Unione Reno Galliera

Provincia di Bologna

Comune di
SAN PIETRO IN CASALE

POC

2013 - 2018

PIANO OPERATIVO COMUNALE

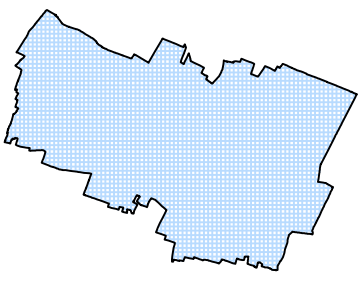
Norme di Attuazione del POC
ed individuazione Ambiti e Sub Ambiti

ELAB. 2

Sindaco
Roberto Brunelli

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali



adozione delib. C.C n.27 del 30.04.2013
approvazione delib. C.C n.77 del 23.12.2013

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA
UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:
- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di San Pietro in Casale
- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Cristina Zabbini

Per gli aspetti Geologico-sismici
- Dott. Samuel Sangiorgi

INDICE

INDICE **C**
Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC) 4
Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale 4
Articolo 3 – Obiettivi 4
Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata 5
Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale 5
Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale 6
Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio 6
Articolo 8 – Processo di formazione 6
Articolo 9 – Strumenti d'attuazione 7
Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale 7
Articolo 11 – Ambiti urbani consolidati 27
Articolo 12 – Impegni relativi ed applicabili a tutti i sub Ambiti individuati 27
Articolo 13 – Prescrizioni operative per la sismica 28
Articolo 14 – Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale 29
ALLEGATI 30

Titolo 1

Disposizioni generali

Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)

1. Il POC è costituito dai seguenti documenti:
    - Elab n. 1 – Relazione e allegati cartografici
    - Elab n. 2 – Norme di attuazione del POC ed individuazione Ambiti e Sub Ambiti
    - Elab. n. 3 – VALSAT Rapporto Ambientale
    - Tav. n. 1 – scala 1:10000 – Individuazione Ambiti e Sub Ambiti previsti nel POC
    - Accordi con i privati – Art. 18 l.r. 20/2000
    - Relazione geologica e sismica – schede Ambiti e Sub Ambiti

Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale

1. Il Comune di San Pietro in Casale, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n° 03 del 3 febbraio 2011) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n° 04 del 3 febbraio 2011) redatti ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000 n° 20.
2. Al fine di individuare e disciplinare gli interventi di tutela, recupero e valorizzazione, nonché di organizzazione e trasformazione del territorio, è redatto il Piano Operativo Comunale, predisposto in conformità con quanto individuato e disciplinato dal Piano Strutturale Comunale.
3. Il POC è redatto in coerenza con il Piano Pluriennale degli investimenti e con il Programma triennale dei lavori pubblici ed ha durata quinquennale.
4. Il POC individua in particolare gli ambiti di riqualificazione, gli ambiti per nuovi insediamenti, individuando di conseguenza le relative dotazioni territoriali.
5. Il presente POC costituisce quindi lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche e di sviluppo;
6. Tale strumento assume il valore e gli effetti del programma pluriennale d'attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Articolo 3 – Obiettivi

1. Il presente POC costituisce lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche di sviluppo mediante i seguenti principali obbiettivi:
    - definire un quadro programmato e coordinato fra riqualificazione urbana e nuovi insediamenti
    - dare seguito in via prioritaria ad operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi procedimentali ed avviare interventi di riqualificazione urbana per sostituzione edilizia

secondo le previsioni del PSC ridefinendo un coordinamento complessivo delle previsioni attuative del previgente PRG

- sollecitare uno sviluppo coordinato ed integrato delle aree per nuovi insediamenti incardinato nel quadro strategico del PSC, assicurando la corretta ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili oggetto di trasformazione e da attuare in forma unitaria

2. Sono quindi inseriti nel POC gli interventi previsti negli articoli successivi, in quanto concorrono al raggiungimento delle priorità dell'Amministrazione nell'attuazione del PSC per il periodo di validità del POC.

Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata

1. Il presente POC ha validità 5 anni a decorrere dalla data della sua approvazione e consente di porre in attuazione entro tale periodo, interventi da attuarsi attraverso strumenti attuativi pubblici/privati (Piani Urbanistici Attuativi) rappresentati negli elaborati del POC.
2. 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:
    - nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
    - 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;
    - 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.
3. Le aree di cui al comma precedente, successivamente al periodo di validità del piano, sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 5 della L.R. 25 novembre 2002 n° 31[1].
4. Possono essere attuati direttamente secondo quanto previsto dalle norme del PSC, tutti gli interventi riguardanti le aree inedificate o parzialmente edificate o per le quali il PSC ha demandato al Regolamento Urbanistico Edilizio la fase attuativa.

Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale

1. Il Piano Operativo Comunale può essere oggetto di varianti specifiche, riguardanti previsioni attuative puntuali, o varianti complessive, attivando le medesime forme di consultazione, partecipazione e concertazione, secondo quanto previsto dall'art. 34 della LR 20/2000, per la ulteriore selezione degli Ambiti per nuovi insediamenti, o di riqualificazione da porre in attuazione fra quelli già individuati nel PSC.

1[1] *Art. 5 L.R. 31/2002 "Attività edilizia in aree parzialmente edificate"*

2. Il POC può altresì essere modificato a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche, non preventivamente individuate, ai sensi e con le procedure di cui all'Art. 12 della l.r. 37/2002, nonché per "l'apposizione di vincolo" ai sensi della l.r. 37/2002.

Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale

1. Il presente POC è predisposto in conformità e coerenza con le prescrizioni le direttive e gli indirizzi del PSC, ne attua le scelte evidenziando le politiche urbanistiche da porre in essere nel quinquennio di validità.
2. L'attuazione delle previsioni del POC concretizza la programmazione delle opere pubbliche e la realizzazione delle dotazioni territoriali che costituiscono l'attuazione delle strategie di sviluppo urbanistico del comune.
3. Il POC delimita, all'interno delle previsioni del PSC, le parti di ambito da avviare all'attuazione, provvedendo a perfezionare o rettificare (nei limiti fissati dall'art. 30, secondo comma, della LR 20/2000 modificata ed integrata) la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC (cfr. Art. 11 successivo)

Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio

1. Per quanto non disciplinato in modo diretto dal PSC e dalle specifiche schede di attuazione del presente POC (tipi d'intervento, usi, disposizioni inerenti i materiali, dotazioni territoriali) si fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.
2. In particolare per la progettazione delle aree verdi nei PUA si dovrà fare riferimento ai contenuti del Piano Sanitario Regionale della Prevenzione (approvato con DGR 426 /2006 - 2006-2008 - II° parte - Prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), al fine di tradurre nella progettazione degli ambiti le indicazione contenute nelle varie tematiche.

Articolo 8 – Processo di formazione

1. Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dal POC negli Ambiti e Sub Ambiti individuati, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordi sottoscritti prima dell'adozione del POC e ne conforma l'attuazione.

Titolo 2

Interventi urbanistico-edilizi

Articolo 9 – Strumenti d'attuazione

1. Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della LR 20/2000, che potranno essere di iniziativa pubblica e privata.
2. **I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 13 giugno 2008 n. 9, dove la Provincia svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5 [2].**
3. Il POC, nei casi previsti dalle presenti norme, si attua anche con "Intervento diretto" assoggettato o meno a convenzionamento.

Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale

1. All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC sono stati previsti i seguenti sub Ambiti:

❖ **AMBITO 1 – Capoluogo**

Sub Ambito 1.1

ST mq 11.200 (riferita all'area di atterraggio del complessivo DE che ha origine in parte dal Sub Ambito 1.1 stesso ed in parte dal Comparto ex PRG C3.5 di località Maccaretolo – 361 mq di SU)

- Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 1.1 = mq 2.140 di SU (tale edificabilità è stata incrementata di 250 mq di SU derivanti da Accordo ex Art. 18 sottoscritto dalla Costel Srl e allegato al POC; tale accordo è conseguente all'accoglimento di una osservazione al POC medesimo).
- DE pubblico = 530 mq di SU
- DE privato = 1.610 mq di SU

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione di un lotto urbanizzato di circa 1.030 mq per l'atterraggio del DE pubblico
- cessione gratuita anticipata di un'area destinata a verde pubblico sita in Maccaretolo già prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto ex PRG C3.5
- ulteriori benefici in opere di cui all'accordo ex Art. 18 sottoscritto dalla Costel Srl

[2] *Per tale procedura si deve fare riferimento al documento della Regione Emilia Romagna "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.lgs. 16.01.2008 n. 4, correttivo della parte seconda del D.lgs. 3.04.206 n. 152, relativa a VAS e IPPC e del Titolo I della l.r. 13.06.2008 n. 9. ed in particolare al punto 3.6 ultimo capoverso.*

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

- H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra nel lotto pubblico; non superiore a 2 piani fuori terra nei lotti privati
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq 1.896
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 474 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

❖ **Ambito 2 – Capoluogo**

ST mq 24.206 (riferita ai mappali catastali)

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 2 = mq 1.417 di SU
- DE pubblico = 476 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 941 mq di SU (pari al 62,5%)

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione dell'area di proprietà del proponente interessata dall'ampliamento del cimitero pari a mq 15.250 circa
- progettazione preliminare dell'ampliamento del cimitero
- una pista ciclabile illuminata ed altre opere sull'arredo del verde pubblico interne all'Ambito

A fronte di tali richieste il DE pubblico di 476 mq di SU, viene monetizzato ed i relativi DE vengono trasferito a favore del soggetto attuatore privato; il DE finale dell'Ambito 2 è quindi così definito:

- DE pubblico = 1.417 mq di SU
- DE privato = 0 compensato con le opere e cessioni previste nell'Art. 18

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA (allegato al POC) di cui fa parte integrale e sostanziale

- H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq 1.248; il PUA ne prevede mq. 1.602
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 312 mq; il PUA ne prevede 333 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a rispettare quanto hanno definito nel PUA allegato e presentato per l'approvazione in sede di POC.

❖ **AMBITO 3 – Capoluogo**

Sub Ambito 3 B

ST mq 43.174 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 3 B = mq 6.628 di SU
- DE pubblico = 2.489 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 4.139 mq di SU (pari al 62,5%)

Il Soggetto attuatore ha richiesto di ridurre l'edificabilità dell'Sub Ambito 3 B a 5.700 mq di SU, di cui mq 4.300 rimangono in loco e 1.400 mq vengono trasferiti nell'Ambito 9: i residui di mq. 928 mq di SU vengono acquisiti dal Comune come DE pubblico e trasferiti nell'Ambito 9: il DE dell'Ambito 3 B risulta essere così definito:

- DE privato = 4.300 mq di SU (sviluppati in loco)
- DE pubblico = 928 mq di SU (trasferiti nell'Ambito 9)
- DE privato = 1.400 mq di SU (trasferiti nell'Ambito 9)

La differenza del DE pubblico (2.489-928=1561mq di SU) vengono monetizzati nelle opere perequative sotto descritte.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC pari a mq 8.000 circa
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

- H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq 3.816 (oltre alla fascia boscata)
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 954 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

Sub Ambito 3 C

ST mq 74.570 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 3 C = mq 10.308 di SU
- DE pubblico = 3.878 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 6.430 mq di SU (pari al 62,5%)

Il Soggetto attuatore ha richiesto di ridurre l'edificabilità dell' Sub Ambito del 55% al fine di ottenere un comparto a bassa densità e tipologia estensiva: il DE dell'Ambito 3 C risulta essere così definito:

- DE pubblico = 1.758 mq di SU
- DE privato = 2.930 mq di SU

La differenza del DE privato (6.430-2.930=3.500mq) viene perduto dal privato, la differenza del DE pubblico (3.878-1.758=2.120mq) vengono congelati dall'Amministrazione Comunale e mantenuti nella propria disponibilità.

A fronte della richiesta di utilizzare parte del DE pubblico (1.758 mq di SU), si monetizza tale quota di DE, che viene trasferito nella disponibilità del soggetto attuatore privato; il DE finale dell'Ambito 3 C risulta così il seguente:

- DE pubblico = 0 compensato con le opere e cessioni previste nell'Art. 18
- DE pubblico = 2.120 mq che il Comune congela e mantiene nella sua disponibilità
- DE privato = 4.688 mq di SU

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è quindi:

- cessione gratuita dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC, pari a mq 8.000 circa

- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata e di una pista ciclo pedonale
- acquisizione nella propria disponibilità di mq 2.120 di SU

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

- H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq 4.176 (oltre alla fascia boscata)
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 1.044 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

❖ **AMBITO 5 – Capoluogo**

Sub Ambito 5.1

ST = mq 53.700 circa

- Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 5.1 = mq 8.570 di SU
- DE pubblico = 3.213,75 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 5.356,25 mq di SU (pari al 62,5%)

Il Soggetto attuatore ha richiesto di incrementare il DE privato a 6.400 mq di SU perequando con l'Amministrazione comunale la differenza decurtando il DE pubblico; il DE dell'Ambito 5.1 risulta così definito:

- DE pubblico = 2.170 mq di SU
- DE privato = 6.400 mq di SU

L'incremento del DE privato (6.400-5.356=1.044mq) a discapito del DE pubblico, viene perequato attraverso gli interventi pubblici indicati nell'art. 18. E' prevista la cessione al Comune di un'area di circa 11.000 mq sulla quale il comune andrà ad edificare il proprio DE. Il Comune incrementa il proprio DE portandolo a mq 3.000 di SU (+ 830 mq di SU rispetto il DE acquisito di cui sopra che era di 2.170 mq di SU).

La Massima edificabilità finale è quindi di: 9.400 mq di SU

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzazione pro quota, della viabilità primaria dell'Ambito 5, con le caratteristiche definite nell'Art. 18
- progettazione e realizzazione di una fascia boscata a margine della nuova viabilità primaria dell'Ambito 5
- cessione di un'area di circa 11.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

- H altezza massima = non superiore a 4 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

- per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 8.352 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 2.088 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

❖ **Ambito 9 - Capoluogo**

ST = mq 65.650 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito = mq 4.500 di SU residenziale e mq 4.000 di SU terziaria/direzionale

Il Soggetto attuatore ha richiesto un DE privato pari a 4.500 mq di SU residenziale, a cui aggiungere mq 1.400 di SU residenziale trasferiti dal Sub Ambito 3 B, per un totale quindi di 5.900 mq di SU residenziale.

Il Soggetto attuatore trasferisce al Comune che accetta, tutti i 4.000 mq di SU terziaria/direzionale, oltre ad una superficie di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico; il DE dell'Ambito 9 risulta così definito:

- DE pubblico = 1.200 mq di SU residenziale derivante dal Sub Ambito 3 B
- DE pubblico = 2.000 mq di SU terziaria/direzionale confermati nell'Ambito
- DE privato = 5.900 mq di SU residenziale

- DE pubblico = 2.000 mq di SU terziaria/direzionale "congelati" da trasferire in altro Ambito con variante al POC. Tale superficie potrà essere trasferita o in prossimità della stazione ferroviaria al fine di qualificare l'area dotandola dei servizi necessari ad una più completa funzionalità della stazione stessa (indirizzo già previsto dal Piano commerciale provinciale – POIC), o in altro Ambito resosi disponibile.

  Ugualmente a fronte di particolari ed importanti benefici pubblici, l'Amministrazione potrà comunque utilizzare, con la sottoscrizione di uno specifico Art. 18, la quota di SU all'interno dell'Ambito 9, o una sua quota parte, richiamando quanto il PSC prevede all'Art. 34, commi 9 e 10. Nel caso specifico si potrà procedere con un PUA esteso a tutto l'Ambito o un PUA esteso alla sola quota pubblica, mantenendo comunque un riferimento di massima al master plan già prodotto con l'Art. 18 originario. In tale evenienza le dotazioni urbanistiche (verde e parcheggi pubblici) andranno aggiornate.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione di un'area di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico
- progettazione e realizzazione di una porzione della viabilità interna dell'Ambito 9 (afferente alle aree da cedere al comune)
- asfaltatura sede stradale via Stangolini

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

- H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra per la funzione residenziale, 4 piani fuori terra per la funzione terziaria/direzionale
- Funzioni: residenziale e terziaria/direzionale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

  a) per la Funzione residenziale dimensionate su 7.100 mq di SU:

  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 6.312 mq
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 1.578 mq

  b) per la Funzione terziaria/direzionale dimensionate su 2.000 mq di SU:

  - per verde pubblico: 60 mq/100 mq di SU, pari ad almeno a 1.200 mq
  - per parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di SU, pari ad almeno a 800 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

❖ **Ambito 19.1 - Poggetto**

ST mq 11.111 (riferita ai mappali catastali)

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 2 = mq 1.400 di SU
- DE pubblico = 525 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 875 mq di SU (pari al 62,5%)

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione dell'area necessaria all'atterraggio del DE pubblico, da definire in sede di PUA
- cessione di un area di proprietà del proponente, pari a circa 2.600 mq di superficie, da destinare ad area pubblica adiacente le scuole elementari

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

- H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU): nel caso specifico la cessione è di 2.600 mq che corrisponde ad uno standard di 50 mq/ab.
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 312 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

❖ **Ambito di riqualificazione "E" Sant'Alberto**

ST = mq 15.848 (riferiti ai mappali catastali)

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito E = mq 1.848 di SU
- DE privato = 1.848 mq di SU
- DE pubblico = 0

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- progettare e realizzare una nuova strada vicinale tra Via Varane e Via Sant'Alberto comprensiva di idonei punti luce per l'illuminazione degli incroci su Via Varane e su Via Sant'Alberto;
- riqualificare l'area verde e il macero esistente;
- procedere al tombamento del tratto finale del fosso di Via Varane;

Inoltre nel Capoluogo:

- eseguire n. 4 rampe in Via Matteotti e n. 1 rampa in via Marconi per eliminazione di barriere architettoniche;
- procedere alla manutenzione straordinaria della pavimentazione in porfido di Via Matteotti;
- procedere alla manutenzione straordinaria della pubblica illuminazione di via Pescerelli e via Galliera Sud;

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA/Piano di Recupero

- H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq 1.632
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 408 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

QUOTE A DISPOSIZIONI PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

- **Lotto Rimondi - Rubizzano**

SF complessiva = mq 2.003 circa

- Massima edificabilità prevista nel lotto = mq 460 di SU (quattro unità abitative)

- Modalità di attuazione = intervento diretto con sottoscrizione di un Art. 18. L'intervento sarà attuabile dopo l'approvazione del POC

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- intervento di rifacimento della centrale termica presso gli spogliatoi del campo da calcio nel centro Sportivo Giacomo Bulgarelli in via Massarenti, previa demolizione della vecchia centrale termica e idrica

- H altezza massima = non superiore a ml. 8,20
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali:
  - Le dotazioni urbanistiche residenziali si identificano nello standard per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 102 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori dovranno:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

❖ **Lotto Giorgi - Maccaretolo**

SF complessiva = mq 3.900 circa

- Massima edificabilità prevista = mq 360 di SU

- Modalità di attuazione = intervento diretto con sottoscrizione di un Art. 18. L'intervento sarà attuabile dopo l'approvazione del POC

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico su area di proprietà dell'attuatore
- cessione gratuita al comune della suddetta area localizzata di fronte all'ingresso del cimitero di Maccaretolo
- il parcheggio dovrà prevedere almeno 28 posti auto

- H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali:
  - Le dotazioni urbanistiche residenziali si identificano nello standard per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 80 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- I nuovi edifici dovranno essere previsti a partire da una distanza massima dagli edifici esistenti della medesima proprietà, non superiore a 15 metri. Per le nuove unità abitative deve essere sottoscritto un "atto unilaterale d'obbligo" affinchè sia inibita l'alienazione delle unità abitative realizzate per esigenze familiari, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.

❖ **Lotto Superbi, Baletti A. Baletti M. – Sant'Alberto**

SF complessiva = mq 5.200 circa

- Massima edificabilità prevista = mq 500 di SU per le due proprietà
- Trattasi del trasferimento di capacità edificatoria maturata dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria del RUE (UF=0,35 mq/mq) su porzioni dell'Ambito consolidato AUC-E di Sant'Alberto nord, salvaguardando all'interno dell'AUC-E una minima potenzialità di ampliamento; tale trasferimento avviene con le seguenti modalità su area adiacente di circa 5.200 mq ed individuata dal POC:
  - Proprietà Superbi-Balletti (foglio 42, mapp. 6, 141, 142): viene trasferita nell'area adiacente individuata dal POC, una capacità edificatoria pari al residuo maturato dall'Ambito consolidato AUC-E individuata dai mappali sopraelencati, scomputando le superfici dell'edificio esistente, per una SU da definire tra le parti in sede di Progetto Unitario.
  - Proprietà Superbi (foglio 42, mapp. 136, 8 parte): oltre al mantenimento di una capacità edificatoria sulla porzione di Ambito AUC-E individuata dai mappali sopraindicati pari a mq. 380 di SU comprensivi delle superfici del fabbricato esistente, viene trasferita nell'area adiacente individuata dal POC, una capacità edificatoria pari al residuo maturato dall'Ambito consolidato AUC-E individuata dai mappali sopraelencati, scomputando le superfici dell'edificio esistente, per una SU da definire tra le parti in sede di Progetto Unitario.
  - le porzioni di AUC-E interessate dal trasferimento di SU, come sopra definite, vengono ridefinite come ambito AUC-E ad "*indice saturo*" con prescrizioni specifiche riportate all'art. 11 successivo.

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato alla redazione di Progetto Unitario la cui convenzione è rappresentata dall'Art. 18. L'intervento è attuabile dopo l'approvazione del POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- progettazione e realizzazione della ciclopista prevista dal PSC per il tratto compreso nelle aree di competenza
- monetizzazione degli oneri perequativi come definiti nell'Art. 18

- H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (6 mq/ab):

- Le dotazioni urbanistiche residenziali si identificano nello standard per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 114 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori dovranno:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

❖ **Lotto Flats Srl – Capoluogo**

Localizzazione intervento = lotto esistente foglio 68, mappale 883

- Massima edificabilità prevista = incremento di SU al lotto pari a mq 39

- Modalità di attuazione = intervento diretto con sottoscrizione di un Art. 18. L'intervento sarà attuabile dopo l'approvazione del POC

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cedere all'Amministrazione Comunale un'area adibita a parcheggi /quattro posti auto) sita in Via Roma ed identificata al foglio 68 mappale 316 subb. 93-94-95
- rimuovere le barriere di separazione presenti all'interno dell'area stessa
- realizzare un nuovo manto di usura sull'area di cui sopra nonché sull'area adibita a parcheggio adiacente
- provvedere alla posa di idonea segnaletica orizzontale e verticale sull'intera area
- individuazione e delimitazione mediante idonea segnaletica orizzontale e verticale del percorso ciclopedonale antistante

- H altezza massima = uguale all'esistente o a quella prevista sul lotto dal PRG
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali:
  - non dovute

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori dovranno:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

❖ **Lotto Nannetti - Capoluogo**

Localizzazione intervento = edificio esistente foglio 42, mappale 386

- Massima edificabilità prevista = cambio d'uso per mq 65,14 di SU

- Modalità di attuazione = intervento diretto con sottoscrizione di un Art. 18. L'intervento sarà attuabile dopo l'approvazione del POC

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno di larghezza m 4,00 e di superficie complessiva mq 1.145,68 da destinare alla realizzazione di una pista ciclabile al margine ovest della proprietà
- eseguire tutte le lavorazioni preparatorie e di sistemazione dell'area oggetto di cessione di cui sopra (opere di pulizia, scortico e livellazione del terreno, ecc.) preliminari alla realizzazione della suddetta pista ciclabile

- H altezza massima = uguale all'esistente
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali:
  - non dovute

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori dovranno:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

❖ **Lotto COSTEL Srl – Capoluogo**

Questo Accordo prevede da parte del Comune l'attribuzione di un DE ad un lotto esistente. Tale minima capacità edificatoria viene utilizzata per completare un edificio in corso di realizzazione.

- Massima edificabilità prevista = incremento di SU al lotto pari a mq 10

- Il lotto è identificato catastalmente al foglio 67, mappali 1057 e 1044 siti in Via Vivaldi.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale va visto assieme ai benefici previsti per l'Ambito 1.1 precedente, per il quale sono stati attribuiti, ai medesimi soggetti attuatori, altri 250 mq di SU, che vengono monetizzati in aggiunta a quanto già previsto nell'accordo ex Art. 18 dell'Ambito 1.1, sottoscritto con i medesimi soggetti in data 30/04/2013.

- Modalità di attuazione = intervento diretto

- Le dotazioni in questo lotto sono già state contabilizzate.

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori dovranno:

- rispettare tutti gli impegni e condizionamenti sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

❖ **Lotto IMPELLIZZERI – Capoluogo**

Questo Accordo prevede da parte del Comune l'attribuzione di un incremento di DE ad un lotto già edificato. Tale capacità edificatoria viene utilizzata per ampliare una unità abitativa che dal punto di vista strutturale e morfologico, riesce a sfruttare l'incremento in modo coerente, previo consenso del condominio.

- Massima edificabilità prevista = incremento di SU al lotto pari a mq 50

- Il lotto è identificato catastalmente al foglio 42, mappale 428, sito in Via Sant'Alberto 570/A.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è rappresentato dalla:

- Realizzazione entro 90 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo ex Art. 18, di un attraversamento pedonale luminoso in via G. Matteotti in corrispondenza della scuola materna parrocchiale
- Realizzazione sempre entro i 90 giorni di cui sopra, di due attraversamenti rialzati per l'eliminazione delle barriere architettoniche in via G. Matteotti in corrispondenza della Biblioteca Comunale e dell'Ufficio Postale.

- Modalità di attuazione = intervento diretto

- Le dotazioni in questo lotto sono già state realizzate.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni e condizionamenti sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

Articolo 11 – Ambiti urbani consolidati

1. In relazione alla individuazione degli Ambiti e Sub Ambiti di cui all'Art. 10 precedente, vengono individuate e precisate le condizioni specifiche che riguardano alcune porzioni di Ambiti consolidati marginali ai perimetri degli Ambiti di intervento medesimi:
    - Ambito 2: è prevista una modifica del perimetro dell'Ambito 2 a discapito dell'AUC-E esistente;
    - Sub Ambito 5.1: i residui di area esclusi dal perimetro di intervento del Sub Ambito 5.1, adiacenti agli Ambiti consolidati AUC-C nella zona nord, vengono classificati come "verde privato" privo di capacità edificatoria e sono normati dall'Art. 13 del RUE;
    - Ambito 9: i residui di area esclusi dal perimetro di intervento dell'Ambito 9, adiacenti agli Ambiti consolidati AUC-C a margine della via Stangolini, vengono classificati come "verde privato" privo di capacità edificatoria e sono normati dall'Art. 13 del RUE;
    - Lotti Maccagnani Superbi a Sant'Alberto: la porzione di Ambito consolidato AUC-E ricompresa nei mappali 61 subb 12 e 15, 6, 141, 142, 136 e 8 parte del foglio 42, è da considerarsi assoggettata a prescrizioni particolari, ovvero:
        - Proprietà Maccagnani-Gadani (foglio 42, mapp. 61 sub 12 e 15): viene concessa una capacità edificatoria massima pari a 350 mq di SU, comprensiva della SU esistente e da utilizzare anche mediante nuova costruzione;
        - Proprietà Superbi-Balletti (foglio 42, mapp. 6, 141, 142): la porzione di Ambito AUC-E individuata dai sopraelencati mappali, è da considerarsi ad indice saturo;
        - Proprietà Superbi (foglio 42, mapp. 136, 8 parte): viene concessa una capacità edificatoria massima pari a 380 mq di SU, comprensiva della SU esistente e da utilizzare anche mediante cambio d'uso di SA esistente.

2. In sede di successiva Variante al RUE la cartografia e la normativa del RUE medesimo saranno adeguate a quanto prescritto al presente articolo.

Articolo 12 – Impegni relativi ed applicabili a tutti gli Ambiti e Sub Ambiti individuati

1. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori degli Ambiti e Sub Ambiti elencati al precedente articolo 10, di contribuire economicamente ovvero monetizzare o realizzare direttamente gli interventi per la compensazione idraulica locale e di sistema, sulla base delle scelte puntuali che saranno definite in sede di convenzionamento dei PUA o degli Interventi diretti convenzionati, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalle tavole n. 1, 2 e 3 del PSC, riportati negli stralci cartografici di Ambito e Sub Ambito allegati, nonché i condizionamenti

Titolo 3

Interventi per le dotazioni territoriali ed edilizie

Articolo 14 – Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale

1. Le dotazioni territoriali, in base ai contenuti degli Accordi Art. 18 sottoscritti, in base alle prescrizioni fissate dal RUE all'Art. 37.6, verranno realizzate dai soggetti attuatori contestualmente all'attuazione dei programmi di intervento e di sviluppo delle potenzialità specifiche di ogni Ambito e Sub Ambito.

riportati nelle schede di VALSAT nell'Elab. n. 3.

Articolo 13 – Prescrizioni operative per la sismica

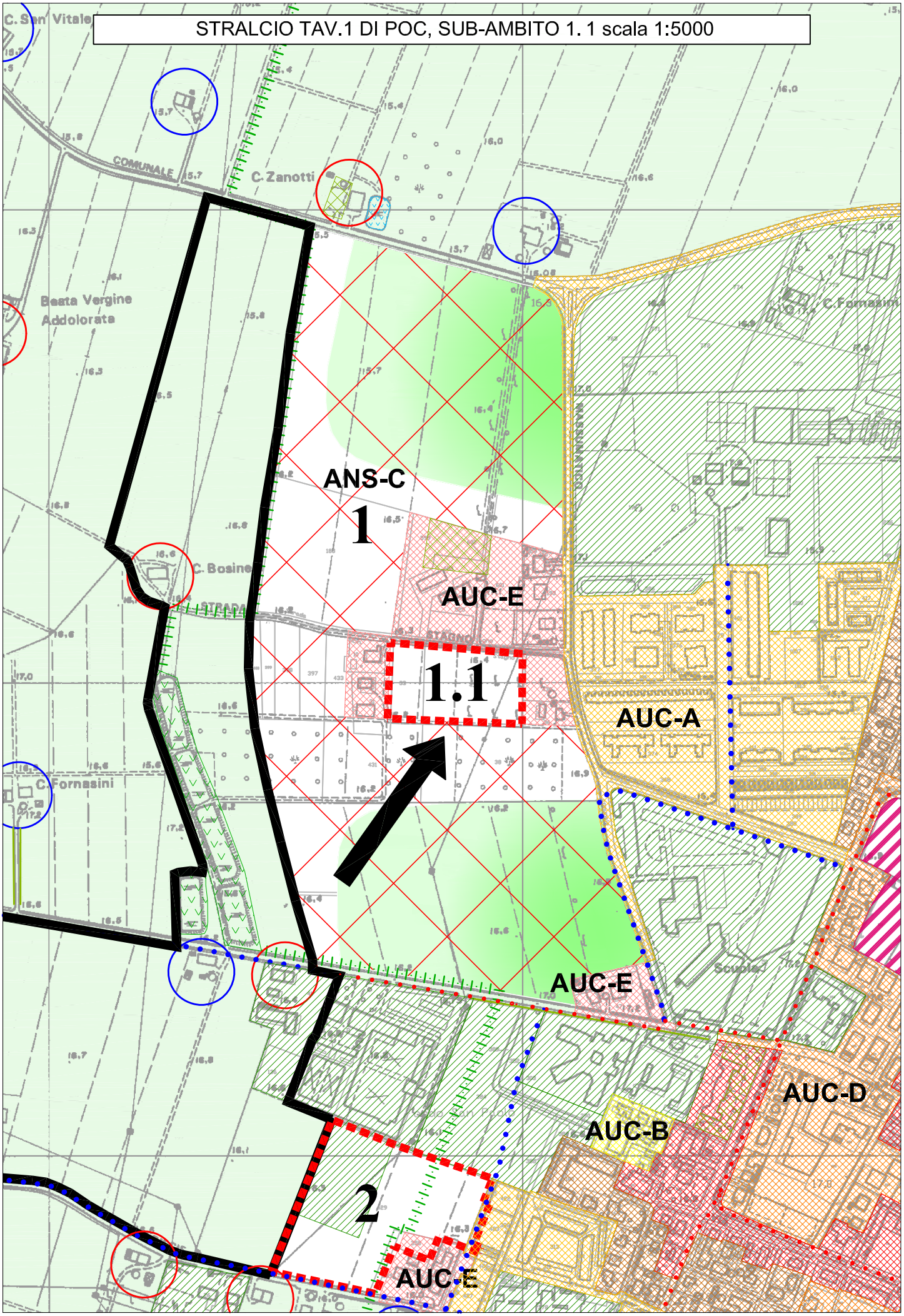
1. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori degli Ambiti e Sub Ambiti elencati al precedente articolo 10, di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", **secondo le norme e gli indirizzi di riferimento riportate nello specifico elaborato di POC denominato: Relazione geologica e sismica – schede Ambiti e Sub Ambiti.**

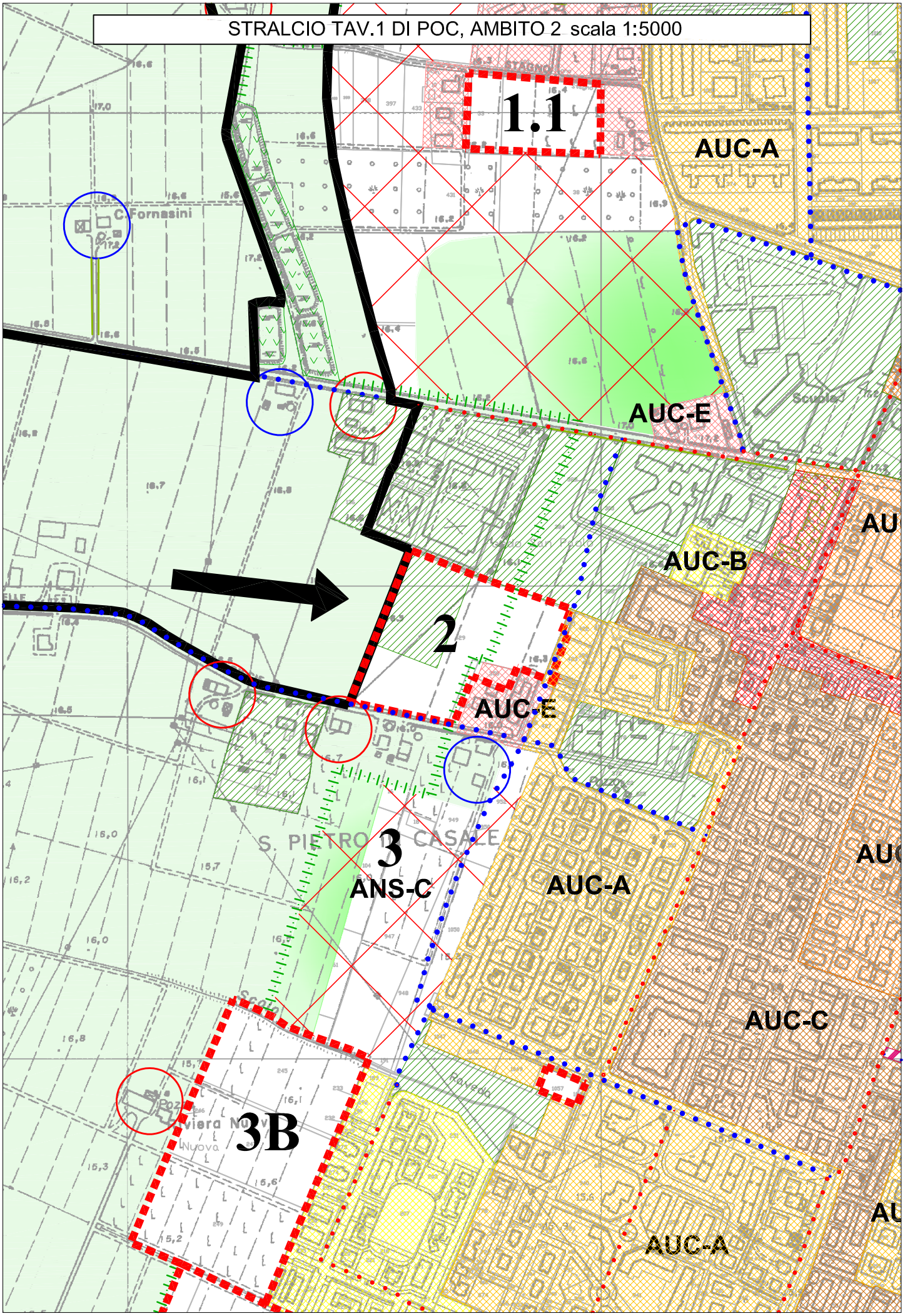
ALLEGATI

STRALCI CARTOGRAFICI

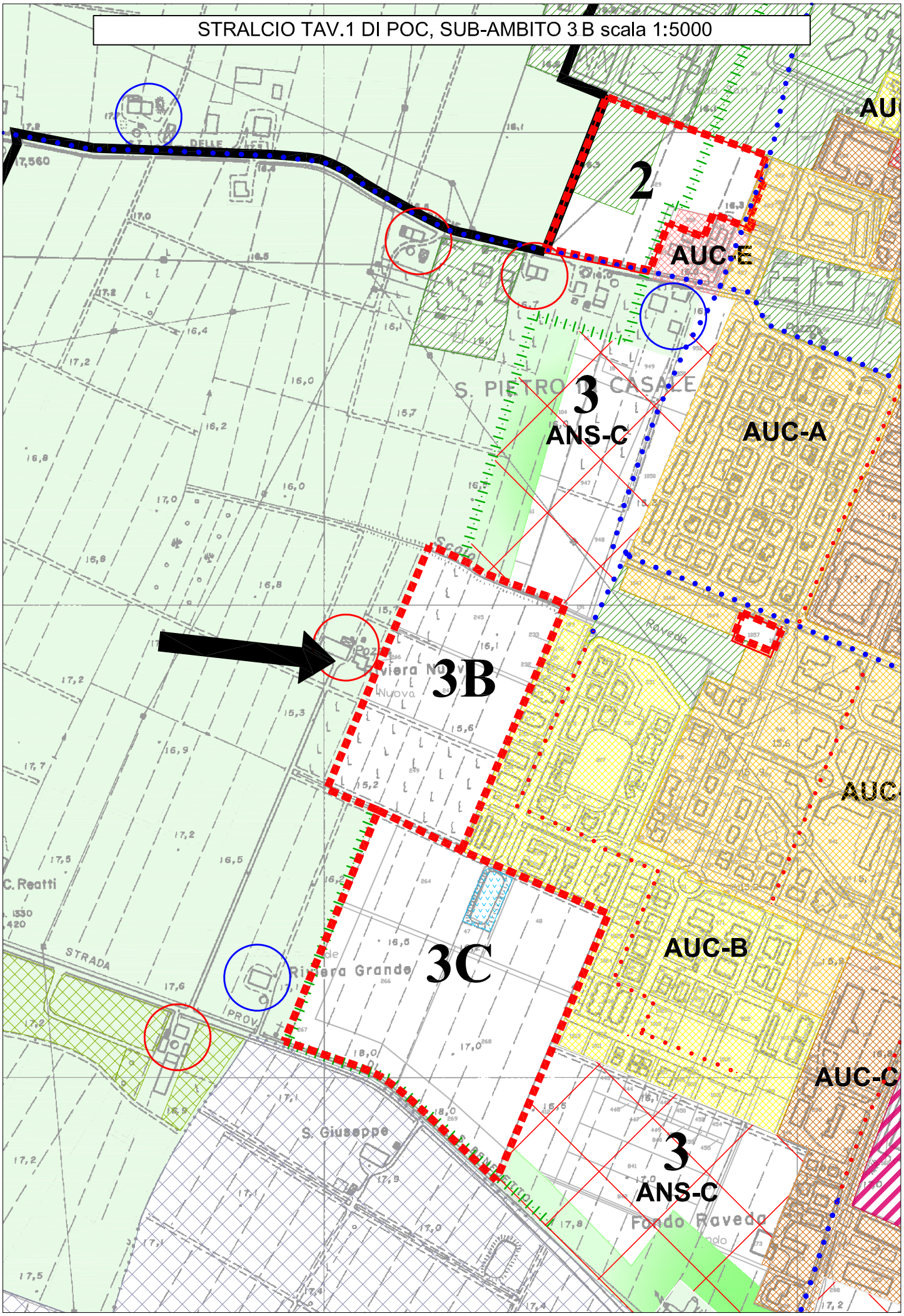
di Ambito e Sub Ambito

N.B. per quanto riguarda la simbologia si rimanda alla Tavola n. 1 del PSC

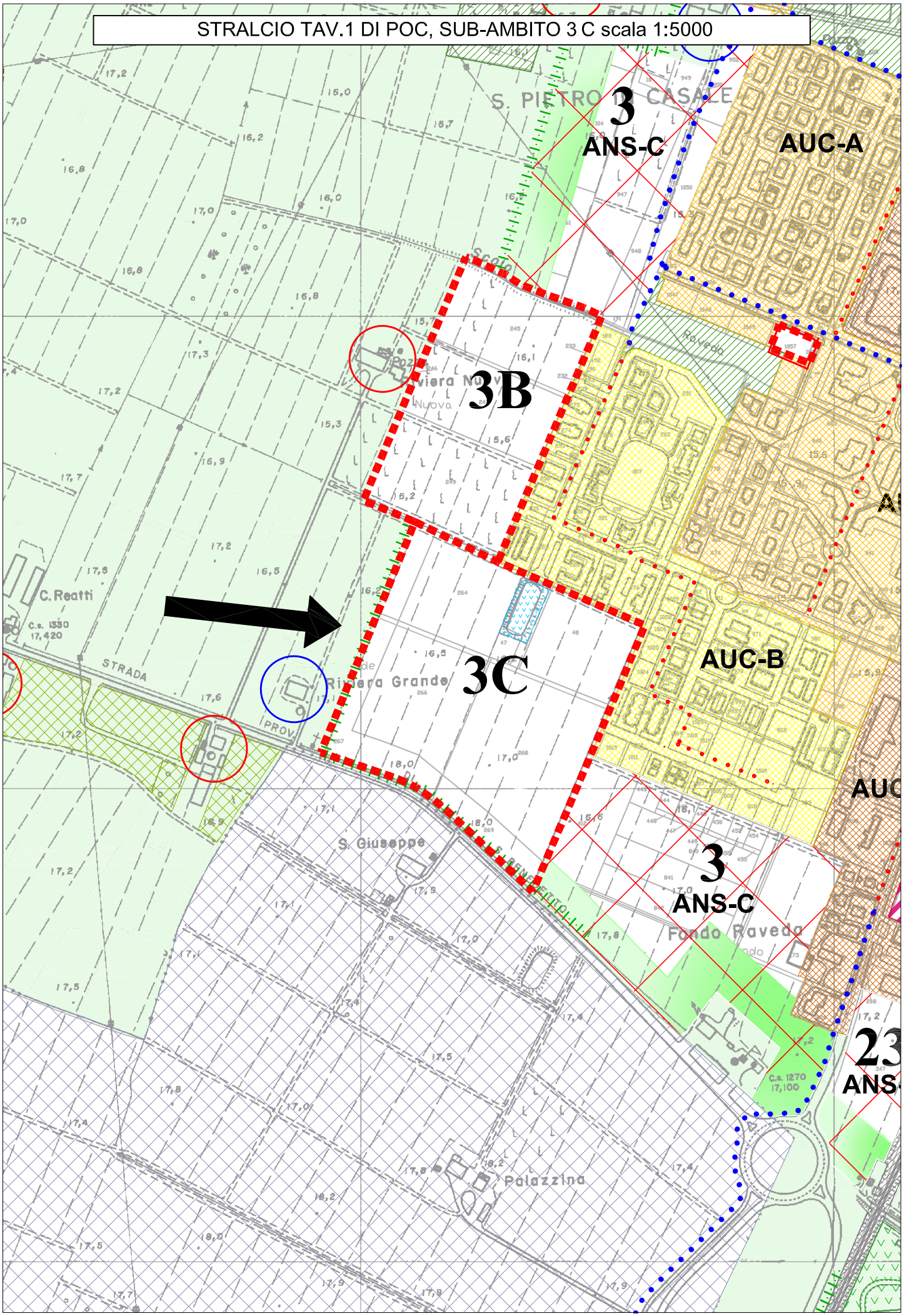

STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 1. 1 scala 1:5000
C. San Vitale
COMUNALE
C. Zanotti
Beata Vergine Addolorata
C. Fornasini
C. Bosine
STRADA
ANS-C
1
AUC-E
1.1
AUC-A
C. Fornasini
AUC-E
Scuola
AUC-D
AUC-B
2
AUC-E

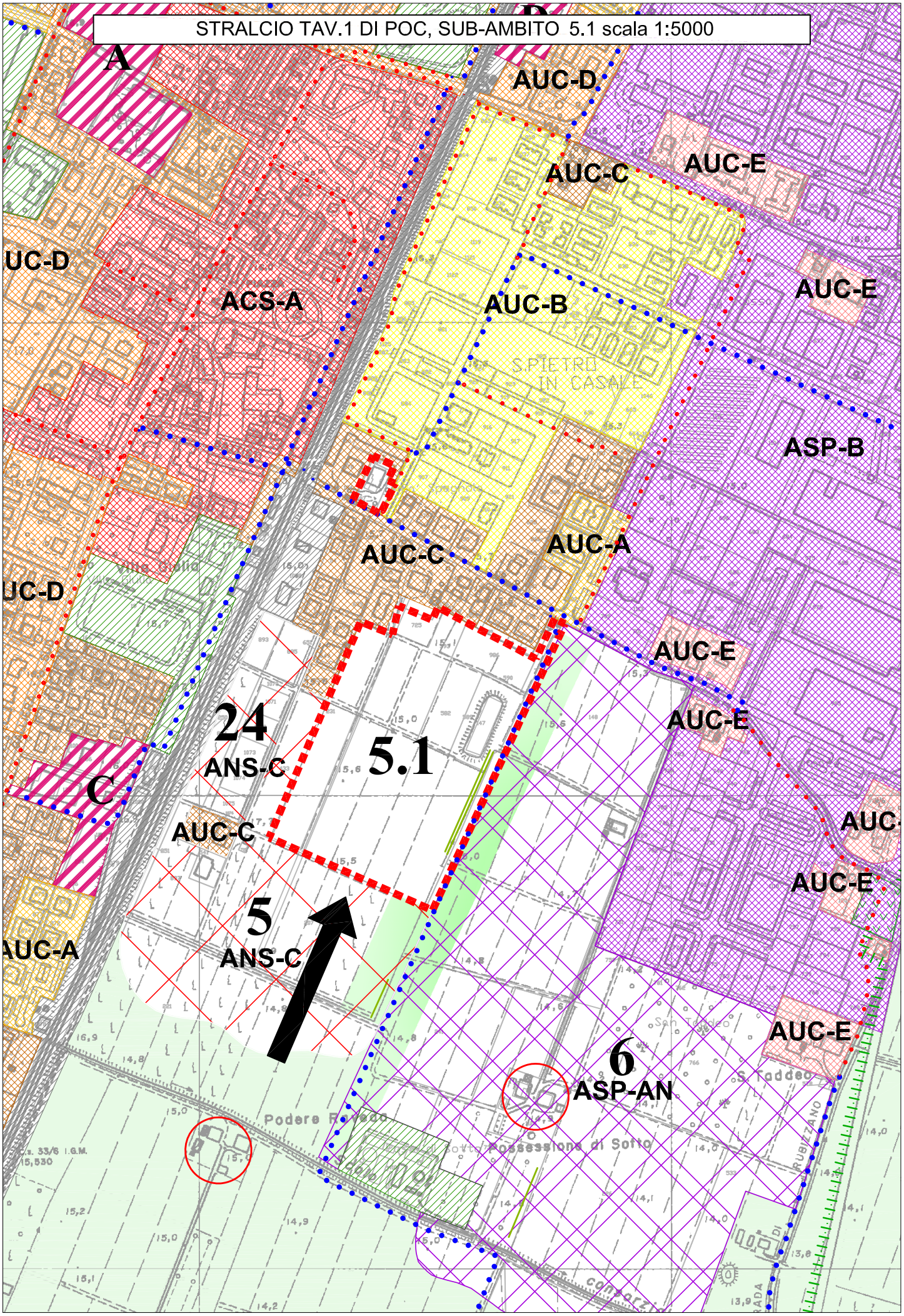

STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO 2 scala 1:5000
1.1
AUC-A
C. Fornasini
AUC-E
AUC-B
2
AUC-E
3
ANS-C
AUC-A
AUC-C
3B
AUC-A

STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 3 B scala 1:5000

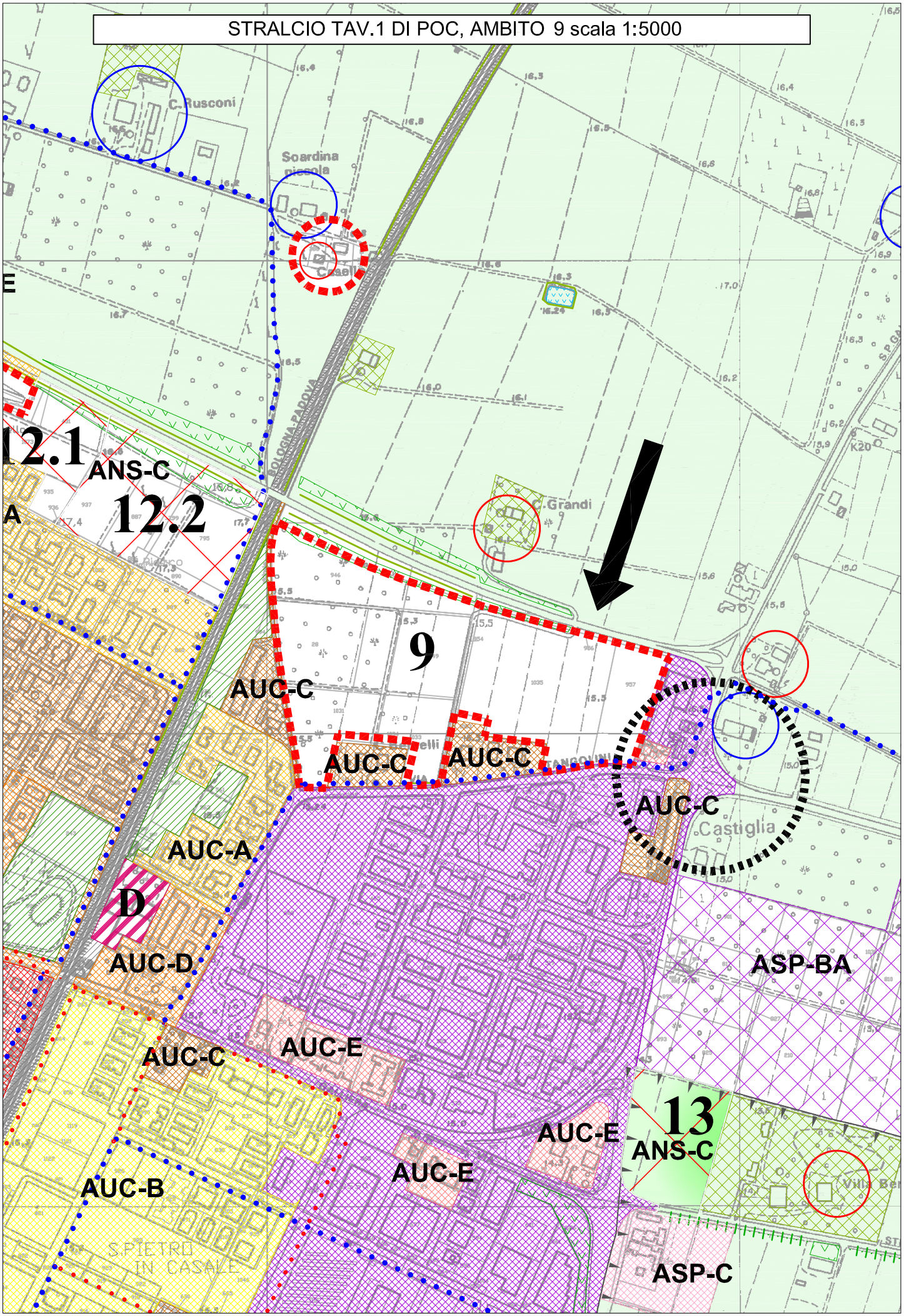


STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 3 C scala 1:5000

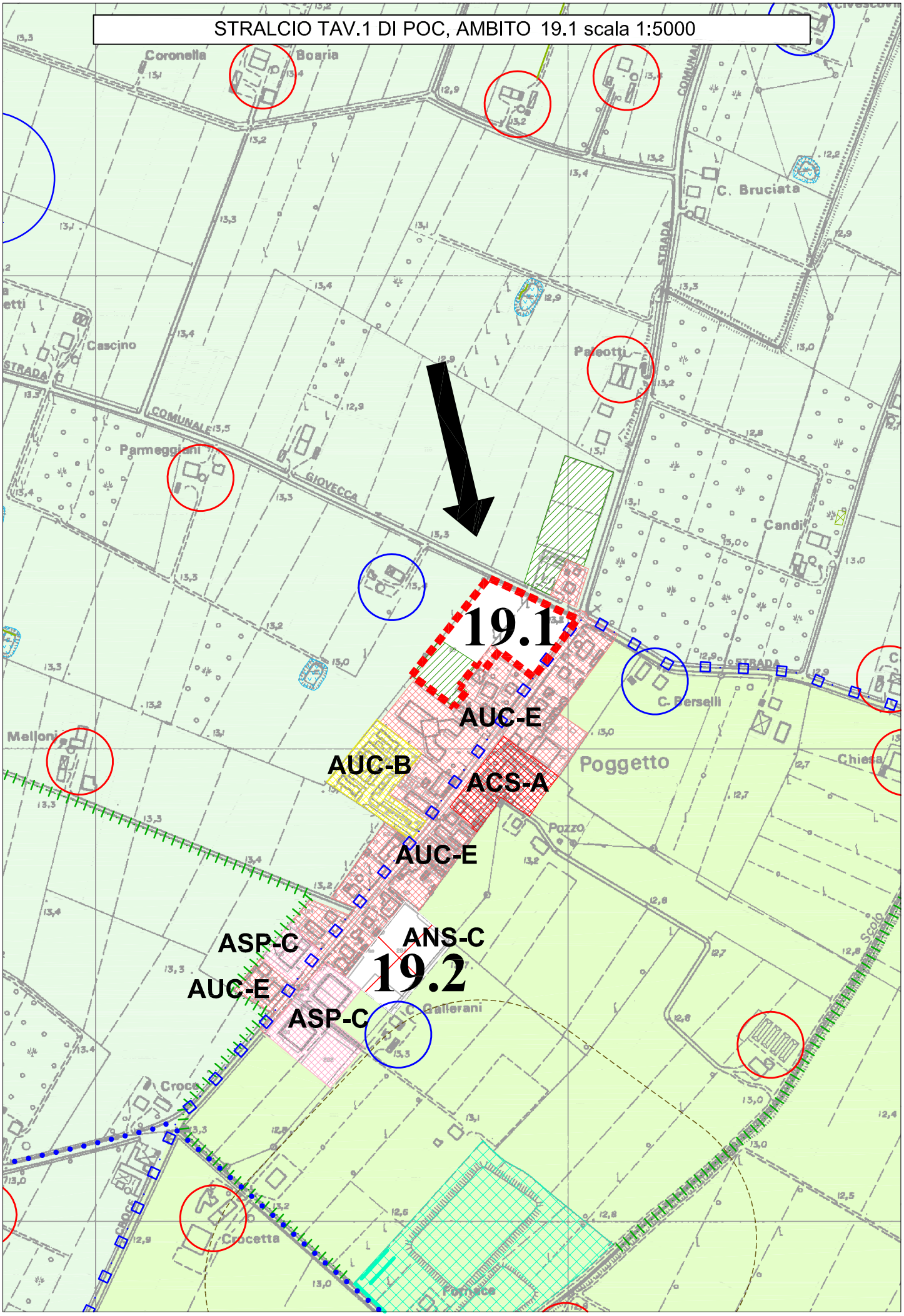


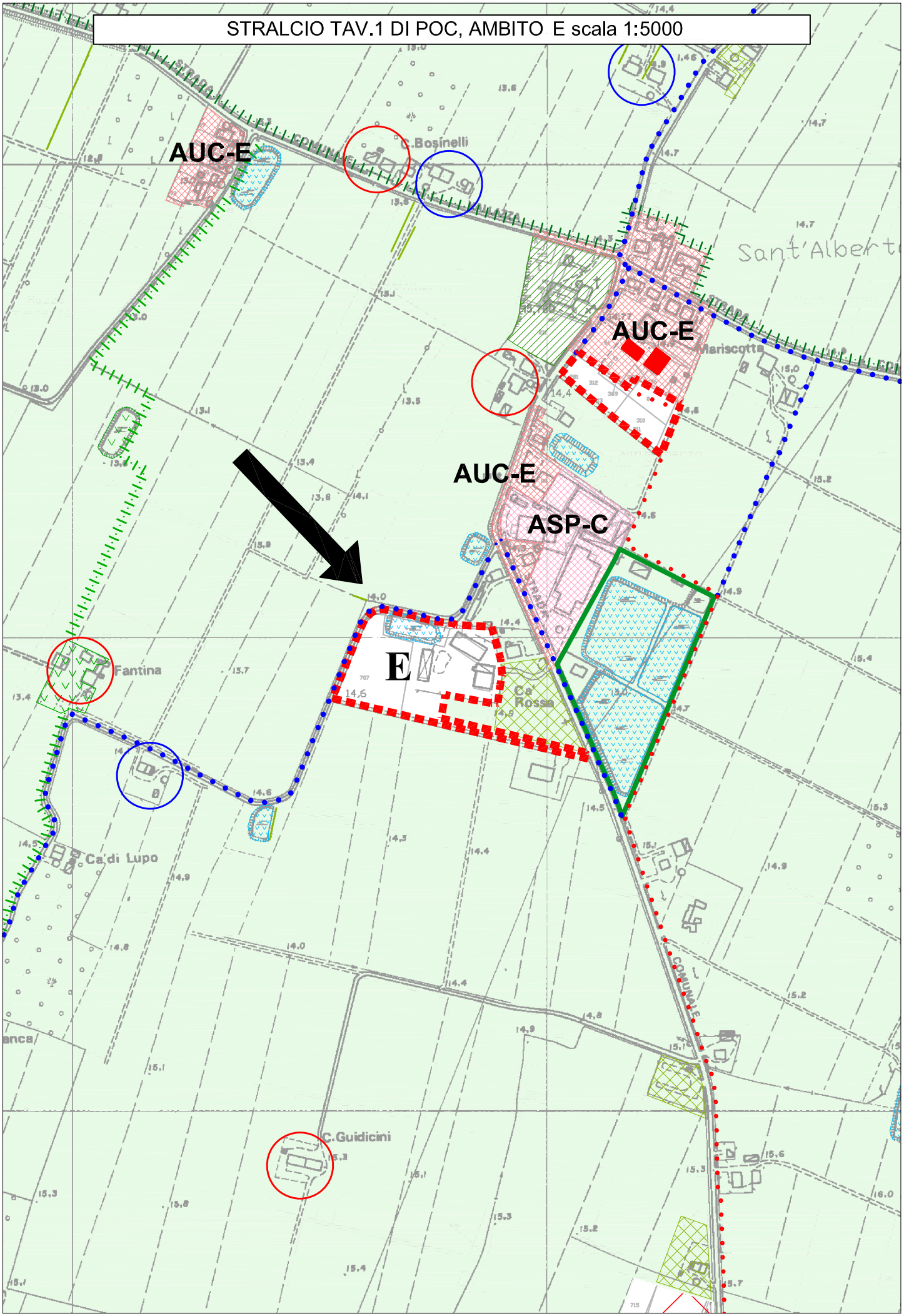

STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 5.1 scala 1:5000
A
AUC-D
AUC-C
AUC-E
UC-D
ACS-A
AUC-B
AUC-E
S.PIETRO IN CASALE
ASP-B
AUC-C
AUC-A
UC-D
AUC-E
AUC-E
24
ANS-C
5.1
C
AUC-C
AUC
AUC-E
5
ANS-C
AUC-A
AUC-E
6
ASP-AN
Podere Rondo
Possessione di Sotto
S. Taddeo
RUBIZZANO

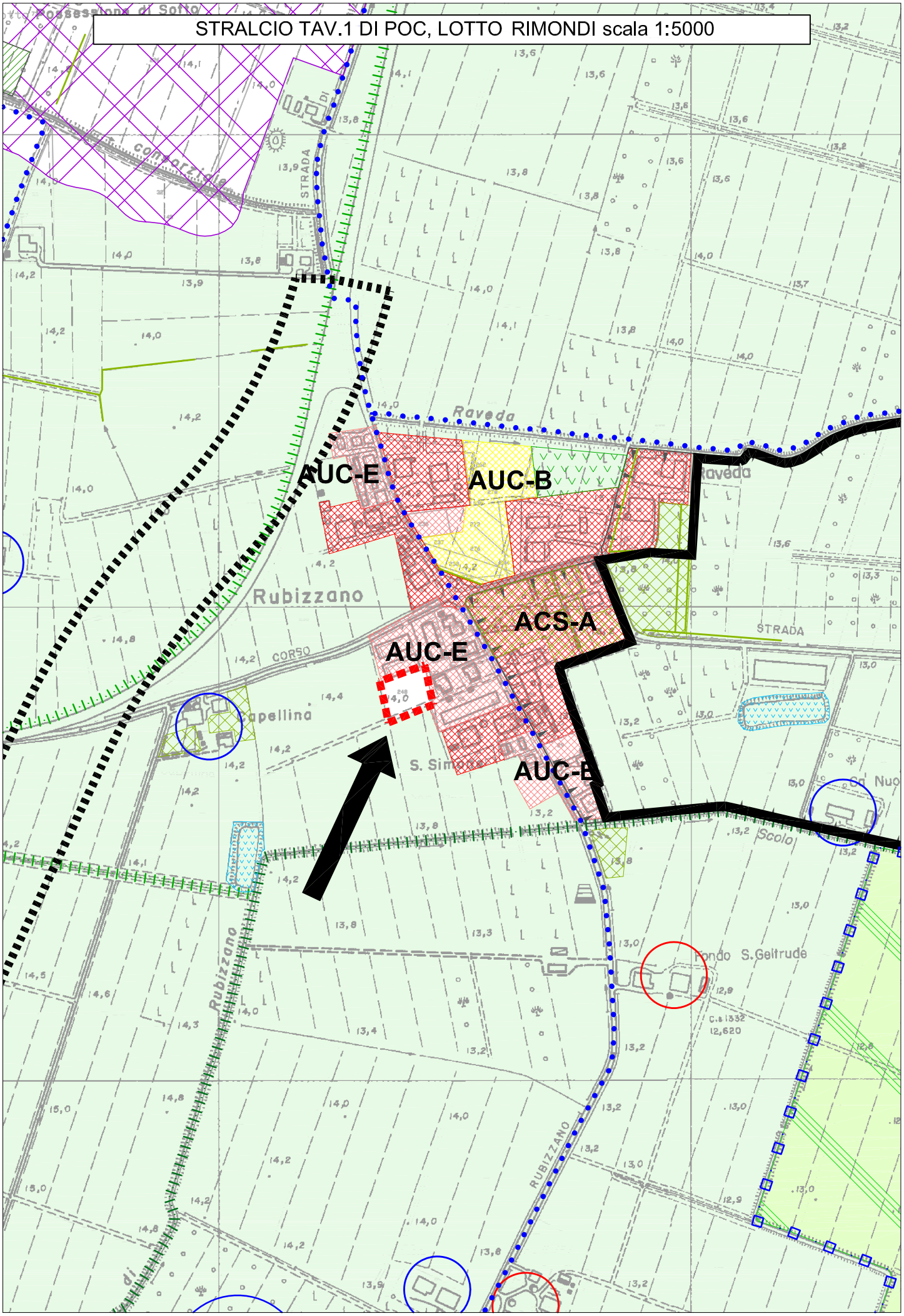
STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO 9 scala 1:5000



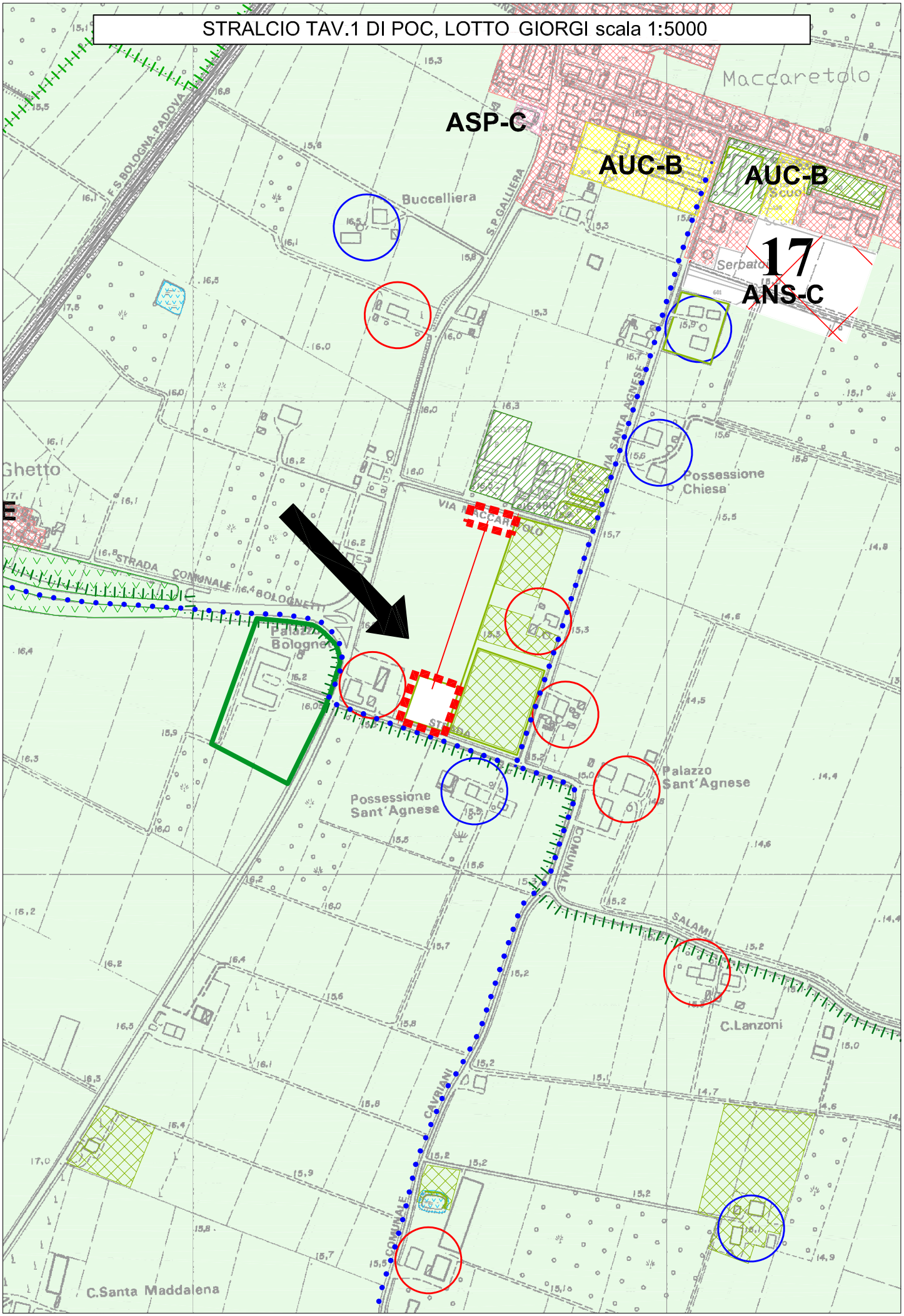
STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO 19.1 scala 1:5000

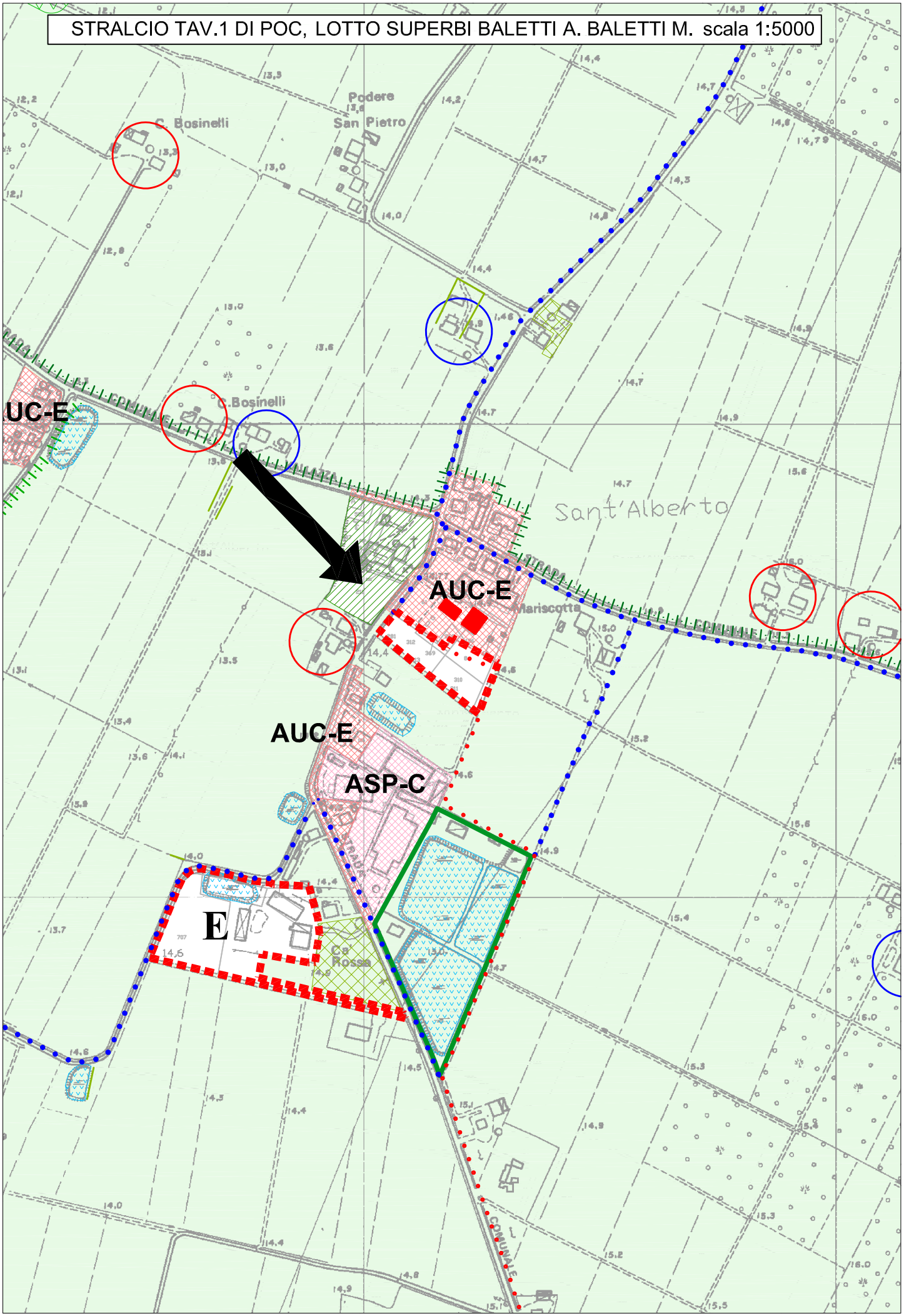


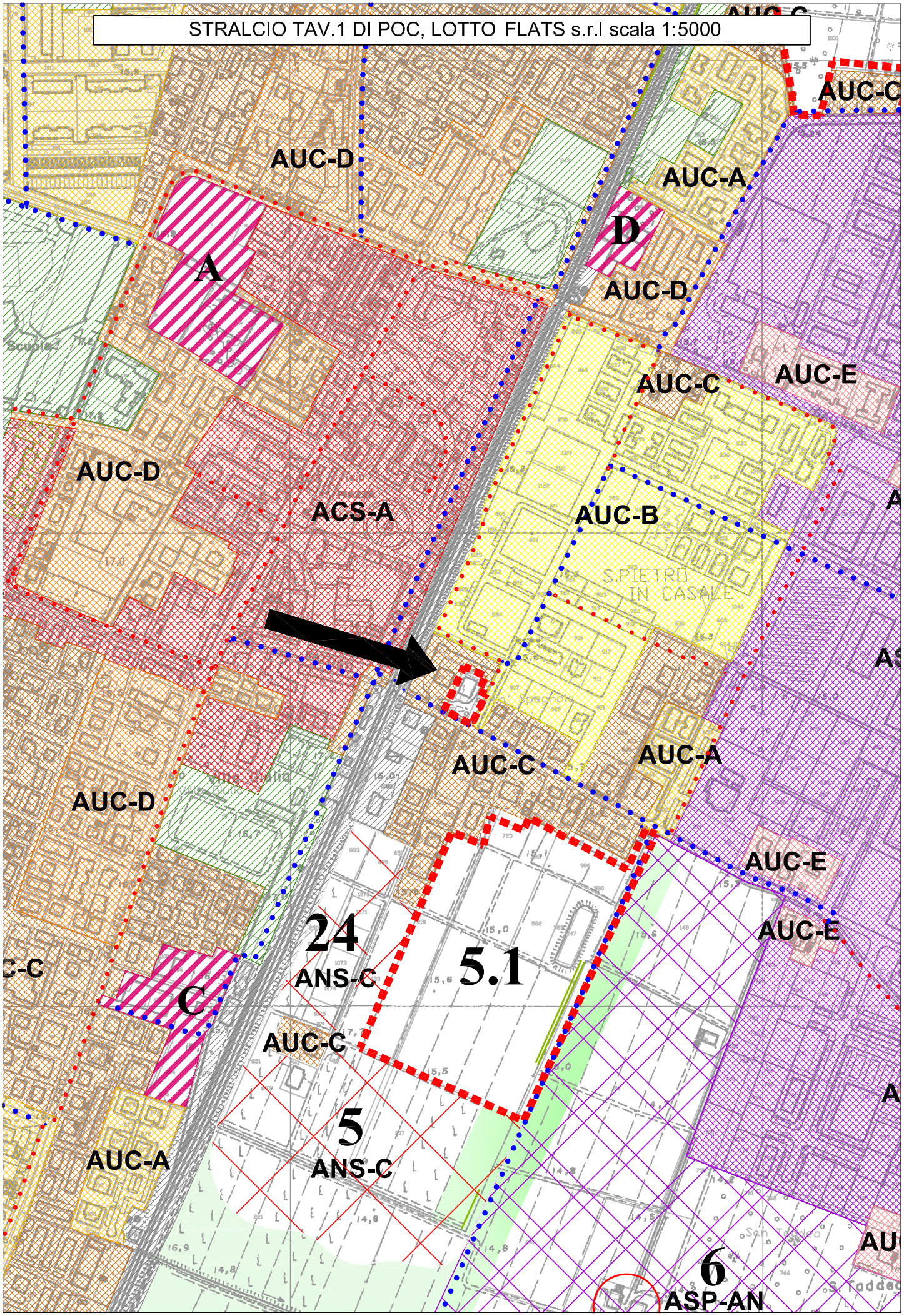

STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO E scala 1:5000
AUC-E
C.Bosinelli
AUC-E
AUC-E
ASP-C
E
Fantina
Ca' Rossa
Ca' di Lupo
C.Guidicini
Sant'Alberto


STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO RIMONDI scala 1:5000
AUC-E
AUC-B
ACS-A
AUC-E
AUC-B
Raveda
Rubizzano
STRADA
CORSO
Scolo
Fondo S.Geltrude

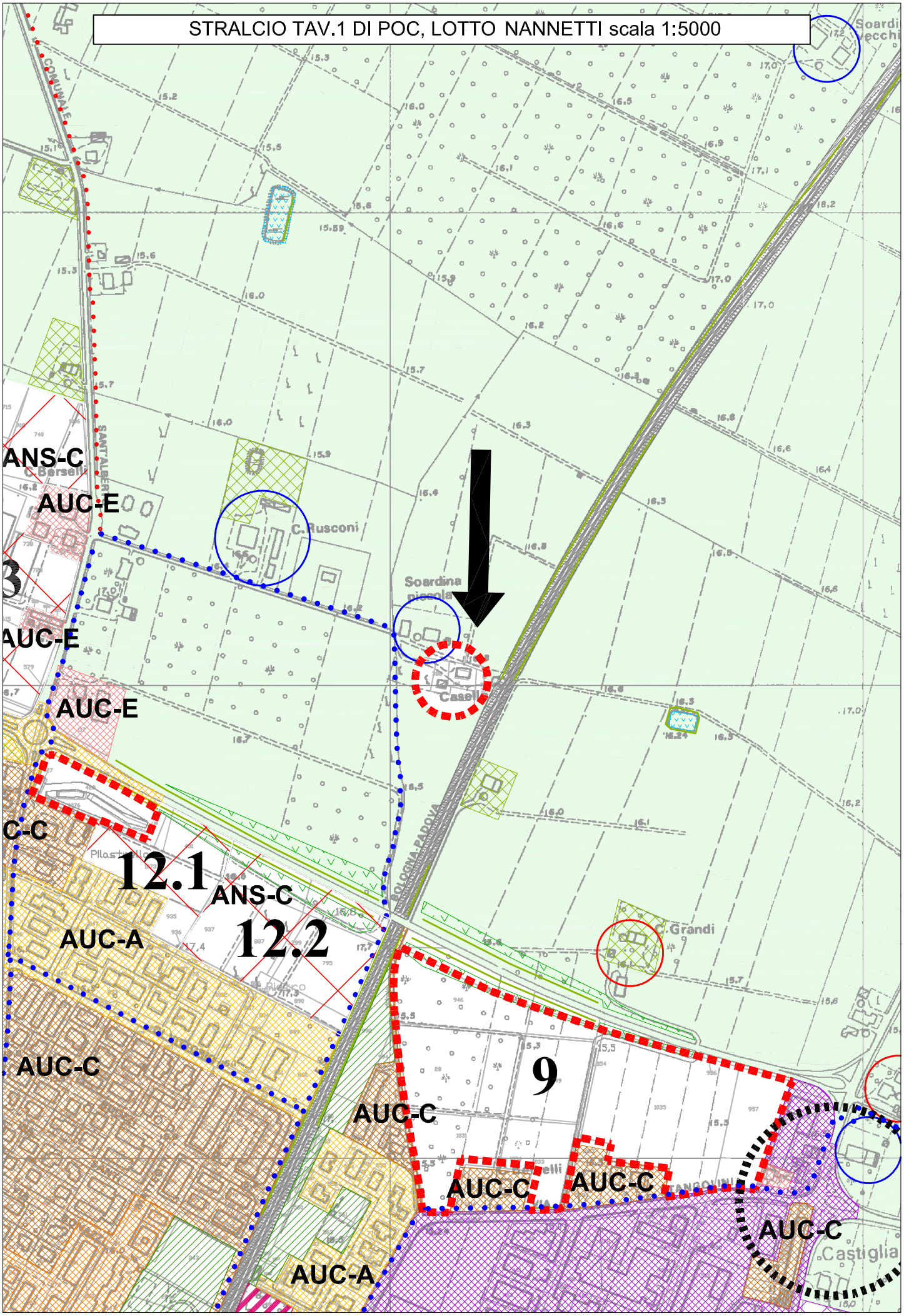
STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO GIORGI scala 1:5000

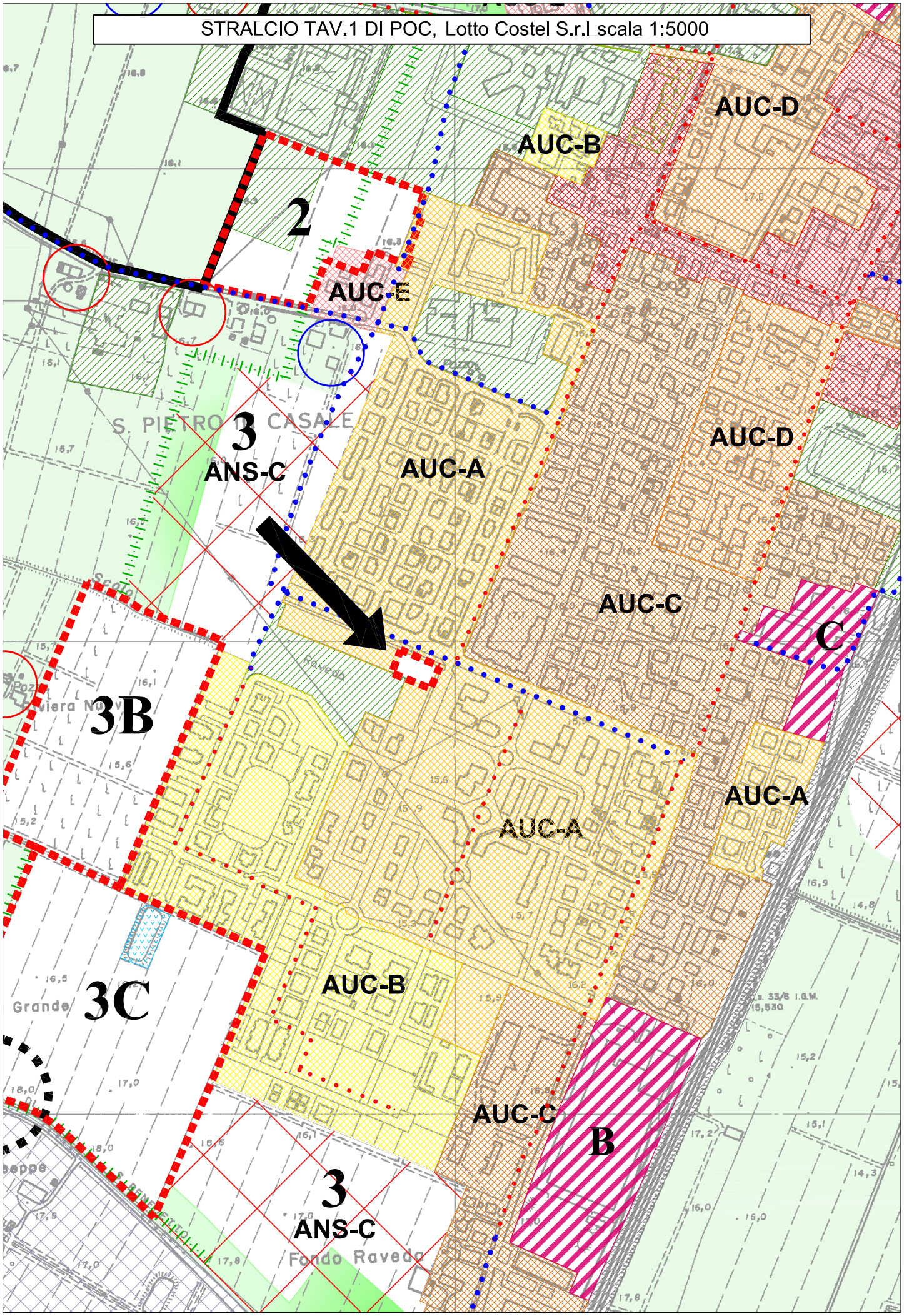


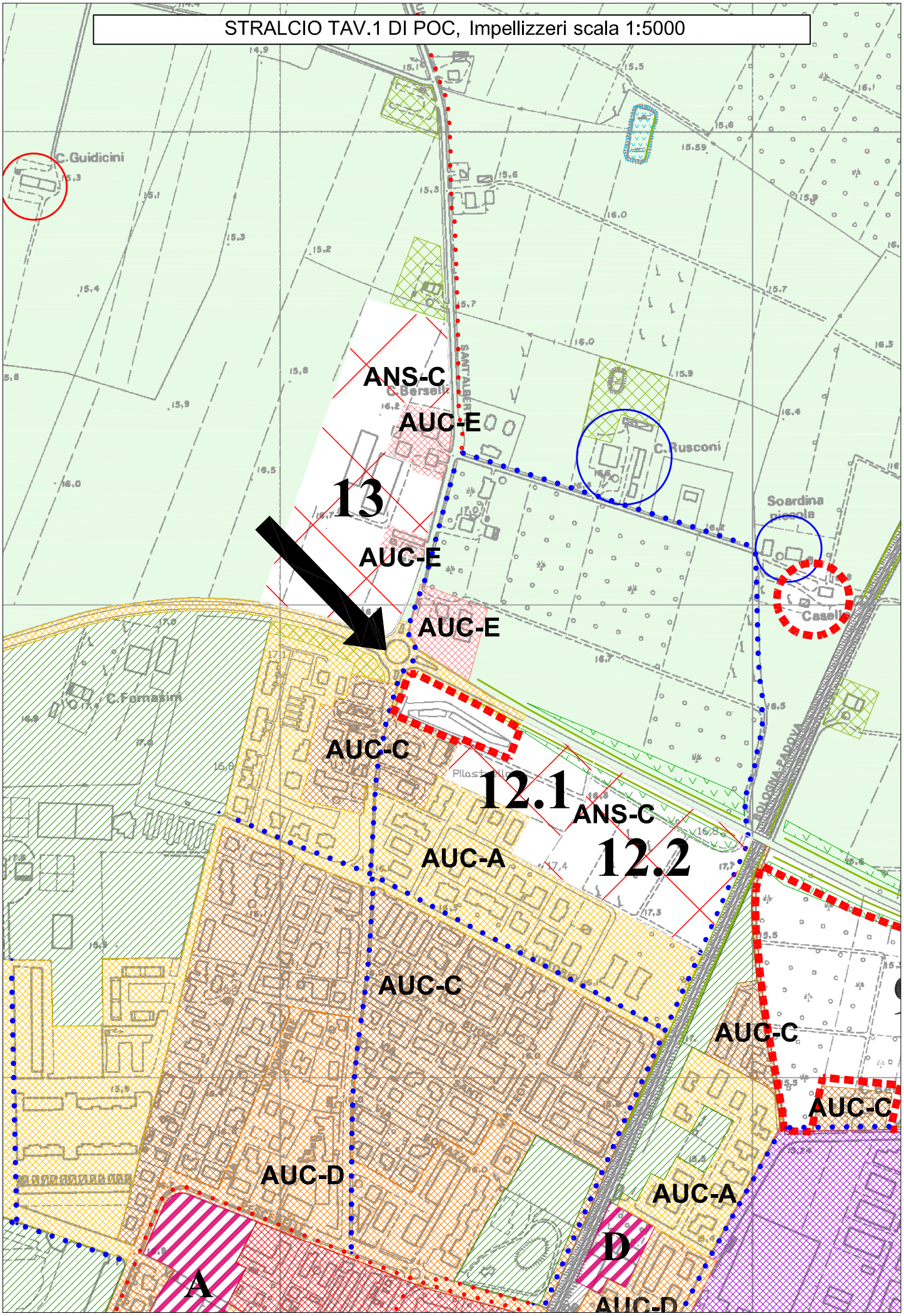

STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO SUPERBI BALETTI A. BALETTI M. scala 1:5000
C. Bosinelli
Podere
San Pietro
C.Bosinelli
UC-E
Sant'Alberto
Mariscotta
AUC-E
AUC-E
ASP-C
E
Ca' Rossa
COMUNALE


STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO FLATS s.r.l scala 1:5000
AUC-C
AUC-D
AUC-A
D
A
AUC-D
AUC-C
AUC-E
AUC-D
ACS-A
AUC-B
S.PIETRO IN CASALE
AUC-C
AUC-A
AUC-D
AUC-E
AUC-E
24
ANS-C
5.1
C
AUC-C
5
ANS-C
AUC-A
6
ASP-AN

STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO NANNETTI scala 1:5000




STRALCIO TAV.1 DI POC, Lotto Costel S.r.l scala 1:5000
AUC-D
AUC-B
2
AUC-E
S. PIETRO DI CASALE
3
ANS-C
AUC-A
AUC-D
AUC-C
C
3B
AUC-A
AUC-A
AUC-B
3C
AUC-C
B
3
ANS-C
Fondo Raveda


STRALCIO TAV.1 DI POC, Impellizzeri scala 1:5000
C.Guidicini
ANS-C
C.Bersell
AUC-E
13
AUC-E
AUC-E
C.Rusconi
Soardina piccola
Casell
C.Formasion
AUC-C
12.1
ANS-C
12.2
AUC-A
AUC-C
AUC-C
AUC-C
AUC-D
AUC-A
D
A
AUC-D