi, comprensivi dei 285 alloggi ricavabili negli ambiti AM-179 alloggi e AR-106 alloggi), la percentuale in termini di alloggi inserita nel 1° POC risulta pertanto dello 0,06%.

b. Previsioni inerenti gli insediamenti produttivi – dimensionamento produttivo

Nel primo POC sono stati inseriti 3 Ambiti ASP – Ambiti specializzati per attività artigianali e produttive, destinate a trasferimenti e/o ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del PSC (ASP C5 n. 3, ASP C5 n. 4, ASP C5 n. 1):

Ambito di Polo produttivo a Montecchio	St POC	Su max	Intervento
ASPC 5 n.3 – 1° stralcio	18.880	6.600	Nuovo insediamento (con innesco riqualificazione urbana aree di delocalizzazione)
ASP C5 n. 4 Polo produttivo Montecchio	14.100	4.500	“ “
ASP C5 n. 1	29.270	12.500	“ “
TOTALI	62.250	23.600	

Tabella 6 Programmazione delle aree edificabili artigianali (POC 2017-2022)

Rispetto alla disponibilità massima di aree per trasferimento/ampliamento di aziende già insediate, pari a 132.685 mq di St per 46.200 mq di Su, tale previsione rappresenta il 51% in termini di SU.

c. Previsioni inerenti le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali

In fase di approvazione del PSC è stata effettuata una verifica di massima del fabbisogno in termini di dotazioni territoriali. Sui vedano le due tabelle seguenti, da cui si evince che il valore raggiunto di standards è abbondantemente soddisfatto rispetto allo standard minimo indicato dalla L.R. 20/00 e s. m. e i.: si ha un saldo positivo di ca. 166.000 mq rispetto alle esigenze definite dalla normativa vigente, facendo così emergere la buona dotazione di standard presenti sul territorio comunale.

CALCOLO FABBISOGNO PSC

			Dotazioni minime		
			Parametro	Totale	
Popolazione prevista all'orizzonte temporale del Piano	ab.	12.800			
Popolazione gravitante sul comune per motivi di studio e lavoro, ecc.	ab.	4.418			
Abitanti effettivi e potenziali	ab.	17.218	30 mq/ab	516.540	mq
Superficie lorda di pavimento per insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali (esistenti e previste)	mq	54.503	100 mq/100 mq s.l.p.	54.503	mq
Superficie territoriale per insediamenti produttivi, artigianali e industriali (esistenti e previste)	mq	1.301.128	15% della St	195.169	mq
Totale fabbisogno :				766.212	mq

CALCOLO ATTEZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI E IN PROGETTO

Attrezzature scolastiche	83.379	mq
Attrezzature di interesse comune e socio-assistenziali	124.494	mq
Attrezzature religiose	53.302	mq
Spazi verdi attrezzati e spazi per attività sportive	439.148	mq
Parcheggi pubblici	159.345	mq
Aree di cessione per aree ed attrezzature collettive degli ambiti di nuovo insediamento e degli ambiti di riqualificazione (40% della ST)	52.588	mq
Aree di cessione degli Ambiti produttivi per il trasferimento e/o ampliamento di aree produttive esistenti (15% della ST)	19.903	mq
Totale standards comunale	932.159	mq

Tabella 7 Fabbisogno e calcolo dotazioni territoriali-standards (PSC)

Con il Piano Operativo comunale nel Capoluogo saranno realizzati:

- marciapiedi : 395 ml
- percorsi ciclopeditoni: 160 ml
- parcheggi pubblici: 4.670 mq
- verde pubblico: 10.470 mq; di cui Verde pubblico con funzione di bosco di cintura urbana: 5.500 mq
- Spazi per edilizia residenziale sociale (ERS): = 480 mq di Su = min 6 alloggi

A Villa Aiola saranno invece realizzati:

- marciapiedi : 150 ml
- percorsi ciclopeditoni: 190 ml
- parcheggi pubblici: 492 mq
- verde pubblico: 2.380 mq.

6. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Il DPR 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" disciplina a livello nazionale l'espropriazione.

Il decreto stabilisce che il bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio (durata 5 anni) quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che preveda la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità (Capo II art 9L comma 1).

La norma regionale corrispondente è contenuta nella LR 37/2002 e s.m. e i. "Disposizioni Regionali in materia di espropri". Tale legge persegue l'obiettivo di armonizzare la disciplina prevista dal decreto del Presidente della Repubblica con la legislazione regionale in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica (Titolo 1 Disposizioni generali art 1 Obiettivi e finalità della legge). In particolare il Titolo III definisce gli atti di apposizione del vincolo espropriativo e le procedure amministrative finalizzate all'apposizione di tale vincolo. L'Art 8 stabilisce che i vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, sono apposti attraverso il Piano Operativo Comunale (POC), ovvero sua variante.

La localizzazione delle opere/servizi pubblici e/o di interesse pubblico, così come definita dagli elaborati di POC, fra cui rientrano gli interventi dovuti come "Contributo di sostenibilità" assume pertanto valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

7. IL VALORE ECONOMICO DEGLI INTERVENTI PRESENTATI E I TEMPI DI REALIZZAZIONE

Ai sensi della LR 20/2000 art 2 quinquies, il POC deve contenere una stima dei costi degli interventi che sono dettagliati negli "Accordi pubblico – privato".

Oltre ai dati anagrafici, localizzativi e identificativi delle aree di intervento, gli Accordi pubblico-privato – allegati al Piano Operativo - contengono:

- Gli obblighi assunti dalla proprietà (soggetto/i privato/i)
- Gli impegni assunti dal Comune (soggetto pubblico)
- I termini di validità e efficacia dell'accordo e altre disposizioni.

- Disposizioni relative a stipulazione e spese
- Disposizioni finali

Per ogni ambito di intervento è stato predisposto e sottoscritto (a partire da uno Schema –tipo di Accordo pubblico-privato) un accordo pubblico – privato (ai sensi dell’art 18 della LR 20/2000) in stesura preliminare. Preliminarmente alla fase di approvazione finale del POC, saranno predisposti i corrispondenti accordi pubblico – privato in stesura definitiva, oggetto di ulteriore e definitiva sottoscrizione.

Segue la descrizione dei tempi di realizzazione previsti e i costi complessivi per ogni proposta di intervento inserito nel POC.

ASP C5 n. 3 - Il valore economico del contributo di sostenibilità, sottoscritto dall’accordo dal proprietario, prevede un ammontare complessivo pari ad Euro 124.00,00 (IVA esclusa), in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. La tempistica stabilita per la realizzazione delle opere, quale contributo di sostenibilità, è ‘entro due anni dall’inizio dei lavori’.

ASP C5 n. 4 - Il valore economico del contributo di sostenibilità, sottoscritto dall’accordo dal proprietario, prevede un ammontare complessivo pari ad Euro 85.000,00 (IVA esclusa), in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. La tempistica stabilita per la realizzazione delle opere, quale contributo di sostenibilità, è ‘entro due anni dall’inizio dei lavori’.

ASP C5 n. 1 - Il valore economico del contributo di sostenibilità, sottoscritto dal proprietario nell’accordo, prevede un ammontare complessivo pari a circa Euro 235.000,00, (IVA esclusa), in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. La tempistica stabilita per la realizzazione delle opere, quale contributo di sostenibilità, è ‘entro due anni dall’inizio dei lavori’.

AR2 - Il valore economico del contributo di sostenibilità, sottoscritto dal proprietario dell’ambito di intervento nell’accordo, prevede un ammontare complessivo pari ad Euro 96.000,00 (IVA esclusa), in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. La tempistica stabilita per la realizzazione delle opere, quale contributo di sostenibilità, è ‘entro due anni dall’inizio dei lavori’.

AUC5 n. 13 - Il valore economico del contributo di sostenibilità, sottoscritto dal proprietario dell’ambito di intervento nell’accordo, prevede un ammontare complessivo pari ad Euro 80.440,00 (IVA esclusa), in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. La tempistica stabilita per la realizzazione delle opere, quale contributo di sostenibilità, è ‘entro due anni dall’inizio dei lavori’.

Di seguito sono riassunti in una tabella i costi e i tempi delle proposte inserite nel POC (tabella 8).

PROPOSTA DI INTERVENTO	INTERVENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INTERVENTO DI INTERESSE PRIVATO	EURO	TEMPI
ASP C5 n.1 1° stralcio	<ul style="list-style-type: none"> - Allargamento di 3 metri di Strada San Rocco, per un tratto di circa 255 metri, comprensivo di illuminazione pubblica e sistemazione complessiva; - Estensione delle reti tecnologiche (Collettori fognari acque bianche e nere) per circa 210 metri di sviluppo fino al punto di connessione con la linea delle acque bianche/nere realizzate nell'ambito del PP13D; - Studio idrogeologico e idraulico finalizzato a risolvere le criticità idrauliche dell'area e di quelle limitrofe (si veda scheda grafica per l'individuazione cartografica dell'area oggetto di studio); - Realizzazione di una prima parte del Bosco di cintura urbana presso la Tangenziale (fascia di 20 metri, superficie di circa 3.400 mq). Tale elemento verrà implementato in fase di attuazione del 2° stralcio. 	Nuovo insediamento produttivo ad uso U14-attività artigianali e industriali, per ampliamento CFS Inox spa	124.000,00 (iva esclusa)	entro 2 anni dall'inizio lavori
ASP C5 n.1	<ul style="list-style-type: none"> - Allargamento di 3 metri di Strada San Rocco per un tratto di circa 140 metri; - Sistemazione (nuova asfaltatura, riordino) di via Galvani per un tratto di circa 210 metri; - Realizzazione del Bosco di cintura urbana presso la Tangenziale (fascia di 20 metri, superficie di circa 2.100 mq) - Cessione area di 300 metri circa per la realizzazione dell'ingresso Cd 5D. 	3 lotti edificabili a destinazione industriale	85.000,00 (iva esclusa)	entro 2 anni dall'inizio lavori
ASP C5 n.1	<ul style="list-style-type: none"> - Completamento bretella SP n. 28 – via F.lli Cervi (entro comparto 150 metri ca - fuori comparto 120 metri ca); - Estensione reti tecnologiche: completamento canale acque bianche per ca. 120 metri di sviluppo fino a punti di connessione con la rete esistente, compreso tombamento. 	2 lotti edificabili a destinazione industriale	235.000,00 (iva esclusa)	entro 2 anni dall'inizio lavori
AR 2 1° stralcio	<ul style="list-style-type: none"> - Sistemazione e allargamento Strada Valle per un tratto di ca 160 metri, comprensivo di illuminazione pubblica; - Cessione di 10 posti auto di parcheggi pubblici P1 a servizio del quartiere ex PP15 in Strada Valle; - Sistemazione dell'intersezione tra Strada Valle e Strada Bibbiano con innesto a T e formazione di spartitraffico. 	Demolizione e sostituzione dei fabbricati agricoli dismessi privi di valore storico-architettonico e nuova edificazione (residenziale)	96.000,00 (iva esclusa)	entro 2 anni dall'inizio lavori
AUC5 n. 13 residenz.	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra piazzetta Via Montegrappa e l'area verde in Via Grieco (190 mt ca), compresa illuminazione pubblica; - Realizzazione tratto marciapiede su via Montegrappa (150 mt ca), compresa illuminazione pubblica. 	Interventi residenziali	80.440,00 (iva esclusa)	entro 2 anni dall'inizio lavori

Tabella 8 Tempi e costi degli interventi (a carico dei privati attuatori)

**8. RELAZIONI DI RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ ARTIGIANALE E
PRODUTTIVA PER GLI AMBITI ASP C5**

Montecchio E., 1 marzo 2017

Al Signor Sindaco
Del comune di Montecchio Emilia
Piazza della Repubblica, 1
42027 Montecchio E. RE

Oggetto: Motivazioni relative alla richiesta di attivazione POC in Strada San Rocco.

La scrivente CSF INOX S.p.A. ha da tempo allo studio la razionalizzazione del processo industriale del proprio stabilimento in Strada per Bibbiano 7, cercando di migliorare l'efficienza produttiva e l'ottimizzazione del flusso dei materiali.

L'aumento della gamma di pompe prodotte nell'ultimo triennio quali la pompa a disco oscillante SN e la pompa doppia vite TS costruite su 3 taglie di grandezza e gli importanti accordi commerciali intrapresi con partner internazionali, fanno registrare un importante trend di crescita che richiede la necessità a brevissimo termine di aumentare la capacità produttiva di circa un 30%.

Questo allo stato attuale è reso impossibile dai limitati spazi a disposizione nel capannone esistente; l'aumento degli articoli da stoccare a magazzino dovuto alle nuove tipologie di pompe e i maggiori volumi di gestione della materia prima e dei prodotti semilavorati, nonostante gli sforzi profusi per ottimizzare al massimo l'efficienza logistica aziendale, non sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno minimo di spazio necessario.

Il limitato ampliamento realizzabile nell'attuale fabbricato industriale non è tale da sopperire alle carenze strutturali dello stabilimento, si è quindi optato per trasferire nella nuova area di proprietà su Strada San Rocco i reparti di produzione e lavorazioni meccaniche componenti, mantenendo in una prima fase i magazzini materia prima e le macchine segatrici nel vecchio capannone.

A seguito di questo primo trasferimento sarà possibile riorganizzare il flusso dei materiali all'interno dello stabilimento esistente e dimensionare adeguatamente le aree logistiche necessarie allo stoccaggio e alla movimentazione delle materie prime, prodotti semilavorati e componenti finiti ottimizzando il flusso di processo secondo i più efficienti metodi di gestione tipo "Lean".

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti porgo

Cordiali Saluti

Il Presidente
Rolando Paterlini



Al Signor Sindaco del
Comune di Montecchio Emilia RE

**Oggetto: Osservazione al PSC relativa all'area individuata
al Foglio 28 Mappali 286 e 289.**

I sottoscritti

GIGLIOLI ENZO, nato a Montecchio Emilia il 15/08/1934, cf GLL NZE 34M15 F463S, residente a Montecchio E. in Via Grandi 2/a, proprietario del mappale 286 con Bigliardi Franca,

FRONGIA COSTRUZIONI EDILI SRL, con sede a Montecchio Emilia in Via De Gasperi 1, cf 01885830354, rappresentata da Frongia Maurizio, proprietaria del mappale 289

premesse:

- *che sono proprietari di un appezzamento di terreno, ubicato a Montecchio E. tra la via S. Rocco e la tangenziale Sud di Montecchio Emilia, come meglio evidenziato da campitura colorata nell'allegata planimetria catastale.*
- *Che per la particolare posizione e per i recenti sviluppi urbanistici del Comune, tale area presenta una evidente vocazione alla destinazione artigianale/commerciale*
- *Che per tale appezzamento (destinato a zona agricola di rispetto all'abitato) la proprietà ha chiesto il cambio di destinazione d'uso in zona artigianale e/o commerciale.*
- *Che tale richiesta, nonostante numerose rassicurazioni verbali è stata completamente disattesa nel PSC di recente adozione;*

Visto, inoltre, l'effettivo cambio di destinazione d'uso ottenuto da aree limitrofe alla presente,

Tutto ciò premesso

CHIEDONO

Che l'amministrazione comunale, entro i termini di legge previsti, accolga la Ns osservazione e converta l'area in edificabile a destinazione artigianale/commerciale. A supporto della nostra richiesta elenchiamo in seguito alcune considerazioni:

- *La Frongia Costruzioni Edili Srl è una impresa operante nel Comune da svariati anni; l'amministrazione è sicuramente a conoscenza della necessità aziendale della ditta di usufruire di una area edificabile pari ad almeno mq 2000; in analogia ad altri casi si chiede pertanto venga accolta l'osservazione;*
- *Il sig. Giglioli in questi ultimi mesi ha raccolto numerose richieste di aziende locali che non trovano sul territorio comunale le necessarie aree per lo sviluppo delle loro aziende; in particolare si allegano tre lettere di intenti sottoscritte da queste aziende per complessivi mq 7000 circa. Di queste, due aziende hanno attualmente la sede sul territorio comunale mentre la terza, pur composta da soci residenti a Montecchio Emilia, ha dovuto insediarsi sin dalla nascita in un comune limitrofo per la mancanza di adeguati spazi;*
- *Si segnala inoltre la necessità di rendere disponibili sul mercato aree ed immobili di ridotte dimensioni per consentire la nascita di nuove aziende ed iniziative imprenditoriali (Start Up), destinate a dare nuovo impulso all'economia. Tale necessità di cui si parla ampiamente anche in sedi politiche regionali e nazionali, può essere concretizzata destinando una porzione del comparto a queste iniziative.*

Conclusione

E' parere degli scriventi che lo sviluppo della città di Montecchio E. debba passare attraverso scelte politiche coerenti e uniformi, e non solo seguendo le

richieste o i bisogni dei singoli imprenditori. La presente vuole quindi invitare l'amministrazione ad effettuare la pianificazione del territorio, pur condizionandone l'edificazione alle effettive esigenze aziendali o necessità imprenditoriali, sviluppando comparti di almeno medie dimensioni al fine di non avere un territorio eccessivamente frastagliato, con alternanza di destinazioni d'uso diverse e inutili e ripetute infrastrutture pubbliche.

Certi di un riscontro porgiamo distinti saluti.

Montecchio Emilia li 17/06/2013

Allegati: Copia estratto catastale,

Lettere di intenti

I Richiedenti

GIGLIOLI ENZO _____

FRONGIA COSTRUZIONI EDILI SRL _____

Al responsabile del
VII SETTORE DEL COMUNE
di Montecchio E. (R.E.)
Arch. Edis Reggiani

Oggetto: ASP. C5 N°1- Inserimento nel POC 2015-2020.

Premessa: si segnala che la Società MONTECCHIO ESPANSIONE SAS, originaria proprietaria di parte del terreno del PUA di cui sopra, ha cessato ed è stata inglobata nella CALF SPA per fusione nel Dicembre 2015.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI INSERIMENTO NEL P.O.C. 2015-2020.

Le Aziende CALF SPA e TELM SRL hanno sede nel Comune di Montecchio Emilia ed operano nel settore, rispettivamente, della progettazione e assemblaggio di Linee automatiche di stampa/confezione (Calf Spa) e delle lavorazioni di precisione dell'acciaio inox (Telm Srl).

La richiesta d'inserimento nel P.O.C. nasce dalla necessita' di non perdere eventuali opportunità di interventi nelle aree denominate ASP.C5N°1, dovendo attendere 2 anni per la variante o 5 anni per l'adozione di un nuovo piano, qualora non avessimo richiesto detto inserimento.

Si sottolinea inoltre il fatto che le aree in questione erano già destinate a interventi produttivi soggetti a Piano Particolareggiato nel decaduto P.R.G. e che il nuovo P.S.C. ne ha semplicemente riconfermato la destinazione.

Firmato

CALF S.p.A
Via E. Fermi, 5 - Tel. 0522/86721
MONTECCHIO EMILIA (R.E.)
F. Minardi

TELM
Fornitura e Lavorazione Metalli S.r.l.
Via Galileo Galilei n. 6
42027 Montecchio Emilia (RE) Italy
Tel. 0522 866116 Fax 0522 866084
Cod. Fisc. e Partita IVA 00219620358

ALLEGATO 1

Documentazione fotografica



ASP. C5 n.3



Area di intervento ASP. C 5 n.3. Orto foto



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



ASP. C5 n.4



Area di intervento ASP. C 5 n.4. Orto foto



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



ASP. C5 n.1



Area di intervento ASP. C 5 n.1. Orto foto



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



AR 2



Area di intervento AR 2. Orto foto



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.

N
↑

AUC 5 n. 13



Area di intervento AUC 5 n.13. Orto foto



Foto 1.



Foto 2.

ALLEGATO 2

Avviso pubblico



COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA

AVVISO PUBBLICO 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC 2015-2020)

INVITO AI SOGGETTI INTERESSATI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AD INTERVENIRE NEGLI AMBITI DA ATTUARE PREVIO INSERIMENTO NEL POC IN BASE AL PIANO STRUTTURALE (PSC) VIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Montecchio Emilia ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con Delibera C.C. n. 24 del 07/04/2014, che è entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso di approvazione, ai sensi dell'art. 32 c. 12 della L.R. n. 20/2000, ossia dal 07.05.2014 (BUR n. 135);
- la Legge Regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (LR 20/00 e s.m. e i.) dispone l'elaborazione del Piano Operativo Comunale (detto anche 'Piano del Sindaco', di seguito 'POC'), strumento urbanistico che, in conformità al PSC vigente, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- tale strumento urbanistico si coordina con il Bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del 'Programma pluriennale di attuazione', costituendo inoltre strumento di indirizzo e di coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri eventuali strumenti Comunali settoriali, previsti da Leggi Statali e Regionali;
- il Comune ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., il percorso di elaborazione del POC e a tal fine, intende attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;
- a tale scopo il Comune attiva il presente Avviso (o bando) pubblico (nei termini previsti dall'art.30, comma 10, della L.R.20/2000 e s.m. e i.) per identificare preventivamente gli ambiti del PSC la cui attuazione è demandata al Piano Operativo, da attuare nell'arco temporale di cinque anni e quindi da inserire nel primo POC;
- il presente Avviso intende promuovere e stimolare l'attivazione delle migliori energie per la formulazione da parte di cittadini e operatori di contributi e proposte di intervento di qualità, di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, in relazione e stretta coerenza rispetto agli obiettivi di sostenibilità territoriale e ambientale e agli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC vigente, al contempo, di concorrere alla rivitalizzazione di aziende, attività e servizi esistenti sul territorio comunale;
- il Comune assume quali obiettivi prioritari alla base della formazione del POC: la promozione di interventi di interesse privato coerenti e conformi al PSC, il concorso alla realizzazione, qualificazione e/o manutenzione del territorio e degli spazi pubblici, di attrezzature e dotazioni territoriali¹;

¹ Il POC:



Tutto ciò premesso

il Comune di Montecchio Emilia INVITA

I SOGGETTI E I CITTADINI INTERESSATI AD INTERVENIRE NEI SEGUENTI AMBITI/AREE/TIPOLOGIE DI INTERVENTI SPECIFICI

che possono essere attuati solo previo inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC),
e di norma indicati in cartografia di PSC (Assetto del territorio - Tav 1):

TERRITORIO URBANIZZATO

1) Ambiti AR – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE:

AR1 – Montecchio AR2 – Montecchio
AR3 – Villa Aiola

2) Ambiti ASP.C1 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI SOGGETTI A POLITICHE DI RECUPERO, RIORDINO E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI ESISTENTI CON ELEVATI STANDARD DI QUALITÀ INSEDIATIVA E TERRITORIALE SOGGETTI A POC

ASP.C1 – Montecchio (comparto 1 - ex PP 11d del PRG previgente)

3) Ambiti AUC – AMBITI URBANI CONSOLIDATI SOGGETTI A POLITICHE DI RECUPERO, RIORDINO E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI ESISTENTI CON ELEVATI STANDARD DI QUALITÀ INSEDIATIVA E TERRITORIALE SOGGETTI A POC indicati in cartografia di RUE:

AUC.1 – Montecchio (comparto 2² - ex PRU 4; comparto 3 - ex PRU 3; 4 - ex PRU 1 del PRG previgente)

AUC.2 – Montecchio (comparto 5 - ex CD 6; comparto 9 - ex CD 24 del PRG previgente)

AUC.3 – Montecchio (comparto 7 - ex PP 8; comparto 10 - ex PRU 5 del PRG previgente)

AUC.5 – Aiola (comparto 11 - ex PR; comparto 13 - ex PP 14 del PRG previgente)

4) LOCALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI (MEDIO-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA, AGGREGAZIONI DI ESERCIZI DI VICINATO INFERIORI, CENTRI COMMERCIALI DI VICINATO DI LIVELLO INFERIORE) IN AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE O CONSOLIDATI

5) CENTRO STORICO – MODIFICA USO DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI CONTIGUE, da residenza a artigianale di servizio/commerciale di vicinato, entro il 20% della Superficie esistente

TERRITORIO RURALE

-
- articola e specifica nelle diverse tipologie di attrezzature la dotazione complessiva fissata dal PSC;
 - programma la contemporanea realizzazione e attivazione, contestuale agli interventi di trasformazione previsti, delle attrezzature e spazi collettivi connessi;
 - individua gli spazi e le attrezzature collettive che devono essere realizzate nell'arco di tempo della propria validità.
- 2 Il numero corrisponde al numero indicato in cartografia di PSC-RUE.



In generale si suggerisce la possibilità di individuare distinti stralci attuativi per gli ambiti di nuovo insediamento e/o di promuovere l'attuazione di solo un eventuale primo stralcio degli stessi.

Il POC potrà inoltre definire le dotazioni territoriali e/o ecologico-ambientali di prevista realizzazione nell'arco temporale di 5 anni negli ambiti di nuovo insediamento, consolidati, negli Ambiti AS – Spazi e attrezzature di interesse collettivo di rilevanza sovracomunale AS1 e (Ospedale Franchini e Istituto Superiore D'Arzo, e nel resto del territorio: il cosiddetto progetto della 'città pubblica'.

Tali dotazioni saranno individuate assumendo preliminarmente le seguenti priorità: interventi relativi al miglioramento sismico degli edifici scolastici ed eventualmente dell'impiantistica sportiva, completamento di dotazioni di mobilità, territoriali e/o ecologico-ambientali⁴, eventuale soluzione di criticità delle reti tecnologiche, eventuale individuazione di contesti in cui promuovere 'Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane' in Ambiti urbani consolidati.

Alla realizzazione di tali dotazioni concorreranno inoltre i privati attraverso il riconoscimento di un 'contributo di sostenibilità'.

1. Manifestazione di interesse: documenti da presentare e contenuti delle proposte

Gli interessati dovranno presentare:

- **richiesta di inserimento nel POC in carta libera**, da parte del proprietario dell'area o del legale rappresentante del soggetto interessato;
- **proposte di intervento** recanti almeno i contenuti minimi indicati in Allegato 1.

Le proposte dovranno assumere e rispettare tutte le previsioni del PSC vigente (Norme e schede di ambito, cartografie, Valsat-VAS).

Il POC individuerà le previsioni da sottoporre a eventuale pianificazione attuativa successivamente all'approvazione del Piano Operativo, secondo i disposti e le procedure di legge, stabilendone indici, usi e parametri.

Qualora l'intento dei proponenti sia fare assumere al POC il valore di PUA (rif. comma 4 art.30 della L.R.20/2000 e s.m. e i.), dovrà essere espressamente indicata nella documentazione fin dalla presentazione della proposta, l'intenzione di avvalersi di tale facoltà, che comporta la presentazione degli elaborati di PUA contestualmente alla proposta di inserimento nel POC ed un maggiore approfondimento delle proposte, nonché delle relative valutazioni di sostenibilità ambientale. Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i Piani urbanistici attuativi (PUA) dal PSC-RUE ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC: quest'ultimo potrà assumere, anche in deroga al limite temporale di cinque anni, il valore e gli effetti del PUA⁵.

La forma di presentazione delle proposte è libera⁶, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3

⁴ Con particolare riferimento alla rete viaria e ciclo-pedonale, al sistema dei parcheggi, alla realizzazione di 'Aree di valorizzazione e qualificazione delle dotazioni territoriali; con l'obiettivo di incrementare la qualità della fruizione da parte di ciclisti e pedoni e di rafforzare la leggibilità e l'immagine degli spazi urbani e, in particolare, in prossimità del centro storico.

⁵ Gli elaborati di PUA coerenti e conformi agli elementi concordati con l'Amministrazione in fase di istruttoria dovranno essere consegnati 20 gg prima della data di adozione del POC, pena l'impossibilità di accedere allo strumento urbanistico.

⁶ Le proposte dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti partecipanti all'intervento proposto.



(preferibilmente in scala) ed esse siano accompagnate da una richiesta datata e firmata da tutti i proponenti ed abbiano i contenuti tecnici minimi indicati nell'Allegato 1.

Le manifestazioni di interesse cui al presente Avviso dovranno pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale in n. 2 copie cartacee e n. 2 copie digitali (CD-DVD) entro 30 gg. a partire dalla pubblicazione dello stesso.

2. Valutazione delle proposte presentate

La **Valutazione delle proposte presentate** si baserà su una serie di Criteri, descritti preliminarmente in Allegato 2, i quali potranno essere oggetto di successivi affinamenti e specificazioni.

Essa potrà eventualmente avvalersi del confronto tra ipotesi di intervento diverse per lo stesso ambito, o tra ipotesi di contenuto simile su ambiti territoriali diversi, tenendo conto in particolare della corrispondenza ai criteri sopra richiamati e della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva.

La proposta non costituirà comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel POC in quanto quest'ultimo rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale: il presente Avviso e le proposte presentate non impegnano in alcun modo il Comune di Montecchio Emilia né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo.

3. Procedura di formazione del POC

Nell'ambito del procedimento di formazione del POC, l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare le più opportune forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e all'eventuale stipula di Accordi con i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R.20/00 e s.m. e i.. I titolari delle manifestazioni di interesse selezionate potranno essere invitati ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nel Piano Operativo Comunale (POC), da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione. L'Amministrazione potrà inoltre definire, se necessario, eventuali ulteriori integrazioni/specificazioni di dettaglio al presente Avviso, anche in riferimento all'introduzione di criteri anche quantitativi di valutazione delle proposte.

Si precisa inoltre fin d'ora che in sede di formazione del POC saranno richieste ai soggetti proponenti le **elaborazioni tecniche di supporto in materia di: normativa antisismica e fattibilità geologica, acustica, traffico ed eventuali fattori di inquinamento, e, più in generale, di valutazione di sostenibilità ambientale (VALSAT-VAS)⁷**; nonché eventuali altri studi specifici e/o approfondimenti ritenuti necessari alla definizione delle proposte stesse, eventualmente previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, da inserire nel Piano, quali ad esempio eventuali studi di fattibilità inerenti l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Come previsto dalla L.R. 20/00 e s.m. e i., il POC adottato dal Consiglio Comunale sarà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul

⁷ Da redigersi secondo le Specifiche tecniche che saranno successivamente fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.



Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di avvenuta Adozione; entro la scadenza del termine del deposito chiunque potrà formulare Osservazioni.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine, il Consiglio Comunale deciderà in merito alle osservazioni presentate, adeguerà il Piano alle riserve/osservazioni formulate dalla Provincia di Reggio Emilia e dagli Enti preposti e deputati, ovvero si esprimerà su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approverà quindi il POC, che entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale.

~~~~~

Si informa che presso l'Ufficio Tecnico Comunale è depositato il Piano Strutturale vigente per la consultazione, e che il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Edis Reggiani, Tel. 0522/861857; e.reggiani@comune.montecchio-emilia.re.it.

Il presente Avviso e' stato approvato unitamente alle Linee guida per la formazione del POC con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 13/03/15.

#### **ALLEGATI**

**Allegato 1 - MODULO DI DOMANDA E CONTENUTI MINIMI DELLE PROPOSTE**

**Allegato 2- CRITERI GENERALI E SPECIFICI (QUALITATIVI) DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**



## Allegato 1 - MODULO DI DOMANDA E CONTENUTI MINIMI DELLE PROPOSTE

Comune di Montecchio Emilia

Settore VII Edilizia, Urbanistica, Suap, Commercio, Ambiente, Lavori Pubblici,  
Erp - Direttore Arch. Edis Reggiani

Telefono: 0522/861857

e-mail: e.reggiani@comune.montecchio-emilia.re.it

**Al Responsabile Arch. Edis Reggiani**

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>PROT. N°</b> |  |
|-----------------|--|

### DOMANDA DI INSERIMENTO AMBITO NELLE PREVISIONI DI P.O.C.

Il/I sottoscritto/i

**SOGGETTO/I PROPONENTE/I:**

| riservato all'ufficio | Qualifica/Titolo | Cognome e Nome o Ragione Sociale | firma |
|-----------------------|------------------|----------------------------------|-------|
|                       |                  | (1)                              |       |
|                       |                  | (2)                              |       |
|                       |                  | (3)                              |       |
|                       |                  | (4)                              |       |

|                                         |                                            |                                                   |  |               |  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|---------------|--|
| <b>DATI RELATIVI AL RICHIEDENTE (1)</b> |                                            |                                                   |  |               |  |
| Signor                                  |                                            |                                                   |  |               |  |
| nata a                                  |                                            | il                                                |  | domiciliato a |  |
| in via e civico                         |                                            | tel.                                              |  |               |  |
| CF:                                     |                                            | e-mail                                            |  |               |  |
| In qualità di                           | <input type="checkbox"/> Privato Cittadino | <input type="checkbox"/> Legale Rapp. della ditta |  |               |  |
| con sede a                              |                                            | via e civico                                      |  |               |  |
| C.F. / P.IVA                            |                                            | N° iscrizione Cassa edile (per costruttori)       |  |               |  |

avente titolo alla presentazione della manifestazione di interesse/proposta in qualità di:

|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | proprietario dell'immobile                             |
| <input type="checkbox"/> | altro titolo di godimento sull'immobile (specificare): |



| DATI RELATIVI AL RICHIEDENTE (2) |                                            |                                                   |        |               |  |
|----------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------|---------------|--|
| Signora                          |                                            |                                                   |        |               |  |
| nata a                           |                                            | il                                                |        | domiciliato a |  |
| in via e civico                  |                                            |                                                   |        | tel.          |  |
| CF:                              |                                            |                                                   | e-mail |               |  |
| In qualità di                    | <input type="checkbox"/> Privato Cittadino | <input type="checkbox"/> Legale Rapp. della ditta |        |               |  |
| con sede a                       |                                            | via e civico                                      |        |               |  |
| C.F. / P.IVA                     |                                            | N° iscrizione Cassa edile (per costruttori)       |        |               |  |

avente titolo alla presentazione della manifestazione di interesse/proposta in qualità di:

|                          |                                                        |  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | proprietario dell'immobile                             |  |
| <input type="checkbox"/> | altro titolo di godimento sull'immobile (specificare): |  |

unitamente agli altri soggetti aventi titolo sulle aree interessate dalla proposta, che non partecipano all'iniziativa:

| riservato all'ufficio | Qualifica/Titolo | Cognome e Nome o Ragione Sociale | Area in disponibilità identificata catastalmente al Fg. e mappale/i |
|-----------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                       |                  |                                  |                                                                     |
|                       |                  |                                  |                                                                     |
|                       |                  |                                  |                                                                     |

con la presente formulano

## DOMANDA DI INSERIMENTO AMBITO NELLE PREVISIONI DI POC

in relazione al seguente intervento urbanistico:

### DESCRIZIONE INTERVENTO

|  |
|--|
|  |
|--|

### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

|                            |        |           |          |
|----------------------------|--------|-----------|----------|
| Ambito di PSC              |        |           |          |
| UBICAZIONE                 | Via    |           | Località |
| DATI CATASTALI DELL'AMBITO | Foglio | Mappale/i | Mq       |
|                            | Foglio | Mappale/i | Mq       |
|                            | Foglio | Mappale/i | Mq       |
|                            | Foglio | Mappale/i | Mq       |



|  |        |           |    |
|--|--------|-----------|----|
|  | Foglio | Mappale/i | Mq |
|  | Foglio | Mappale/i | Mq |
|  | Foglio | Mappale/i |    |

in riferimento al progetto urbanistico preventivo redatto dal tecnico professionista abilitato all'uopo incaricato, di seguito elencato:

| DATI RELATIVI AL TECNICO PROFESSIONISTA INCARICATO (1) |  |       |  |                                                                                       |  |
|--------------------------------------------------------|--|-------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Sig.                                                   |  |       |  | con studio in                                                                         |  |
| Via/Piazza                                             |  |       |  | n°                                                                                    |  |
| iscritto all'                                          |  | degli |  | della prov. di                                                                        |  |
| al nr.                                                 |  | CF:   |  | P.IV A                                                                                |  |
|                                                        |  |       |  | Timbro e firma<br>(allega fotocopia di un documento di identità in corso di validità) |  |

Si allega a tal fine la seguente documentazione, in conformità all'Allegato 1 all'Avviso pubblico del PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC 2015-2020) - INVITO AI SOGGETTI INTERESSATI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AD INTERVENIRE NEGLI AMBITI DA ATTUARE PREVIO INSERIMENTO NEL POC IN BASE AL PIANO STRUTTURALE (PSC) VIGENTE:

**CONTENUTI MINIMI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC (check-list):** (barrare i casi ricorrenti):

- Nome del/dei proprietario/i o dell'operatore interessato e recapito/i;
- Titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all'attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.);
- Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta; con estratti di planimetria di PSC, foto ravvicinate e da distanza e indicazione dei relativi punti di presa.
- Proprietà interessate (individuazione cartografica; numero fogli e mappali) e relative superficie territoriali;
- Descrizione dei contenuti urbanistici e infrastrutturali della proposta in conformità al PSC: usi e capacità edificatoria proposti, tipologie edilizie, interventi urbanistici ed edilizi; reti tecnologiche/allacciamenti a reti tecnologiche esistenti con valutazione della



sostenibilità della proposta a seguito di incontri con Enti gestori- rete energia elettrica, rete adduzione idrica e gas, rete fogne bianche e nere, rete telefonica, rete illuminazione pubblica, ecc.) previste -con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito in oggetto; (relazione e schemi grafici)

6.  Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale;
7.  Contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi/convenzioni con il Comune (contributo di sostenibilità sotto forma di: cessione gratuita di aree; realizzazione diretta di infrastrutture e/o dotazioni o concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali e/o ecologico-ambientali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.). Le infrastrutture e dotazioni, nonché le attrezzature sopra indicate sono aggiuntive rispetto agli standards minimi dovuti per legge. Indicazione di aree e/o fabbricati che la proprietà si dichiara disponibile a cedere alla Pubblica Amministrazione finalizzate alle funzioni pubbliche. (relazione e schemi grafici)
8.  Modalità di attuazione delle disposizioni relative alla quota di edilizia abitativa sociale da convenzionare con il Comune nella misura minima del 20% della SC (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali da definire con l'Amministrazione comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia);
9.  Caratteristiche di sostenibilità ambientale - energetica in riferimento agli indirizzi, direttive e prescrizioni del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, e Certificazione energetica degli edifici secondo il protocollo Ecoabita (cui aderisce il Comune di Montecchio) ed eventuali altre caratteristiche edilizie riconducibili al benessere ambientale, uso razionale delle risorse, fruibilità degli spazi, uso razionale delle risorse idriche, controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione, ecc. ;
10.  Indicazione di eventuali interventi di nuova urbanizzazione/recupero del patrimonio edilizio esistente che richiedono un piano urbanistico attuativo.
11.  In caso di proposta relativa ad uno stralcio attuativo degli AR-AM-ASP C1, ASP C5, AUC, con particolare riferimento agli ambiti di maggiore estensione (AM2-AR2), occorrerà predisporre un Masterplan di urbanizzazione complessiva, ossia di un progetto unitario riferito agli interi ambiti in sede di POC, quanto meno in riferimento agli Ambiti di maggiore estensione territoriale: AM2 e AR2, sia sotto il profilo urbanistico che delle reti tecnologiche.
12.  Successivamente alla presentazione della manifestazione di interesse e al formale invito a prendere atto di un interesse da parte dell'Amministrazione all'inserimento delle proposte nel POC, fermi restando i necessari eventuali adeguamenti delle proposte presentate, dovranno essere prodotti i seguenti ulteriori elementi da parte dei soggetti proponenti, sulla base delle 'Specifiche tecniche' allo scopo fornite dall'Amministrazione, e firmati da tecnici abilitati:



relazione di fattibilità geologica e sismica; relazione di valutazione previsionale di impatto acustico; relazione di valutazione di sostenibilità territoriale e ambientale degli interventi previsti, con particolari approfondimenti riguardo eventuali aspetti di interferenza ambientale- traffico, inquinamento elettromagnetico, impatto sul paesaggio, impatto sul sistema del verde;- ecc.

Tali elementi sono necessari ai fini della Valutazione Ambientale Strategica e delle verifiche di fattibilità e sostenibilità territoriale e ambientale in sede di POC.

### **Elenco degli elaborati minimi da presentare:**

- **Relazione illustrativa**
  - **Relazione di riorganizzazione e sviluppo dell'attività artigianale e produttiva (per i trasferimenti/ampliamenti di aziende già insediate nel territorio comunale)**
  - **Planimetria di localizzazione su estratto PSC e estratti di mappa catastali**
  - **Visure catastali dei mappali interessati dall'intervento**
  - **Documentazione fotografica (anche riferita all'intorno), estratto ortofoto digitale;**
  - **Planimetria generale di assetto urbanistico/degli interventi proposti<sup>8</sup>, comprensiva dell'indicazione delle aree edificabili e relative tipologie edilizie, degli standards a verde pubblico e parcheggi, degli elementi di qualificazione paesaggistica proposti, ecc.**
  - **Planimetria delle reti tecnologiche in progetto/allacciamenti alle reti esistenti con indicazione dei punti di allacciamento<sup>9</sup>;**
  - **Planimetria dei contenuti ed interventi di pubblica utilità proposti (cessioni di aree, realizzazione diretta di dotazioni/attrezzature; concorso economico alla realizzazione di infrastrutture/dotazioni/attrezzature ecc.; proposta di localizzazione/quantità e caratteristiche ERS (edilizia residenziale sociale); ecc.**
  - **Valutazione di sostenibilità ambientale della proposta di intervento;**
  - **Stima di massima dei 'contributi di sostenibilità'<sup>10</sup> proposti, e dei costi di intervento articolata nelle seguenti macrovoci<sup>11</sup> per la realizzazione di: piazze, spazi pubblici; strade; sistemazione di tratti stradali; parcheggi a raso; piste ciclabili; aree del bosco urbano; parchi pubblici; fasce verdi di mitigazione; ecc.**
- NOTA BENE La stima di massima dei contributi di sostenibilità proposti e dei costi di intervento dovrà essere predisposta assumendo a riferimento i prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia.** Si chiede inoltre di dare indicazione dei costi parametrici che da ciò derivano, riferiti al mq.

<sup>8</sup> Per i trasferimenti/ampliamenti di aziende già insediate sul territorio comunale la pianificazione urbanistica e delle reti tecnologiche assumerà a riferimento sia il comparto per il nuovo insediamento ('aree di nuovo insediamento') sia il comparto già insediato ('aree di delocalizzazione').

<sup>9</sup> Per i trasferimenti/ampliamenti di aziende già insediate sul territorio comunale la pianificazione urbanistica e delle reti tecnologiche assumerà a riferimento sia il comparto per il nuovo insediamento ('aree di nuovo insediamento') sia il comparto già insediato ('aree di delocalizzazione').

<sup>10</sup> Aggiuntivi rispetto a opere di urbanizzazione dovute e a oneri di urbanizzazione dovuti.

<sup>11</sup> Tale elenco è indicativo e non esaustivo.



**ULTERIORE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

**NB : la rappresentazione grafica di massima degli elaborati è ridotta al formato A4 o A3.**

Montecchio Emilia, li

Timbro e firma del/dei progettista/i

Firma dei soggetti richiedenti

## Autocertificazione

(legittimazione a presentare manifestazione di interesse per inserimento nel POC )

Il sottoscritto

**SOGGETTO RICHIEDENTE AVENTE TITOLO** (proprietario)

|                 |                                               |                                                      |  |                       |  |
|-----------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|--|-----------------------|--|
| Signor          |                                               |                                                      |  |                       |  |
| nato a          |                                               | il                                                   |  | domiciliato a<br>(CAP |  |
| in via e civico |                                               |                                                      |  | tel.                  |  |
| In qualità di   | <input type="checkbox"/> Privato<br>Cittadino | <input type="checkbox"/> Legale Rapp. della<br>ditta |  |                       |  |
| con sede a      |                                               | via e civico                                         |  |                       |  |

• in applicazione dell'art.47 del DPR 28/12/2000 n° 445;

• in relazione alla richiesta di inserimento di Ambito nel POC, sito a Montecchio in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
contraddistinta al catasto al foglio n. \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_

**consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445,**

### DICHIARA

**ai sensi dell'art.38, comma 3, del DPR 28/12/2000 n. 445, CHE QUANTO È STATO RIPORTATO NELLA PRESENTE RICHIESTA CORRISPONDE AL VERO. Alla presente autocertificazione viene allegata fotocopia (chiara e leggibile) di un documento di identità del sottoscrittore.**

**Il Dichiarante (firma)**

(Ai sensi e per gli effetti di cui al D. LGS. 30/06/2003 n.196, i suddetti dati saranno utilizzati ai soli fini degli adempimenti di legge).



## **Allegato 2 - CRITERI GENERALI E SPECIFICI (QUALITATIVI) DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Si elencano di seguito i criteri che saranno seguiti dall'Amministrazione Comunale di Montecchio Emilia nella valutazione delle proposte dei cittadini in sede di formazione del primo Piano Operativo Comunale.

Le proposte saranno valutate in base alla capacità di: concorrere alla realizzazione degli Obiettivi del PSC concorrere al soddisfacimento dei requisiti di cui ai Criteri sottoelencati e rispondere alle priorità attuative di seguito preliminarmente indicate per il sistema delle dotazioni-attrezzature:

### Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica:

- in generale, gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;
- equilibrata distribuzione sul territorio (capoluogo, Villa Aiola) degli interventi, con preferenza per gli interventi sui tessuti insediativi esistenti (riqualificazione e recupero, riordino e rigenerazione dell'esistente);
- coordinamento dell'attuazione, per garantire una coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee e/o contigue del territorio;

### Criteri socioeconomici:

- utilizzo del Piano Operativo come strumento in grado di attivare e valorizzare risorse e progettualità locale, anche in risposta alla attuale crisi economica, con priorità, nel caso di più aziende/attività da trasferire e/o ampliare in ambiti artigianali-produttivi, a quelle con maggiore sostenibilità e compatibilità ambientale, inserite nella filiera/improntate ai principi della Green Economy;
- soddisfacimento di esigenze sociali nella realizzazione degli interventi previsti e realizzazione di dotazioni territoriali a servizio della comunità;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici delle proposte;

### Criteri di qualità dei tessuti edificati/da edificare:

- spiccate caratteristiche di sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi;
- apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale e corretto inserimento paesaggistico-ambientale; per i livelli di prestazione conseguibili nelle nuove costruzioni in relazione a risparmio energetico, sostenibilità ambientale, ecc. si individua come minimo il raggiungimento della classe C Ecoabita;

### Criteri specifici per la valutazione delle proposte di intervento relative al territorio rurale e al centro storico:

- idoneo ed appropriato inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico/storico, da documentare in maniera adeguata (con fotografie, fotomontaggi o simili);
- attenzione rispetto al tema del risparmio delle risorse naturali;
- valorizzazione/recupero dei fabbricati di pregio storico-testimoniale e/o del paesaggio;
- concorso alla riqualificazione-qualificazione degli spazi aperti;
- eventuale capacità di 'innesco' di compartecipazioni da parte di altre proprietà;



## Criteri generali per le proposte di interventi di interesse pubblico/realizzazione opere pubbliche

- 'effetto di rete': possibilità di incrementare la funzionalità e/o l'efficacia di altre opere pubbliche già realizzate e/o in previsione (per es. completamento di tratto di percorso pedonale inserito in itinerario già realizzato, ecc.)
- 'effetto urbano' in coerenza con il ruolo di centro distrettuale: realizzazione di interventi in grado di mantenere l'offerta di servizi alla comunità e/o la fruibilità degli stessi, ecc.;
- 'ricaduta sul contesto': realizzazione di riordino e/o qualificazione/ risistemazione di contesti (spazi pubblici, elementi del sistema di mobilità, attrezzature di servizio, ecc.) esistenti e/o in condizioni non ottimali, anche eventualmente con incremento del numero o dei livelli qualitativi delle dotazioni territoriali.

Fra le proposte presentate in generale assumeranno la **priorità**, per l'inserimento nel Piano, quelle comprensive di interventi di interesse pubblico in grado di:

- **Accrescere l'accessibilità al capoluogo** e concorrere al completamento della viabilità e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti con particolare riferimento all'ambito urbano, all'accessibilità al centro storico e ad Aiola; per es. realizzazione della ciclabile di collegamento Montecchio-Aiola, ecc.;
- **Riqualificare tratti stradali e percorsi ciclabili/ pedonali esistenti**: per es. sistemazione della pavimentazione, realizzazione segnaletica, posa di barriere stradali, collocazione di arredi o realizzazione/manutenzione di alberature e arredi verdi, realizzazione e implementazione dell'illuminazione pubblica, ecc.;
- **Riqualificare gli spazi pubblici**: per es. Pz. della Repubblica e del Mercato, ecc.;
- **Promuovere il miglioramento strutturale degli edifici scolastici comunali** di ogni ordine (progettazione e realizzazione);
- **Realizzare la nuova sala civica in Aiola** (progettazione e realizzazione);
- **Prevedere la ricollocazione della Scuola Materna statale** (progettazione e realizzazione);
- **Riqualificare edifici pubblici e attrezzature sportive**: per es. rifacimento pista d'atletica, sistemazione pavimentazione e eventuale adeguamento impianti tecnologici del Palazzetto dello Sport, ristrutturazione della palestra della Scuola elementare; recupero edificio Ex-Macello per uso pubblico a uso centro ragazzi (progettazione e realizzazione); completamento di Palazzo Vicedomini (P. 1°);
- Contribuire alla **realizzazione di un primo stralcio del 'Parco urbano', del 'Bosco di cintura urbana' e della Rete ecologica comunale**; in generale incrementare le **aree di verde pubblico**;
- Consentire il **superamento** di (eventuali) **carenze infrastrutturali pregresse** (accessibilità, reti tecnologiche, ecc.) contribuendo in maniera significativa a migliorare la salubrità degli insediamenti esistenti; prevedere **l'estensione delle reti tecnologiche** necessarie a garantire la sostenibilità degli insediamenti: per es. reti acque bianche e nere, anche fuori comparto;
- Concorrere alla **qualificazione e valorizzazione paesaggistica del territorio**.