



Denominazione ambito L	FORMIGINE San Giacomo	AUC.C4
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 27	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	8.320 mq
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p>AUC.C: ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, da qualificare: comprendono i tessuti edificati di impianto meno recente, fra i quali i principali assi o nodi urbani attorno ai quali si sono sviluppati nel tempo gli abitati e ove sono maggiormente presenti le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio; comprendono inoltre porzioni che, pur dotate di un sufficiente livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni, quali ad esempio una rete viaria angusta o localizzate carenze di parcheggi o di verde di vicinato.</p> <p>AUC6: porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC.</p>
Funzioni ammesse	<p>Residenza, attività di servizio urbano (commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi)</p> <p>USI: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1 e b10.2 limitato al piano terra degli edifici, b10.3, b11.1, b15, e1, e2, f1, f3, f5 ove ammesso, f6</p>

Carichi insediativi massimi ammessi	- UF max = 0,60 mq di Su/mq relativo ai lotti A, B, D e E - Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF; - H max = 6 piani fuori terra
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (porzione ovest) e IV (porzione est)

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Carcangiu Gianpaolo Fg. 30 mapp. 16
Superficie territoriale interessata	8.320 mq

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 6 lotti. Gli edifici si svilupperanno su 4 piani fuori terra. Cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine di due lotti urbanizzati per una Sf complessiva di circa 2.350 mq.
Prescrizioni urbanistiche	Nessuna
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	P1 = 30 mq, comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi da STR (Servizio Trasporto Ferroviario Regione Emilia Romagna) e FER (Ferrovie Emilia Romagna) per la Variante n. 1 del Piano Operativo Comunale (POC 2016).
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata da una alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	- Diritti edificatori assegnati ai lotti A, B, D e E pari a 1.650 mq di Su per complessivi 14 alloggi; - Diritti edificatori assegnati ai lotti C ed F pari a 1.650 mq di Su per complessivi 24 alloggi
Idoneità urbanistica usi commerciali	no
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 5.526 del 18.03.2014 – Delibera Giunta Comunale 43/2014
Modifica accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. ____ del _____ – Delibera Giunta Comunale ____
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato, da presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC

AMBITO ASP.C4 San Giacomo

Per il calcolo del contributo di sostenibilità negli ambiti AUC.6 si applica la misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.

VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA':

B	<i>Macroarea 2 Formigine Semicentro</i>		
B1	Residenza	650	€/mq. di Su

1.650 mq Su x 650 €/mq x 0,6 =>**Contributo di sostenibilità calcolato in 1.287.000 €**

Il contributo di sostenibilità, stabilito in 1.287.000 €, risulta totalmente assolto attraverso la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine dei lotti C ed F urbanizzati di SF di circa 2.350 mq. In uno dei due lotti l'amministrazione realizzerà 12 alloggi ERS.