



## **COMUNE DI VOGHIERA**

VIALE B. BUOZZI N. 12/B - 44019 VOGHIERA (FE)  
Telefono 0532/328507-328508 – Telefax 0532/818030  
E-Mail: tecnico@comune.voghiera.fe.it

**COMUNE DI VOGHIERA**

---

**SETTORE URBANISTICA, TERRITORIO, PATRIMONIO E AMBIENTE**  
**Servizio Tecnico ed Urbanistica**

### **AVVISO INTEGRALE PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DOVE ATTUARE IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)**

Premesso che:

- La Legge Regionale 20/2000, prevede quali strumenti della pianificazione comunale il (PSC), (RUE), il Piano Operativo Comunale (POC) e il (PUA). Dove il PSC è lo strumento generale che delinea le scelte strategiche di lungo periodo, il RUE disciplina gli interventi nel territorio urbanizzato, il POC è lo strumento che rende operative, nei cinque anni di sua validità, le previsioni del PSC relative agli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione del territorio urbanizzabile ovvero sostituzione o ristrutturazione urbanistica del territorio urbanizzato, ed il PUA è lo strumento di dettaglio attraverso cui i promotori, pubblici o privati, danno attuazione agli interventi previsti dal POC;
- il Comune di Voghiera ha adottato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Delibera C.C. n. 50 del 04.09.2007, nel quale sono individuati i potenziali ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione, previsti in ciascuna località del territorio comunale ed intende avviare l'elaborazione del P.O.C. attraverso le forme di consultazione e partecipazione previsti dall'art.30, comma 10, della L.R.20/2000, per identificare preventivamente gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, in relazione agli obiettivi e agli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC.

Tutto ciò premesso con il presente avviso,

#### **SI INVITANO**

I proprietari degli immobili inclusi negli ambiti classificati come ASP2, ANS2, ANS3, AR, ambiti consolidati assoggettati a PUA, di cui all' "allegato A" al presente avviso, individuati dal PSC adottato con DCC n. 50 del 04.09.2007 disponibile in visione presso il Settore Urbanistica, Territorio, Patrimonio e Ambiente del Comune, sito in Viale Bruno Buozzi n. 12/B a Voghiera (FE), nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi ammissibili negli stessi, ovvero interessati a proporre progetti di valorizzazione ambientale, dotazioni territoriali e altri interventi previsti dallo stesso PSC, a presentare entro il termine del 31.03.2008 le proprie "proposte d'intervento" articolate secondo il "modello allegato B" al presente e nel rispetto dei parametri

riportati nelle schede tecniche predisposte per ciascun ambito, scaricabili nel formato elettronico dal sito <http://www.comune.voghiera.fe.it> ovvero disponibili in formato cartaceo presso il Settore Urbanistica, Territorio, Patrimonio e Ambiente del Comune.

#### Condizioni generali di presentazione delle proposte.

Gli interessati dovranno presentare le proposte direttamente presso Ufficio protocollo oppure inviare tramite Raccomandata A.R..

Gli elaborati la richiesta e gli elaborati tecnici dovranno essere contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici dovranno essere contenuti nel formato A3

- Le proposte possono riguardare l'attuazione di tutto o parte di ciascuno degli ambiti come individuati dal PSC, ovvero possono riguardare più ambiti qualora sia prevista la possibilità di attuare una perequazione tra i proprietari delle aree destinate alla edificazione e i proprietari delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali. In caso di proposta relativa ad una parte dell'ambito dovrà essere prodotto uno schema direttore di assetto relativo all'intero ambito. Dovrà essere espressamente indicata l'eventuale previsioni di realizzazione per stralci funzionali.

Il proponente può rappresentare la proprietà, di tutta o parte dell'area interessata dalla proposta di attuazione. In ogni caso gli elaborati a corredo della proposta dovranno evidenziare graficamente le diverse proprietà interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento. Delle diverse proprietà si dovrà indicare la consistenza in termini di superficie, suddivisa per tipologia secondo la classificazione del PSC.

Le proposte possono essere presentate da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro (persone fisiche o giuridiche). Gli operatori associati o riuniti devono indicare il nome e le qualifiche di ciascun componente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo che assume il ruolo di proponente.

Al fine di orientare i proponenti si elencano di seguito alcuni criteri generali che saranno seguiti nella selezione degli ambiti per la redazione del POC:

#### *Criteri di qualità*

- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione agli obiettivi generali del PSC.
- apporto dei singoli interventi in termini di risposta ad esigenze economico-sociali, infrastrutturali e/o ambientali, conseguenti alla realizzazione e alle dotazioni territoriali associate agli interventi previsti;
- livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, sostenibilità ambientale, ecc.);

#### *Criteri socioeconomici*

- fattibilità degli interventi in relazione ai requisiti del proponente, alla disponibilità

degli immobili, al rispetto delle condizioni richiamate nella Valsat;

*Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica*

- equilibrata distribuzione nel territorio comunale degli interventi.
- coordinamento dell'attuazione, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;

Le proposte saranno valutate in base al grado di soddisfacimento dei requisiti relativi ai criteri suesposti ed alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del PSC, anche attraverso il confronto tra diverse ipotesi di intervento riguardanti lo stesso ambito, o tra ipotesi simili su ambiti territoriali diversi, tenendo conto in particolare:

- dei limiti dimensionali e territoriali previsti dalla Valsat
- della corrispondenza ai criteri generali sopra richiamati
- della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva.

Le proposte verranno valutate come di seguito descritto:

- **Valutazione Tecnica.** L'ufficio di piano associato effettuerà l'istruttoria tecnica delle proposte pervenute, finalizzata a verificarne la completezza, la comprensibilità ed i contenuti tecnici. Al termine di dette istruttorie verrà redatto un referto tecnico che sintetizzerà i contenuti delle proposte ricevute in relazione alle finalità del PSC.
- **Valutazione politica.** Ciascuna Amministrazione Comunale, sulla base del referto tecnico predisposto come al precedente punto, valuterà le proposte pervenute e deciderà in merito, dando conseguente mandato agli organi tecnici per la redazione del POC.

La proposta non costituirà comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel P.O.C. in quanto questo Piano, come prevede la Legge 20/2000, rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

Il presente bando e le proposte presentate non impegnano in modo alcuno il Comune né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del P.O.C., l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e di stipula di Accordi con i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale 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 progetto di Piano Operativo Comunale (POC), da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione, attribuendo allo stesso :

- il valore e gli effetti del PUA nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i Piani urbanistici attuativi (PUA) dalla normativa del PSC

e del RUE ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC;

- il valore e gli effetti di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;

Come previsto dalla L.R.24.3.2000 n.20, il P.O.C. adottato dal Consiglio Comunale, nonché gli accordi ad esso allegati, saranno depositati presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. Entro tale scadenza chiunque potrà formulare osservazioni. Nei sessanta giorni successivi, il Consiglio Comunale deciderà in merito alle osservazioni e riserve presentate, ed approverà il POC, che entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale.

Si informa che il responsabile del procedimento è l'Arch. Marco ZANONI, Tel. 0532/328508; fax: 0532/818030; e-mail: [capout@comune.voghiera.fe.it](mailto:capout@comune.voghiera.fe.it)

Per informazioni sugli elaborati tecnici e la loro compilazione gli interessati possono contattare l'Arch. Marco Zanoni, tel. 0532/328508, e-mail [capout@comune.voghiera.-fe.it](mailto:capout@comune.voghiera.-fe.it) .

Il presente bando e' stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 14/02/2008.

Voghiera li 18/02/2008

Il Responsabile del Settore/Servizio  
Arch. Marco ZANONI



AVVISO INTEGRALE PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DOVE ATTUARE IL PRIMO (P.O.C.)-  
**Allegato "A"**

Elenco degli ambiti assoggettati al POC

Codice Ambito	TOPONIMO	Località
ANS2 (1)	Via Provinciale	Voghiera
ANS2 (2)	Via A. Moro	Voghiera
ANS3 (2)	Via G. Da Carpi / Via A. Moro	Voghiera
ANS2 (3)	Via A. Grandi / Via F.D. Roosevelt	Voghiera
ANS2 (4)	Via E. Fermi / Via F.D. Roosevelt	Voghiera
ANS2 (5)	Via Alfonso II d'Este / Via S. Leo	Voghenza
ANS2 (6)	Via D. Alighieri / Via San Leo	Voghenza
ANS3 (1)	Via G. Da Carpi	Voghiera
ANS2 (7)	Via Martiri della Libertà	Gualdo
ANS2 (8)	Via G. Dioli	Gualdo
ANS2 (9)	Via G. Dioli	Gualdo
ANS2 (10)	Via Bellini / Via G. Massarenti	Ducentola
ANS2 (11)	Via Quartesana	Ducentola
ANS2 (12)	Via A. Gramsci / Via A. Costa	Montesanto
ASP2 (1)	Via Provinciale / Via Galvani	Gualdo
AC-PUA (1)	Via Villani	Gualdo
AC-PUA (2)	Via Provinciale	Voghenza

AVVISO INTEGRALE PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DOVE ATTUARE IL PRIMO (P.O.C.)  
**Modello allegato "B"** pg 1/10

**"PROPOSTA DI INTERVENTO"**

— (DA COMPILARSI PER SOSTITUZIONE DEL TESTO CON I DATI RICHIESTI)

ambito d'intervento: riportare il codice ambito indicato nella tavola serie 3 del PSC;

proponente: Nome o ragione sociale del capogruppo <sup>(1)</sup>; recapito/i: recapito/i del proponente

proprietario/i: Nome o ragione sociale del/dei proprietario/i degli immobili interessati <sup>(2)</sup>; identificativi catastali:  
degli immobili riferiti al singolo intestato <sup>(3)</sup>

soggetti promotori <sup>(1)(2)</sup>:

proprietari/o : Nome o ragione sociale dei proprietari promotori ;

recapito/i: recapito/i del proprietari promotori                      firma: proprietari promotori

promotore: Nome o ragione sociale dell' operatore interessato all'attuazione degli interventi

recapito/i: recapito/i del proponente                      firma: timbro e firma del legale rappresentante

istituto finanziario\* : Nome, ragione sociale, sede, dell'istituto finanziario che può garantire la disponibilità del capitale necessario alla realizzazione dell'intervento    firma: timbro dell'istituto e firma del referente

impresa esecutrice\*: Nome e ragione sociale dell'impresa esecutrice;

recapito/i: recapito/i del referente dell'impresa    firma: timbro e firma del legale rappresentante

Altri \*: RUOLO, Nome o ragione sociale di altri soggetti promotori ; firma:... firma del legale rappresentante.

—

Note del proponente:

Voghiera li

—

Il proponente

\* i dati dei soggetti individuati con asterisco sono facoltativi

Disponibilità delle aree:

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Superficie territoriale complessiva dell'ambito       | mq.....=100%     |
| 2. Superficie territoriale oggetto d'intervento          | mq.....= x% di 1 |
| 3. Superficie territoriale disponibile <sup>(4)</sup>    | mq.....= x% di 2 |
| 3.1. Di cui in proprietà                                 | mq.....= x% di 3 |
| 3.2. Di cui in concessione                               | mq.....= x% di 3 |
| 3.3. Di cui in promessa proprietà                        | mq.....= x% di 3 |
| 4. Superficie territoriale da acquisirsi <sup>(5)</sup>  | mq.....= x% di 2 |
| 4.1. Di cui privata                                      | mq.....= x% di 4 |
| 4.2. Di cui demaniale                                    | mq.....= x% di 4 |
| 4.3. Di cui patrimonio disponibile                       | mq.....= x% di 4 |
| 4.4. Di cui patrimonio indisponibile                     | mq.....= x% di 4 |
| 5. Superficie territoriale da espropriare <sup>(6)</sup> | mq.....= x% di 2 |

capacità finanziarie :

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. stima del costo complessivo d'intervento | euro.....=100%    |
| 2. capitale disponibile <sup>(7)</sup>      | euro.....=x% di 1 |
| 3. capitale da acquisirsi                   | euro.....=x% di 1 |
| 4. contributi pubblici <sup>(8)</sup>       | euro.....=x% di 1 |

capacità tecnica : tecnico progettista di riferimento

recapito/i: recapito/i del progettista

firma: timbro professionale e firma

Allegati :

- (a) relazione tecnica<sup>(9)</sup>  
 (b) elaborati grafici <sup>(10)</sup>

a firma .....in data.....

a firma .....in data.....

### **Note per la compilazione**

- (1) Le proposte di programmi di intervento di nuova urbanizzazione, di sostituzione e/o di riqualificazione individuati dal P.S.C. possono essere presentate da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro (persone fisiche o giuridiche). Gli operatori associati o riuniti devono indicare il nome e le qualifiche di ciascun componente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo;
- (2) il proponente può rappresentare i proprietari, di tutta o parte dell'area interessata dall'ambito,
- (3) i dati relativi ai proprietari che non sono interessati alla sottoscrizione della proposta devono essere evidenziati;
- (4) indicare la ST complessiva in disponibilità dei soggetti promotori , suddivisa per titolo di disponibilità, es:proprietà, diritto d'uso, concessione, affitto, di promissario acquirente, ecc. ;
- (5) indicare la ST inclusa nel perimetro dell'intervento proposto non già in disponibilità dei soggetti promotori , suddivisa per tipo di proprietà: es, area di privato da acquisirsi, area demaniale di cui ottenere la concessione, ecc. ;
- (6) indicare la ST complessiva in disponibilità dei soggetti promotori , suddivisa per titolo di disponibilità, es:proprietà, diritto d'uso, affitto, di promissario acquirente, ecc. ;
- (7) capitale per il quale si è in grado di produrre garanzie finanziarie, se necessario ;
- (8) importo di possibili contributi pubblici, suddivisi per canali di erogazione;
- (9) la relazione tecnica dovrà descrivere in forma estesa la proposta con riferimento a :
  - titolo del proponente, disponibilità delle aree ( proprietà, mediante perequazione , disponibilità differita nel tempo, promissorio acquirente, indisponibilità, necessità di intervento pubblico , ecc.) ,
  - valutazione di sostenibilità economico finanziaria della proposta, ovvero disponibilità finanziarie per l'attuazione degli interventi ( autonome, mediante finanziamento, con contributo pubblico, ecc.)
  - elenco alfanumerico delle diverse Proprietà interessate e relativa quota di superficie territoriale, con evidenziazione delle proprietà estranee alla proposta, eventuali previsioni di realizzazione per stralci funzionali;
  - Contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito in oggetto, richiamo delle condizioni di attuazione previste nelle NTA del PSC e nelle rispettiva scheda di Valsat , presenza o meno di infrastrutture necessarie all'attuazione della proposta; eventuale necessità di bonifica del sito, ecc.;
  - Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente , usi previsti; tipologie insediative e relazioni con il contesto territoriale e ambientale;

- Eventuali caratteristiche edilizie che rientrano nel campo di applicazione dei requisiti volontari degli edifici (Del. G.R. n.593/1995 sul Regolamento Edilizio Tipo Regionale - L.R. 33/90, come modificata dalla del. G.R. 268/2000): risparmio energetico, sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), uso razionale delle risorse idriche, ecc.
- Contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture, sistemazione di spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; realizzazione attrezzature e dotazioni; ecc.).

(10) la proposta dovrà essere corredata almeno dei seguenti elaborati grafici:

- individuazione dell'ambito/i territoriale/i a cui si riferisce la proposta, su estratto formato A3 della cartografia del PSC adottato in scala 1:10.000. In caso di ambiti soggetti a perequazione possono essere riportati su un'unica tavola sia l'ambito edificabile (che riceve i diritti edificatori) che l'ambito per le dotazioni territoriali (che cede i diritti edificatori);
- individuazione grafica delle diverse proprietà interessate su estratto formato A3 della mappa catastale in scala 1:2.000. In caso di ambiti soggetti a perequazione possono essere riportati su un'unica tavola tutti gli ambiti oggetto della proposta anche in più finestre, se non contigui;
- schema direttore di assetto urbanistico relativo all'intero ambito, su estratto formato A3 della cartografia del PSC adottato in scala 1:10.000 ;
- planimetria di assetto urbanistico e di progetto dell'area di intervento, in scala 1:500-1.000 recante:
  - strade, percorsi pedonali e ciclabili , con relativa segnaletica ;
  - superficie dei lotti e indicazioni di massima della loro suddivisione;
  - area da cedere per parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato e altre dotazioni territoriali;
  - opere di compensazione, mitigazione o infrastrutture prescritte dalla Valsat;
  - individuazione degli eventuali stralci funzionali;
  - servizi a rete esistenti e di progetto;
- tabella dati ottenuta dalla compilazione della scheda d'ambito predisposta in allegato, recante i seguenti parametri urbanistici :
  1. **ST max** = superficie territoriale dell'intero ambito edificabile, indicato per ciascun ambito nella VALSAT, già riportato nella scheda tecnica espresso in mq;
  2. **SC max** = potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito, espresso in mq di superficie complessiva (Sc) indicato per ciascun ambito nelle NTA del PSC, già riportato nella scheda tecnica espresso in mq;

3. **ST** = porzione della superficie territoriale dell'intero ambito, espresso in mq , non interessato da vincoli, già riportato nella scheda tecnica espresso in mq, ottenuta come differenza tra "ST max" e "ST vinc";
4. **ST vinc** = porzione della superficie territoriale dell'intero ambito, espresso in mq , interessato da vincoli, già riportato nella scheda tecnica espresso in mq, rilevata dalla cartografia del PSC. l'elenco dei vincoli che incidono sui DE è riportato all'art. 4.6.7 delle norme di attuazione del PSC. Tuttavia rispetto tale elenco va osservato che le fasce di rispetto stradale e ferroviario come le fasce di rispetto degli elettrodotti con tensione nominale inferiore o uguale a 15 KV, vanno considerate solo qualora siano veramente condizionanti per l'assetto urbanistico dell'intervento proposto, come nel caso delle fasce stradale o ferroviario che non possano essere utilizzate per la realizzazione del verde attrezzato ovvero per gli elettrodotti che non possono essere interrati o deviati con oneri sostenibili in relazione all'entità dell'intervento;
5. **UT max** = indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito, sottinteso dal PSC, come segue :  $UT\ max = (SC\ max / ST\ max)$  , già riportato nella scheda tecnica;
6. **ST pro** = superficie territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento, non interessata da vincoli, da indicare a cura del proponente in mq;
7. **ST pro vinc** = superficie territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento, interessata da vincoli, da indicare a cura del proponente in mq;
8. **ST per** = superficie territoriale dell'eventuale area esterna all'ambito edificabile, collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento, da indicare a cura del proponente in mq ;
9. **SCmax pro** = capacità insediativa massima proporzionale della porzione d'ambito oggetto d'intervento ottenuta come segue:  $SCmax\ pro = (ST\ pro / ST\ max) * SC\ max$ ;
10. **DE pro** = diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili non vincolate. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva (SC pro) edificabile per ogni mq di "ST pro" come sopra definita. Il dato è già riportato nella scheda tecnica secondo i valori proposti dall'ufficio di piano in considerazione delle caratteristiche di ciascun ambito e nel rispetto della perequazione delle condizioni di attuazione per tutti gli ambiti aventi le stesse caratteristiche. In caso sia proposto un "DE pro" diverso, sono richiesti due elaborati grafici planivolumetrico aggiuntivi, rispetto la planimetria di assetto urbanistico, che permetta di confrontare le soluzioni ottenute secondo l'indice proposto dall'ufficio di piano e secondo l'indice richiesto dal proponente. Vanno comunque considerati come massimi ammissibili non derogabili i seguenti indici: 0.18 per ANS<sub>2</sub>; 0.25 per ANS<sub>2</sub> già classificati come zone "C" da P.R.G.; 0.45 per ASP<sub>2</sub>; 0.35 per AR e AC-PUA e il valore assoluto di "SC max" indicato nella scheda. Quest'ultimo non può essere superato dalla "SC tot" di cui la "SC pro" derivante dai "DE pro" è una componente. I DE non utilizzabili nell'ambito di intervento sono utilizzabili in altri ambiti collegati per perequazione che abbiano capacità insediativi residua;

11. **DE pro-vinc** = diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree vincolate. Da intendersi come indice di utilizzazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva (SC pro-vinc) edificabile per ogni mq di "ST pro-vinc" come sopra definita. Il dato è già riportato nella scheda tecnica secondo i valori proposti dall'ufficio di piano in considerazione delle caratteristiche di ciascun ambito e nel rispetto della perequazione delle condizioni di attuazione per tutti gli ambiti aventi le stesse caratteristiche. In caso sia proposto un "DE pro" diverso, sono richiesti due elaborati grafici planivolumetrico aggiuntivi, rispetto la planimetria di assetto urbanistico, che permetta di confrontare le soluzioni ottenute secondo l'indice proposto dall'ufficio di piano e secondo l'indice richiesto dal proponente. Vanno comunque considerati come massimi ammissibili non derogabili i seguenti indici: (0.08 per ANS2, AR e AC-PUA; = 0.10 per ASP2 o ambiti già classificati come zone C nel PRG vigente;) e il valore assoluto di "SC max" indicato nella scheda. Per il rispetto di quest'ultima condizione valgono le precisazioni riportate per i "DE pro";
12. **DE per** = diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione territoriale che esprime il rapporto tra mq di superficie complessiva (SC per) edificabile per ogni mq di "ST per" come sopra definita, che il proponente intende sfruttare nell'area edificabile oggetto della proposta. In alcune schede gli ambiti edificabili tipo ANS2 e gli ambiti di perequazione tipo ANS3 sono già collegati come da indicazioni del PSC, in esse il "DE per" è già riportato nella scheda tecnica secondo i valori proposti dall'ufficio di piano e si riferisce alla "ST per" dell'ambito ANS3. In tutti gli ambiti edificabili è comunque ammesso trasferire diritti edificatori acquisiti dalle proprietà incluse in altri ambiti che vengano collegati alla stessa proposta d'intervento, fino al raggiungimento della "SC max" ovvero della "SC max pro" se inferiore. I diritti derivanti dagli ambiti collegati per la perequazione sono riconosciuti nella misura indicata dalla scheda relativa all'ambito che include le superfici territoriali da cui originano, ovvero nella misura di 0.30 per aree in ambito urbano consolidato (AUC) da cedere per dotazioni territoriali, ridotta a 0.10 se tali aree sono interessate dai detti vincoli sovraordinati al PSC. I DE maturati in aree incluse nel territorio urbanizzato(AUC) possono essere moltiplicati per 1.7 se trasferiti per la realizzazione di attività produttive in ASP2 o ASP1. In caso sia proposto un "DE per" diverso, sono richiesti due elaborati grafici planivolumetrico aggiuntivi, rispetto la planimetria di assetto urbanistico, che permetta di confrontare le soluzioni ottenute secondo l'indice proposto dall'ufficio di piano e secondo l'indice richiesto dal proponente;

13. **SC pre** = Superficie complessiva edificabile in aggiunta a quella derivante dai "DEpro", "DE pro-vinc", "DE per", sopra richiamati riconosciuti alla proprietà del suolo, qualora negli ambiti tipo ANS2, ANS3 e ASP2, siano presenti edifici da demolire o di cui si propone la cessione al comune. La Sc esistente è ricostruibile nella misura del 100% per edifici residenziali abitabili regolarmente realizzati, al 70% per edifici residenziali abitabili se regolarizzati con sanatoria; al 50% per edifici residenziali non abitabili comunque regolarizzati; per edifici a destinazione diversa la Sc è riconosciuta nella misura del 60% per gli edifici agibili regolarmente realizzati; 40% per edifici agibili regolarizzati con sanatoria e 30% per edifici non agibili comunque regolarizzati; La SC degli edifici comunque regolarizzati presenti negli ambiti e di cui si propone il recupero dell'esistente è sempre riconosciuta al 100%. Il dato deve essere inserito dal proponente nelle proporzioni di cui sopra, sulla base del rilievo degli edifici esistenti.
14. **SC pro** = Superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree edificabili non vincolate, ottenuta in automatico come:  
$$SC\ pro = DE\ pro \times ST\ pro;$$
15. **SC pro-vinc** = Superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree soggette a vincolo, ottenuta in automatico come:  
$$SC\ pro-vinc = DE\ vinc \times ST\ pro-vinc;$$
16. **SC per** = Superficie complessiva edificabile in ragione dei diritti edificatori riconosciuti alla proprietà delle aree esterne all'ambito e ad esso collegato nella proposta per la perequazione, ottenuta in automatico come:  
$$SC\ per = DE\ per \times Stper ;$$
17. **SC dot** = Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi da concordarsi con il comune per la realizzazione di dotazioni territoriali, compresa l'edilizia sociale;
18. **SC tot** = Superficie complessiva totale della proposta , ovvero capacità insediativa totale di progetto, espresso in mq di superficie complessiva (Sc), ottenuta dalla somma:  $SC\ tot = SC\ pro + SC\ pro-vinc + SC\ per + SC\ dot$  . La SC tot deve in ogni caso essere inferiore o uguale alla "SC max" indicata nella scheda;
19. **UF pro** = indice di utilizzazione fondiaria, che esprime il rapporto tra la superficie complessiva totale della proposta "SC tot" e la superficie fondiaria dei lotti da destinare all'edilizia privata "SF". Per gli ambiti a destinazione residenziale Il valore è già riportato nella scheda tecnica ed è da considerarsi come valore minimo, che può essere variato in aumento dal proponente. Per gli ambiti a destinazione produttiva il valore si ottiene in automatico dal rapporto:  
$$UF\ pro = SC\ tot / SFpro;$$

20. **SF pro** = superficie fondiaria di progetto dei lotti da destinare all'edilizia privata. Per gli ambiti a destinazione residenziale essa è ottenuta in automatico come prodotto tra:

$$SF\ pro = UFpro \times SC\ tot.$$

Per gli ambiti a destinazione produttiva essa è ottenuta in automatico per differenza tra la superficie territoriale complessiva, interessata o mano da vincoli, oggetto della proposta d'intervento meno le superfici destinate a parcheggio pubblico, verde attrezzato, strade e opere di mitigazione, come:

$$SF\ pro = (ST\ pro + STpro\ vinc) - (P1 + U + STR + U2);$$

21. **P1**= superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto, espressa in mq. La scheda elettronica fornisce in automatico il valore minimo prescritto, secondo i seguenti parametri :  
 (P1 = 20/100 x SC tot ) per ambiti a destinazione residenziale;  
 (P1 = 10/100 x ST pro+STpro vinc) per ambiti a destinazione produttiva.

Nella proposta i valori minimi vanno sostituiti dai valori di progetto, effettuando il conguaglio in funzione della effettiva destinazione delle superficie complessiva di progetto, la cui suddivisione per singole destinazioni d'uso va riportata in modo dettagliato nella relazione tecnica. Ai fini del conguaglio va considerata una dotazione minima di P1 = 40/100 x SC a destinazione commerciale o terziaria; Per le attività commerciali vanno inoltre indicati in relazione i parcheggi pertinenziali dovuti in funzione della superficie di vendita, come segue:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

22. **U** = superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto, esclusi parcheggi pubblici, espressa in mq. La scheda elettronica fornisce in automatico il valore minimo prescritto, secondo i seguenti parametri : ( $P1 = 45/100 \times SC \text{ tot}$ ) per ambiti a destinazione residenziale;  $P1 = 5/100 \times (ST \text{ pro} + ST \text{ vinc})$  per ambiti a destinazione produttiva ; Nella proposta i valori minimi vanno sostituiti dai valori di progetto, effettuando il conguaglio in funzione della effettiva destinazione delle superficie complessiva di progetto, la cui suddivisione per singole destinazioni d'uso va riportata in modo dettagliato nella relazione tecnica. Ai fini del conguaglio va considerata una dotazione minima di  $U = 60/100 \times SC$  a destinazione commerciale o terziaria. La dotazione di U inferiore al minimo richiesto può essere compensata da una maggior quota di P1, fermo restando il minimo dovuto per il totale di U+P1 ;
23. **STR** = superficie della viabilità di progetto espressa in mq , escluse le aree di parcheggio "P1" , compresi i marciapiedi e le piste ciclabili. La scheda elettronica fornisce un valore automatico pari al 20% della superficie territoriale di progetto, utile per il controllo della qualità della proposta in termini di consumo di territorio e futuri oneri di manutenzione. Nella proposta tale valore va sempre sostituito dal valore di progetto;
24. **U2** = ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali. Per gli ambiti a destinazione produttiva essa è ottenuta in automatico in ragione del 10% della superficie territoriale di progetto, ed è destinata a interventi di compensazione o mitigazione degli impatti. Per gli ambiti a destinazione residenziale essa è ottenuta in automatico per differenza tra la superficie territoriale complessiva , interessata o meno da vicoli di inedificabilità, oggetto della proposta d'intervento meno le superfici destinate a parcheggio pubblico, verde attrezzato, strade e superficie fondiaria, come:  $U2 = (ST \text{ pro} + ST \text{ vinc}) - (P1 + U + STR + SF \text{ pro})$ . Gli ambiti ANS3 sono per loro natura da cedere per essere destinati a dotazioni territoriali, pertanto il parametro U2 coinciderà con la "ST per". Tuttavia la Valsat ammette per alcuni ambiti ANS3 una minima quota di Sc realizzabile nello stesso ambito, nel qual caso il parametro "U2" va calcolato per differenza come per gli ambiti a destinazione residenziale.

NB :

Il formato elettronico della scheda dati è disponibile in formato excel ed è predisposta per la compilazione automatica dei dati secondo le norme di piano, immettendo le sole superfici territoriali, soggette o meno a vincoli, della porzione d'ambito di cui si propone la trasformazione. La proposta potrà comunque indicare valori diversi dei vari parametri fatto salvo il rispetto delle condizioni sopra indicate per ciascuno di essi. Per quanto non specificato nel presente avviso si rimanda alle norme del PSC adottato, al REU vigente e alle indicazioni del referente dell'ufficio di piano, indicato nell'avviso integrale ;

La proposta dovrà riportare l'indicazione del numero complessivo di pagine di cui si compone e l'elenco dettagliato degli allegati.