



POC

piano operativo comunale

Opere infrastrutturali e con valore ed effetti di PUA per gli ambiti: 6.2 CAPOLUOGO 9.2 MASCARINO

NORMATIVA

Approvata a seguito delle Controdeduzioni

Elab. 2

Sindaco
Alessandro Enriquez

Segretario Comunale

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione: delib. C.C. n. 47 del 27.12.2021
Approvazione: delib. C.C. n. 43 del 28.12.2022

Legenda:

testo colore rosso: parti significative aggiunte o modificate rispetto alla versione adottata

Gruppo di lavoro**Unione Reno Galliera****Servizio Urbanistica**

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Asioi
- Arch. Elena Lazzari

Per il Comune di Castello d'Argile

- Arch. Elisabetta Bragalli

INDICE

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	5
Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio	6
Articolo 8 – Processo di formazione	6
Articolo 9 – Strumenti d’attuazione	7
Articolo 10 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	7
Articolo 11 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel presente Piano Operativo Comunale	7
Articolo 12 – Impegni relativi ed applicabili a tutti i sub Ambiti individuati	11
Articolo 13 – Prescrizioni operative per la sismica	11
ALLEGATO 1	12

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
 - Elab n. 2 – Norme di attuazione del POC
 - Elab. n. 3 – Valsat
 - Elab. n. 4 – Tavola dei Vincoli

Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale

1. Il Comune di Castello d'Argile, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n° 4 del 6 febbraio 2009) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n° 5 del 6 febbraio 2009) 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 POC programma la realizzazione degli "elementi strutturali" di compensazione idraulica (vasche di laminazione) mediante "l'apposizione di vincolo all'esproprio" (Art. 10, l.r. 37/2002) e dà inizio alle relative procedure amministrative da concludere entro il periodo di validità del POC medesimo;
6. 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;
7. 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.
2. In particolare, con il presente POC si intende:
 - a) attivare l'areale ANS-C 6 sub-ambito n. 2. Per gli effetti del regime transitorio della LR 24/2017 sulla pianificazione urbanistica comunale vigente, l'inserimento nel POC del sub-ambito 6.2 viene fatto con la contestuale approvazione del relativo strumento

urbanistico attuativo;

- b) attivare l'areale ANS-C 9 sub-ambito n. 2. Per gli effetti del regime transitorio della LR 24/2017 sulla pianificazione urbanistica comunale vigente, l'inserimento nel POC del sub-ambito 9.2 viene fatto con la contestuale approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo;
 - c) consentire la realizzazione di interventi puntuali, fuori dal territorio urbanizzato, volti alla sistemazione e all'adeguamento di un insediamento esistente a sopravvenute esigenze private.
3. Sono quindi inseriti nel POC gli interventi previsti negli articoli successivi, in quanto concorrono al raggiungimento delle priorità dell'Amministrazione nell'attuazione del PSC.

Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR 24/2017, il presente POC assume la validità dei due strumenti urbanistici attuativi che vengono con lo stesso approvati;
2. In ottemperanza al medesimo art. 4 della LR 24/2017, comma 5, i due PUA approvati con il presente POC dovranno essere convenzionati entro sei anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale stessa, pertanto entro il 01/01/2024. Trascorso tale termine i medesimi strumenti urbanistici attuativi perdono la loro efficacia.
3. I termini di validità di ciascun PUA approvato con il presente POC verrà determinato nella relativa convenzione urbanistica. Questa, in ottemperanza dell'art. 4, comma 5, della LR 24/2017 dovrà prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale

1. Il presente Piano Operativo Comunale, per la sua particolarità di essere stato predisposto durante il regime transitorio della LR 24/2017, non potrà essere oggetto di varianti.
2. Sarà possibile, invece, apportare varianti non sostanziali ai due PUA approvati con il presente POC. In particolare, tali eventuali varianti, non potranno introdurre aumenti di capacità edificatoria, nuove destinazioni d'uso e/o urbanistiche, o in generale aumenti di carico urbanistico, se non tramite Accordi Operativi ex art. 38 della LR 24/2017.

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 periodo 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 mettere in attuazione, provvedendo a perfezionare, o rettificare, la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC.

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 nei sub Ambiti individuati, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordi sottoscritti prima dell'approvazione definitiva 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 ovvero, nel caso di nuovi insediamenti su area libera come quota a disposizione per interventi non preventivabili, mediante interventi diretti convenzionati.
2. I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della LR 9/2008, per la quale la Città Metropolitana svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5¹ della medesima LR.
3. Il presente POC assume il valore e gli effetti del PUA dei due ambiti che con lo stesso vengono attivati, così come previsto dall'art. 30, comma 4, della LR 20/2000.

Articolo 10 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1. In ottemperanza dell'art. A-6-bis, comma 4, della LR 20/2000 il POC, nel disciplinare gli interventi di trasformazione, specifica il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplina l'attuazione. Come previsto dall'art. 21-1, comma 4, delle Norme del PSC, il Comune di Castello d'Argile – in un contesto di PSC elaborato in forma associata con i Comuni dell'Unione Reno Galliera – deve assicurare che una quota pari al 15% del dimensionamento programmato per il proprio territorio sia destinata ad ERS.
2. La quota di ERS viene distribuita tra i vari ambiti posti in attuazione come segue:

Ambito	SU destinata ad ERS	Alloggi destinati ad ERS²
Sub-ambito 9.2	450 mq	6
Sub-ambito 6.2	522 mq	7
TOTALE	972 mq	13
ERS da prevedere (15% del dimensionamento programmato dal POC) ³	902 mq	12

Articolo 11 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel presente Piano Operativo Comunale

3. Gli ambiti e i lotti posti in attuazione con il POC sono definiti cartograficamente tramite l'Allegato alle presenti norme.

¹ Per tale procedura si deve fare riferimento alla circolare della Regione Emilia Romagna prot. 269360 del 12/11/2008 "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.

² Si assume il valore di alloggio medio riportato all'art. 21-2, comma 1, delle Norme del PSC, cioè 70 mq di SU.

³ Stando all'attuazione del presente POC, il dimensionamento programmato è pari a 6.015 mq.

4. Viene di seguito definita, per ciascun ambito o lotto, la relativa disciplina attuativa:

❖ **Sub-ambito 6.2 (Capoluogo)**

ST = 19.497 mq

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 3.045 di SU
- DE privato = 3.045 mq di SU
- H altezza massima = non superiore a ml 10,50
- Funzione: residenziale
- **Dimensione minima del singolo alloggio 93 mq SC;**
- **Indice permeabilità singolo lotto: 50% superficie scoperta;**
- **Indice permeabilità rispetto alle dotazioni territoriali (verde pubblico e parcheggi): 15%;**
- **E' vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati;**
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
 - per Verde pubblico: dotazione minima di 25 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): **mq. 2.625**;
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 5 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): **mq. 525** distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;
 - strade di lottizzazione completamente urbanizzate con reti e sottoservizi necessari al conseguimento dell'agibilità dei fabbricati da realizzare.

Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat)

I soggetti attuatori si impegnano a:

- realizzare una vasca di laminazione come progettualmente definita in PUA, su area di proprietà comunale messa a disposizione gratuitamente all'attuatore (F. 24 Mappali 128 parte, 537 parte e 480 parte) in fregio a Via San Pancrazio; collegare le reti di acque bianche del comparto alla suddetta vasca attraverso posa di condotta su area di proprietà comunale messa a disposizione gratuitamente all'attuatore; realizzare tutte le opere propedeutiche e postume che concorrono alla realizzazione della vasca di laminazione su area di proprietà comunale (es. disfacimento e nuova realizzazione area sgambamento cani, recinzioni, piantumazioni alberi, spostamento illuminazione pubblica, ecc.);
- realizzare e cedere gratuitamente al Comune un tratto di pista ciclopedonale, all'interno del comparto 6.2, di collegamento tra la Via Zambeccari/~~inerocio Via San Pancrazio~~ e l'attuale percorso pedonale esistente sito nel parco pubblico prospiciente via Vivaldi in collegamento con Parco Spinelli;
- progettare entro la data di approvazione del PUA e sottoporre all'approvazione del Comune il progetto dell'"intervento di realizzazione di nuovo percorso pedonale e ciclopedonale

lungo via Zambecari” (nel prosieguo anche “percorso Zambecari”), su area extra comparto di proprietà comunale, nel rispetto del D.M. 30/11/1999 n. 557, progetto corredato del quadro economico dell’opera;

- realizzare a propria cura e spese il “percorso Zambecari” entro 18 mesi dalla messa a disposizione da parte del Comune di tutte le aree extra comparto funzionali e necessarie.
- realizzare edilizia residenziale sociale (nel prosieguo ERS, da intendersi come edilizia convenzionata per la vendita oppure per la locazione permanente) nel rispetto dei parametri definiti all’art. 4 dell’accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto tra il soggetto attuatore e il Comune;
- versare l’onere perequativo, pari ad € 50,00/mq di SU edificabile, relativo alla capacità edificatoria del comparto al netto del 15% di SU destinata a ERS, per un importo totale di € 126.150,00 (euro centoventiseimilacentocinquanta/00).

❖ **Sub-ambito 9.2 (Venezzano)**

ST = 32.242 mq

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 2.970 di SU
- DE privato = 2.970 mq di SU di cui:
 - 720 mq nello stralcio funzionale 9.2a
 - 2.250 mq nello stralcio funzionale 9.2b
- H altezza massima nei lotti privati = non superiore a ml 8,00
- Funzione: residenziale
- **Indice permeabilità rispetto alle dotazioni territoriali (verde pubblico e parcheggi): 11%;**
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
 - per Verde pubblico: dotazione minima di 25 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): **mq. 2.560** ~~loro ne fanno 2550~~;
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 5 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): ~~mq 512~~ **mq. 519** ~~mq 512~~ **mq 512** ~~loro ne fanno 510~~ distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;
- **E’ vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati;**

Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat)

I soggetti attuatori si impegnano a:

- realizzare una vasca di laminazione come progettualmente definita in PUA, su area di proprietà dell’attuatore ubicata in adiacenza sull’areale n.15 e distinta nel catasto terreni al F. n. 24, mappale n. 586 parte e 462 parte, in fregio al comparto 9.2 e allo Scolo Fiumana, compresi i collegamenti della rete delle acque bianche del comparto 9.2 con la vasca e

della vasca con lo Scolo Fiumana.

- realizzare e cedere gratuitamente l'intera quota di verde pubblico del comparto 9.2 pari a ~~mq 2.550,00~~ **mq 2.560,00** sulla quale sarà previsto un percorso pedonale in stabilizzato e ghiaietto di collegamento fra Via Italo Calvino ed il parco pubblico ubicato a sud-est del comparto 9.2, n. 5 "aree sosta" dotate di un impianto di pubblica illuminazione e fornite di seduta metallica e contenitore per rifiuti differenziati, n. 10 essenze arboree (fornitura e piantumazione);
- realizzare e cedere gratuitamente una quota di verde pubblico pari a ~~mq 1.052,00~~ **mq 1.059,00** situata a confine con il Parco Fiumana da attrezzarsi a Orti Sociali;
- versare l'onere perequativo, pari ad € 50,00/mq di SU edificabile, relativo alla capacità edificatoria del primo stralcio del comparto (9.2.a) per un importo totale di € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) all'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale denominato 9.2.a;
- versare l'onere perequativo pari ad € 50,00/mq di SU edificabile, relativo alla capacità edificatoria del secondo stralcio del comparto (9.2.b), al netto del 15% di SU destinata ad ERS, per un importo totale di € 90.225,00 (euro novantamila duecentoventicinque/00) all'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del secondo stralcio funzionale denominato 9.2.b;
- realizzare edilizia residenziale sociale (nel prosieguo ERS, da intendersi come edilizia convenzionata per la vendita oppure per la locazione permanente) nel rispetto dei parametri definiti all'art. 4 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto tra le parti, nella percentuale del 15% della SU di comparto.

L'attuazione del primo stralcio funzionale del comparto (9.2.a) comprenderà la completa realizzazione e cessione dell'area destinata a verde pubblico dell'intero comparto 9.2 per un totale di mq ~~3602,00~~, **mq 3.612,00** comprensiva della parte eccedente da destinarsi ad orti sociali, e la realizzazione della vasca di laminazione con capacità relativa all'intero comparto 9.2 (9.2.a e 9.2.b.).

❖ **Lotto via Zambecari (capoluogo)**

Area d'intervento = Fg 24, mapp. 268, 821, 826.

- Edificabilità prevista nel lotto = 160 mq di SC, aggiuntivi rispetto all'esistente, da localizzarsi nei mappali 821 e 826.
- Funzione: residenziale
- Modalità di attuazione = intervento diretto convenzionato

- Parametri edilizi: si applicano i parametri edilizi definiti per gli ambiti AUC-C3 dall'art. 24 del RUE

Prescrizioni particolari

- Il soggetto attuatore dovrà rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al presente POC;
- Stante la localizzazione dell'intervento ai margini del tessuto urbanizzato e l'esigua quantità di standard da reperire, i soggetti attuatori sono tenuti a monetizzare, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato, le dotazioni territoriali previste per gli ambiti consolidati dall'art. 32 del RUE.
- **E' vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati;**
- **Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato è obbligatorio produrre la redazione degli elaborati relativi al clima acustico.**

Articolo 12 – Impegni relativi ed applicabili a tutti i sub Ambiti individuati

1. E' fatto obbligo, per tutti gli attuatori degli ambiti di cui al precedente articolo 11, contribuire economicamente 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 del PUA, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalla Tavola dei Vincoli, allegata in stralcio nell'Elab. n. 3, nonché i condizionamenti riportati nelle schede di Valsat allegate al PSC.

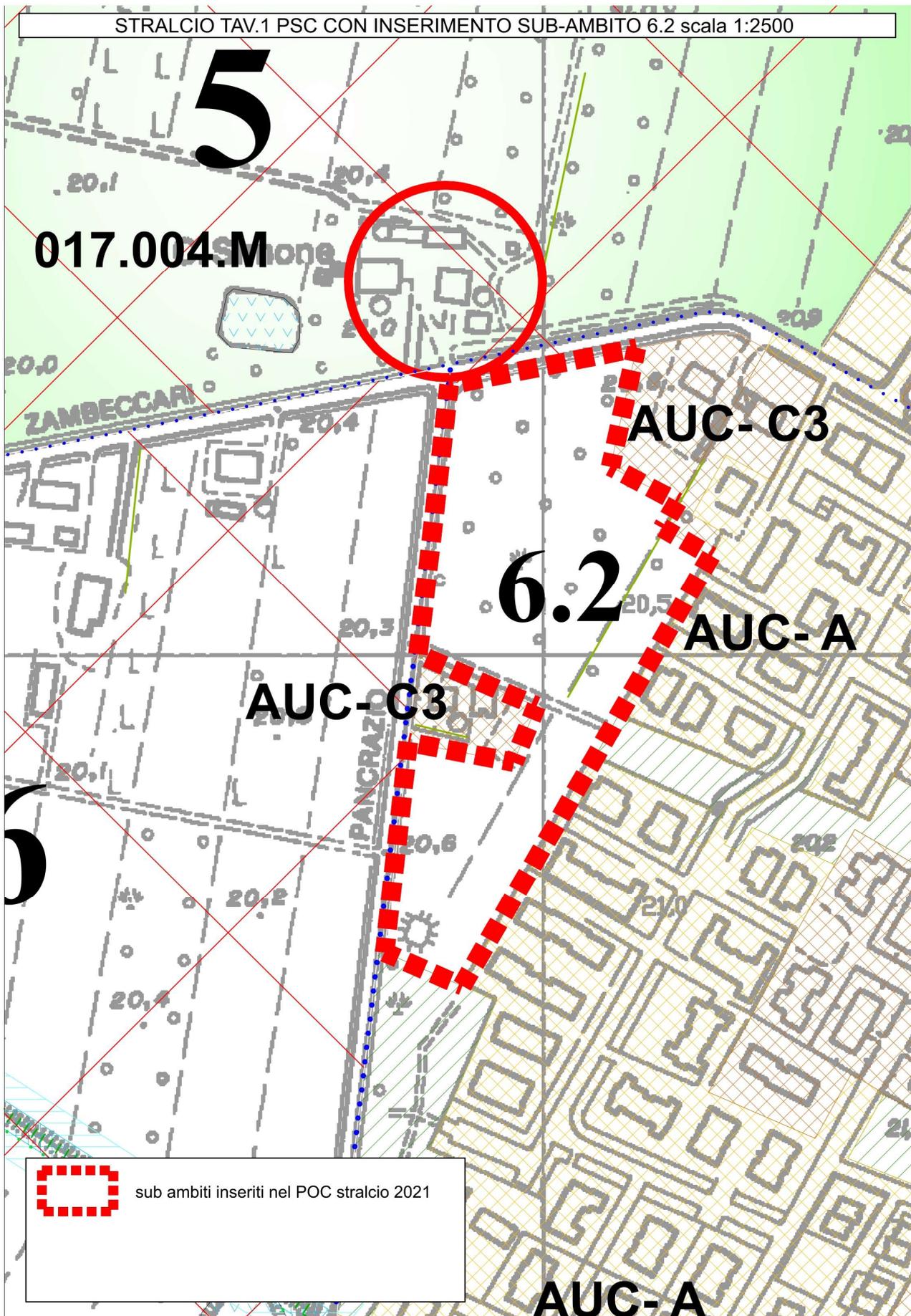
Articolo 13 – Prescrizioni operative per la sismica

1. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori dei sub Ambiti elencati al precedente articolo, di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme di riferimento previste nella relazione geologica allegata al PUA approvato con il presente POC

ALLEGATO 1

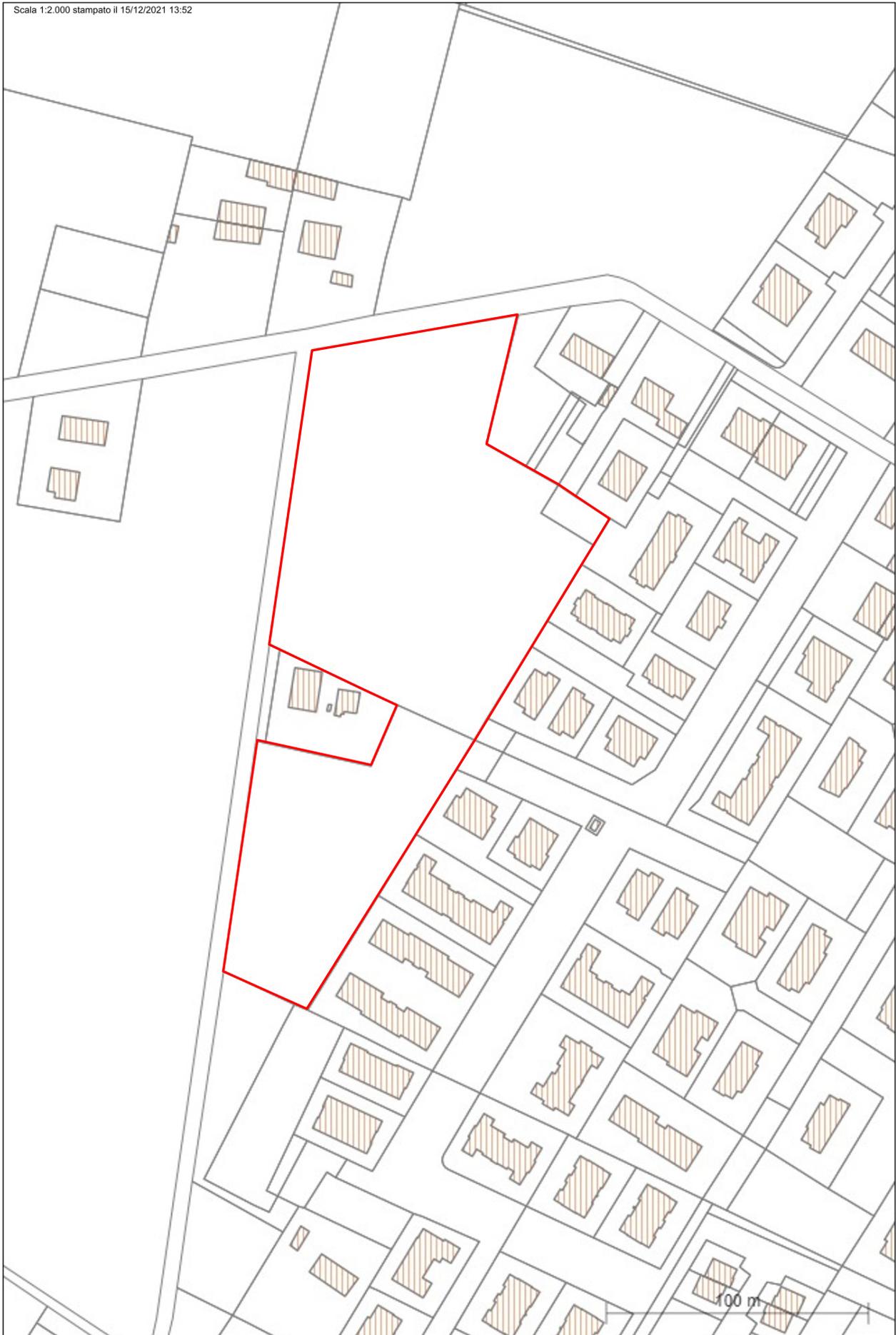
DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI E DEI LOTTI IN ATTUAZIONE

SUB AMBITO 6.2 – Stralcio PSC, Tavola 1 Schema di assetto strutturale



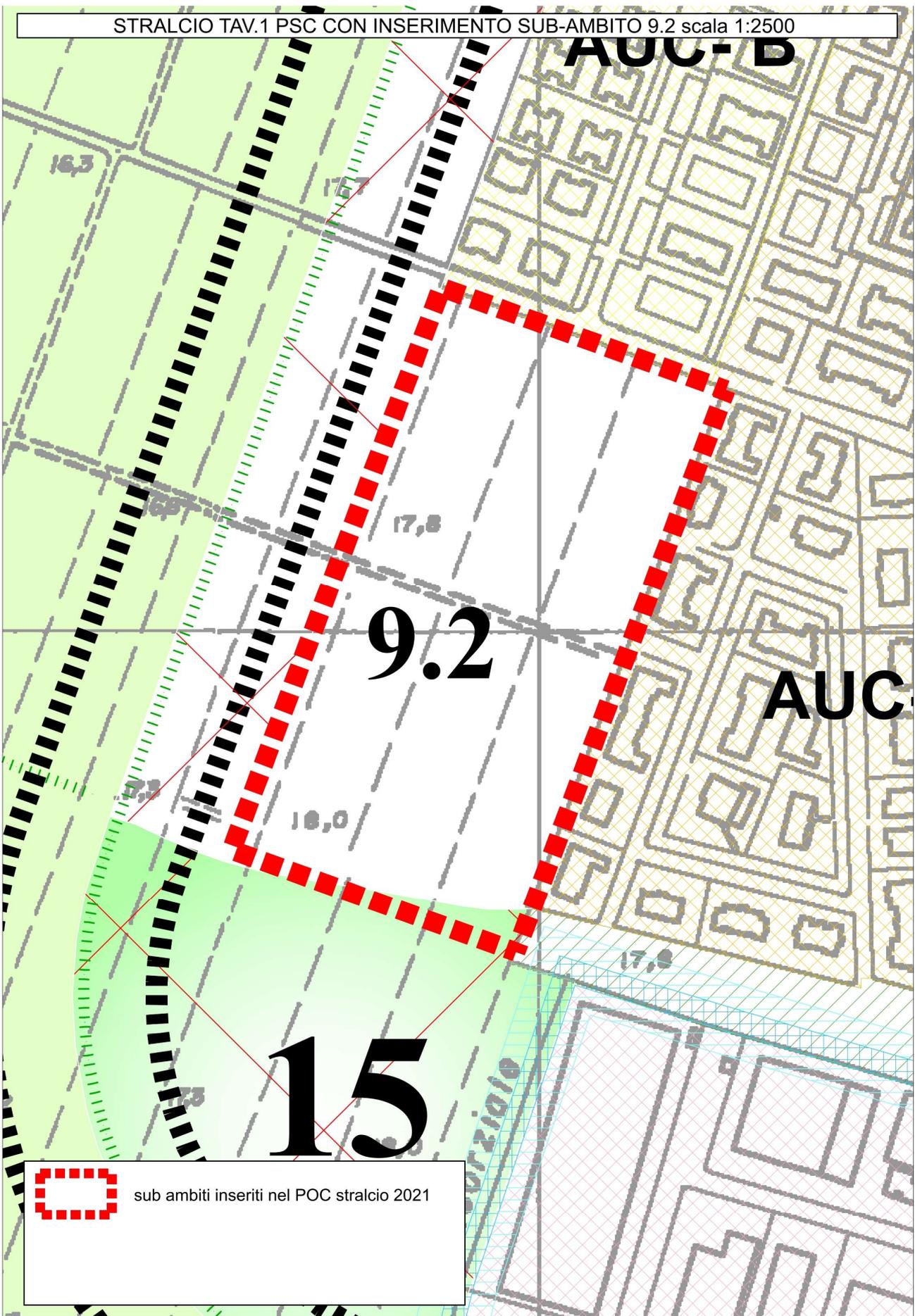
SUB AMBITO 6.2 – Individuazione catastale

Scala 1:2.000 stampato il 15/12/2021 13:52

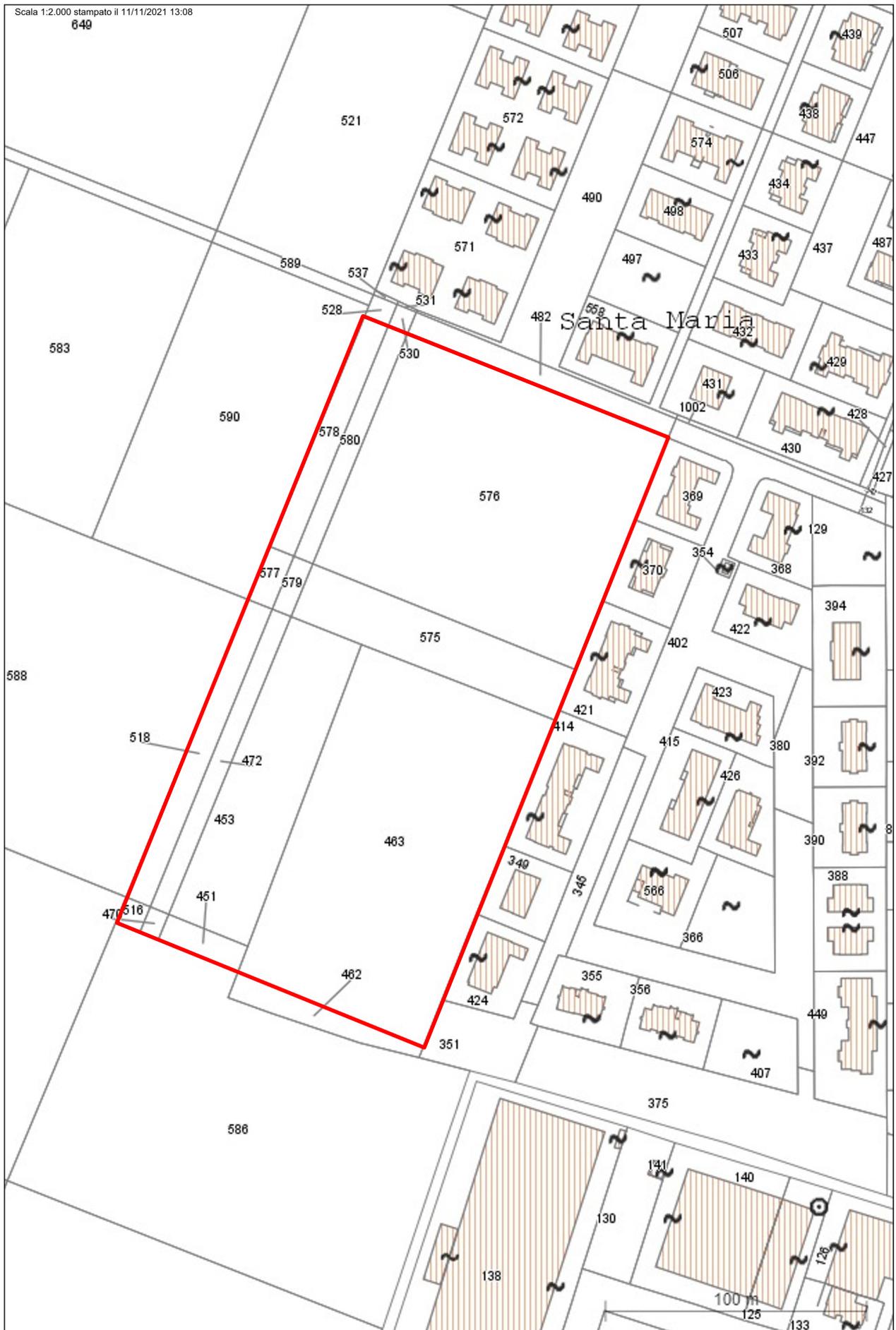


SUB AMBITO 9.2 – Stralcio PSC, Tavola 1 Schema di assetto strutturale

STRALCIO TAV.1 PSC CON INSERIMENTO SUB-AMBITO 9.2 scala 1:2500



SUB AMBITO 9.2 – Individuazione catastale



LOTTO VIA ZAMBECCARI – Stralcio PSC, Tavola 1 Schema di assetto strutturale

STRALCIO TAV.1 PSC CON INSERIMENTO SUB-AMBITO via Zambecari scala 1:2500

