

## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

*UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:*

- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

### **Per il Comune di Argelato**

- Giovanni Panzieri

## INDICE

<b>1. TITOLO 1.....</b>	<b>3</b>
1.1. DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
<i>Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC) .....</i>	<i>3</i>
<i>Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale .....</i>	<i>3</i>
<i>Articolo 3 – Obiettivi.....</i>	<i>3</i>
<i>Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata.....</i>	<i>4</i>
<i>Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale .....</i>	<i>5</i>
<i>Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale.....</i>	<i>5</i>
<i>Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio .....</i>	<i>5</i>
<i>Articolo 8 – Processo di formazione.....</i>	<i>5</i>
<b>2. TITOLO 2.....</b>	<b>6</b>
2.1. INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI .....	6
<i>Articolo 9 – Strumenti d’attuazione .....</i>	<i>6</i>
2.2. NORME DI AMBITO .....	7
<i>Articolo 10 – Ambito B.1 (parte dell’ambito B).....</i>	<i>7</i>
<i>Articolo 11 – Ambito 7.....</i>	<i>9</i>
<i>Articolo 12 – Ambito 11.1 (parte dell’ambito 11) e ambito D.1 (parte dell’ambito D).....</i>	<i>11</i>

# 1. Titolo 1

## 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

### **Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale**

1. Il Comune di Argelato, è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico edilizio 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;
7. Tale strumento è inoltre idoneo all'apposizione di vincoli preordinati all'espropriazione per pubblica utilità.

### **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 obiettivi:

- a. definire un quadro programmato e coordinato fra riqualificazione urbana e nuovi insediamenti
  - b. sollecitare uno sviluppo coordinato ed integrato delle aree per nuovi insediamenti incaricato 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;
  - c. acquisire le aree necessarie per l'esecuzione delle programmate opere pubbliche
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. 8 della L.R. 30 luglio 2013 n° 15 .
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, 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.
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, come specificate dai successivi indirizzi comunali, e 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.

## **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.

## **2. Titolo 2**

### **2.1. 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 Valutazione ambientale 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.
3. Il POC, nei casi previsti dalle presenti norme, si attua anche con “Intervento diretto” assoggettato o meno a convenzionamento.

## 2.2. NORME DI AMBITO

### Articolo 10 – Ambito B.1 (parte dell'ambito B)

#### 1. Parametri urbanistici

Tipologie lotti	(1) n. lotti	(2) SU massima	(3) Usi ammessi	(4) H massima
Lotti per usi residenziali e compatibili	4	1.441 mq	UA1, UC18	2 lotti da 9 m; 1 lotto da 7,50 m; 1 lotto da 12 m
SU privata massima insediabile nell'unico lotto per usi complementari	1	800 mq	UC1, UC3, UC5, UC10, UC12, UC14, UC16, UC18, UC22, UP2	7.50 m
SU pubblica prevista		0,00 mq		
TOTALE		2.241 mq		

- Assetto del comparto. La distribuzione dovrà essere quella illustrata nella relazione di POC e sopra schematizzata, salvo soluzioni valutate maggiormente funzionali dall'amministrazione, in sede di istruttoria del PUA.
- Fatti salvi i parametri massimi, il PUA potrà, per i lotti residenziali, prevedere una diversa articolazione fondiaria, qualora più funzionale all'assetto dell'ambito.
- Dotazioni minime da reperire

Verde pubblico previsto (mq)	Parcheggi pubblico previsto (mq)
1.839,00	611,00

- Opere pubbliche al contorno. Realizzazione di un percorso pedonale sulla via Funo come previsto dall'accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 LR 20-2000.
- Prescrizioni particolari  
Sono fatti salvi:
  - tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2014-2019, in particolare:
  - **gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutti gli indirizzi e le prescrizioni fissate nella Valsat.**
  - L'obbligo di puntuale verifica della compatibilità ambientale degli usi e delle funzioni insediate nel lotto non residenziale.
  - Gli indirizzi impartiti dal vigente Piano Regionale della Prevenzione (DGR 426-2006)





## **Articolo 11 – Ambito 7**

### 1. Parametri urbanistici

<b>Tipologie lotti</b>	<b>(1) n. lotti</b>	<b>(2) SU massima (MQ)</b>	<b>(3) Usi ammessi</b>	<b>(4) H massima (M)</b>
Lotti per usi residenziali e compatibili PRIVATI	7	1.362	UA1, UC18	7,50
Lotti per usi residenziali e compatibili PRIVATI fronte via Centese	2	680	UA1, UC12, UC16, UC18	6,50
Lotti per usi residenziali e compatibili PUBBLICI	1	766	UA1, UC12, UC16, UC18	9.50 m
<b>TOTALE</b>		<b>2.808</b>		

2. Assetto del comparto. La distribuzione dovrà essere quella illustrata nella relazione di POC e sopra schematizzata, salvo soluzioni valutate maggiormente funzionali dall'amministrazione in sede di istruttoria del PUA.
3. Fatti salvi i parametri massimi, il PUA potrà, per i lotti residenziali, prevedere una diversa articolazione fondiaria, qualora più funzionale all'assetto dell'ambito.
4. Dotazioni minime da reperire

<b>Verde pubblico previsto (MQ)</b>	<b>Parch. pubblico previsto (mq)</b>
4.007,00	814,00

5. Opere pubbliche al contorno. Realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede propria parallelo alla via Centese dal comparto "Ex Luogo Grazioli" all'abitato di Argelato, come previsto dall'accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 LR 20-2000.
6. Edilizia residenziale sociale. Sono previsti 421 mq SU residenziale per ERS, da attuarsi nella SU di competenza pubblica con specifiche da individuare in sede di PUA o di successiva at-

tuazione delle politiche abitative comunali.

7. Prescrizioni particolari

Sono fatti salvi:

- tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2014-2019
- **gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutti gli indirizzi e le prescrizioni fissate nella Valsat.**
- Gli indirizzi impartiti dal vigente Piano Regionale della Prevenzione (DGR 426-2006)

8. Aree soggette a vincolo espropriativo. Le aree di cui al punto 8.4 della relazione sono soggette ad acquisizione coattiva per pubblica utilità.

## **Articolo 12 – Ambito 11.1 (parte dell'ambito 11) e ambito D.1 (parte dell'ambito D)**

### 1. Parametri urbanistici

<b>Tipologie lotti</b>	<b>(1) n. lotti</b>	<b>(2) SU massima (mq)</b>	<b>(3) Usi ammessi</b>	<b>(4) H massima (m)</b>
Lotti per usi residenziali e compatibili <b>PRIVATI</b>	22	5.029	UA1, altri usi complementari alla residenza e compatibili, da definire in PUA	Max 3 piani fuori terra (H max da definire in PUA)
Lotti per usi residenziali e compatibili <b>PRIVATI</b> porzione nord	4		UA1, altri usi complementari alla residenza e compatibili, da definire in PUA	Max 5 piani fuori terra (H max da definire in PUA)
Lotti per usi residenziali e compatibili <b>PUBBLICI</b>	2	2.155	UA1, altri usi complementari alla residenza e compatibili, da definire in PUA	Max 5 piani fuori terra (H max da definire in PUA)
<b>TOTALE</b>		7.184		

2. Assetto del comparto. La distribuzione dovrà essere quella illustrata nella relazione di POC e sopra schematizzata, salvo soluzioni valutate maggiormente funzionali dall'amministrazione in sede di istruttoria del PUA.
3. Fatti salvi i parametri massimi, il PUA potrà, per i lotti residenziali, prevedere una diversa articolazione fondiaria, qualora più funzionale all'assetto dell'ambito.
4. Dotazioni minime da reperire

<b>Verde pubblico previsto</b>	<b>Parch. pubblico previsto</b>
6.217,31	2.015,78

5. Opere pubbliche al contorno. riqualificazione della via Funo con percorsi ciclopedonali e pubblica illuminazione, nonché realizzazione e cessione di parcheggio pubblico nel lotto di via Gramsci, ambito D.1, come previsto dall'accordo.
6. Edilizia residenziale sociale. Sono previsti 1017,02 mq SU residenziale per ERS, da attuarsi nella SU di competenza pubblica per una quota parte di 323,36 mq e nella Su di competenza

privata per una quota parte di 693,66 mq, con specifiche da individuare in sede di PUA o di successiva attuazione delle politiche abitative comunali.

7. Prescrizioni particolari

Sono fatti salvi:

- tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2014-2019
- **gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutti gli indirizzi e le prescrizioni fissate nella Valsat.**
- Gli indirizzi impartiti dal vigente Piano Regionale della Prevenzione (DGR 426-2006)

ALLEGATI

STRALCI CARTOGRAFICI di Ambito e Sub Ambito