

Denominazione e sigla	<b>1 - POC STRALCIO</b>	<b>VIA DELLA PACE</b>	<b>IUC.3</b>
Localizzazione	Via della Pace, Capoluogo		

### 1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	ST = 16.125 mq. (dato catastale)
<b>Obiettivi specifici del PSC per l'ambito</b>	L'ambito è definito dal PSC con la finalità di acquisire gratuitamente da parte dell'Amministrazione un'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata, destinata a collegare l'abitato "Zola Chiesa" con le aree verdi del parco "Vigna Grande" e del Parco "Cavanella". La consistenza di tali interventi è da commisurare alla dotazione dei servizi, secondo gli indirizzi del PTCP.
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza e usi urbani compatibili
<b>Carichi insediativi ammessi</b>	Ut compreso tra 0,02 e 0,03 sull'intera area (pari a 0,26 mq./mq. sulla parte insediabile)
<b>Vincoli e prescrizioni presenti nell'area</b>	Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art.707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione: OHS - Superficie Orizzontale Esterna - Quota: 181,67 m. s.l.m - Pendenza: orizzontale
<b>Condizioni di sostenibilità e mitigazioni</b>	Area caratterizzata da ricarica indiretta della falda (Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura) – ex artt. 5.2, 5.3 PTCP.  La porzione insediabile dell'ambito ricade in territorio urbanizzato, e non è soggetta a particolari requisiti (minima superficie permeabile). Va comunque perseguito l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire.  Una porzione dell'area è perimetrata nel "connettivo ecologico diffuso" – ex art. 3.5 PTCP. Vanno previste, soprattutto attraverso interventi gestionali, azioni mirate alla creazione di corridoi ecologici a completamento delle connessioni individuate nelle aree di particolare interesse naturalistico e paesaggistico.
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe III

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Soggetti Titolari delle aree sotto individuate: Foglio 26 mappali 480, 481, 482, 483
<b>Superficie territoriale interessata</b>	ST = 16.125 mq (dato catastale - 100% dell'ambito IUC-ZP3)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Insediamiento residenziale a bassa densità.  Intervento finalizzato alla cessione e sistemazione come parco pubblico dell'area verde presso l'abitato "Zola Chiesa" con le aree verdi del parco "Vigna Grande" e del Parco "Cavanella", con realizzazione di un percorso ciclopeditonale.  Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	La porzione dell'ambito insediabile viene definita all'interno del perimetro

	<p>del Territorio Urbanizzato, in continuità con gli insediamenti “AUC” esistenti.</p> <p>I fabbricati di nuova costruzione (H max = 2 piani, salvo parti ed elementi puntuali contenuti nel 30% della SQ) dovranno essere allineati sul lato ovest a quello esistente nel lotto a monte.</p> <p>L'accesso carrabile al lotto deve essere definito in sede di PdC convenzionato nella posizione che garantisca le condizioni di maggior visibilità e sicurezza, tenendo conto della prossimità della curva di via della pace ad ovest del lotto.</p>
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	In sede di Permesso di costruire convenzionato è necessaria la verifica delle reti esistenti, se adeguate all'intervento.
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	È richiesto l'approfondimento sismico di livello 3, da effettuarsi a cura dei proponenti in sede di Permesso di costruire convenzionato.
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS</b>	Ambito inserito in un contesto di interesse naturalistico (connettivo ecologico diffuso) e paesaggistico: l'intervento deve pertanto utilizzare adeguate essenze arboree autoctone. La progettazione degli spazi, sia interni che esterni, deve - anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione - tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità pedonale e ciclabile.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi</b>	<p><b>Su = 16.125 * 0,028 = mq. 451,50</b></p> <p><b>Sf = 1.736 mq.</b> (per UF = 0,26 mq./mq.)</p> <p>Usi ammessi: residenza e usi compatibili</p>
<b>Dotazioni territoriali richieste</b>	<p>P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = <b>mq. 90 da monetizzare</b></p> <p>U = 90 mq. / 100 mq. di Su = <b>mq. 406</b>. Tale quota di verde pubblico potrà essere realizzata all'interno dell'area COL-C.c oggetto di cessione.</p> <p>La cessione e sistemazione dell'area verde che costituisce dotazione territoriale (406 mq.) è dovuta, e non rientra nel conteggio della cessione e sistemazione del verde pubblico aggiuntivo (area COLL) che è pari a: 13.500 – 406 = 13.094 mq..</p> <p>Le opere di sistemazione dell'area verde e di realizzazione del percorso ciclopeditoneale devono essere eseguite preliminarmente o contestualmente all'edificazione privata.</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	No
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC</b>	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC
<b>Modalità di attuazione</b>	Permesso di costruire convenzionato
<b>Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)</b>	Vedi stralcio cartografico allegato.

#### 4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E DI ALTRI IMPORTI RICHIESTI PER L'INSERIMENTO NEL POC

##### ■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Del. G.C. di Zola Predosa n. 61 del 26/05/2016)

Residenza mq. 451,5		€ 540 / mq di SU	€ 243.810,00
Valore attuale area insediabile mq. 1.736		€ 12,80 / mq di SF	€ 22.220,80
Incremento di valore V			€ 221.589,20
<b>Contributo minimo di sostenibilità (25% V)</b>			<b>€ 55.397,30</b>

##### ■ OPERE CONCERTATE

1) Interventi di sistemazione delle aree verdi cedute aggiuntivamente alla superficie di V1 dovuta come dotazione territoriale minima; realizzazione del percorso ciclo-pedonale di connessione. <sup>1</sup>	€ 55.400,00
2) Conguaglio economico differenziale fino alla concorrenza qui determinata.	

<sup>1</sup> La quota equivalente alla sistemazione a verde urbano attrezzato (secondo il RCVPP) delle dotazioni dovute a titolo di %L+ (mq. 406) ordinariamente dovuta potrà essere reinvestita in opere di sistemazione dell'intera area ceduta, pur non concorrendo al C.S.; concorrono al contributo di sostenibilità le opere eccedenti la sistemazione di minima dell'intera area ceduta comprensiva anche della realizzazione di un percorso di connessione della zona %ia della Pace+al Parco Cavanella e al Parco Vigna grande.