

Comune di  
**PIEVE DI CENTO**



# POC

**2014 - 2019**

**PRIMA VARIANTE AL POC  
2014 - 2019**

***Norme di attuazione del POC***  
**ELAB. 2**

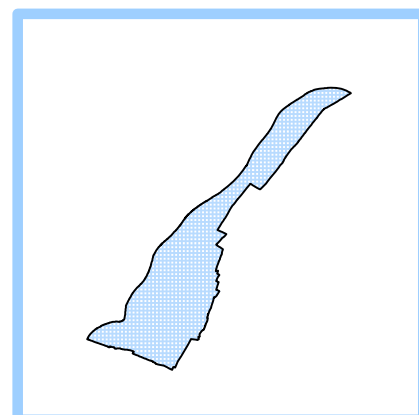
Sindaco  
Sergio Maccagnani

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale  
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Pieve di Cento  
Arch. Antonella Mantarro  
Geom. Angela Lamberti  
Arch. Michela Volonnino

adozione            delib. C.C n.    del  
approvazione    delib. C.C n.    del



## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

*UFFICIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE*

Arch. Piero Vignali: Responsabile

Geom. Ivano Venturini

Arch. Matteo Asioli

### **Per il Comune di Pieve di cento**

Arch. Antonella Mantarro

Geom. Angela Lamberti

Arch. Michela Volonnino

### **Per gli aspetti Geologico-sismici**

Dott. Samuel Sangiorgi

# INDICE

<b>PRIMA VARIANTE AL POC</b>	<b>1</b>
Articolo 1 – Elaborati costitutivi della Prima Variante al POC	2
Articolo 2 – Efficacia, entrata in vigore, durata della Variante al POC	2
Articolo 3 – Oggetto della Variante	2
Articolo 4 – Ambito “E”	2
Articolo 5 – Prescrizioni operative per la sismica	3
Articolo 6 – Modifiche normative al PSC e RUE	3
<b>POC VIGENTE</b>	<b>8</b>
Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)	9
Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale	9
Articolo 3 – Obiettivi	9
Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata	10
Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale	10
Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale	11
Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio	11
Articolo 8 – Processo di formazione	11
Articolo 9 – Strumenti d’attuazione	12
Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale	12
Articolo 11 – Ambiti urbani consolidati	17
Articolo 12 – Impegni relativi ed applicabili a tutti i sub Ambiti individuati	19
Articolo 13 – Prescrizioni operative per la sismica	19
Articolo 14 – Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale	20
ALLEGATI	21

# **PRIMA VARIANTE AL POC 2014 – 2019**

(Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale **n. XX** del 8 aprile 2014 )

# **PRIMA VARIANTE AL POC 2014 – 2019**

## **Articolo 1 – Elaborati costitutivi della Prima Variante al POC**

1. La Prima Variante al POC è costituito dai seguenti documenti:
  - Elaborato 1 – Relazione e allegati cartografici
  - Elaborato 2 – Norme di Attuazione del POC
  - Elaborato 3 – Valsat – Rapporto Ambientale
  - Tav. 1 – Individuazione Ambiti previsti nel POC
  - Accordo con i privati ex art. 18 LR 20/2000
  - Relazione geologica e sismica

## **Articolo 2 – Efficacia, entrata in vigore, durata della Variante al POC**

1. La presente Prima Variante al POC ha validità 5 anni a decorrere dalla data della sua approvazione e consente di porre in attuazione entro tale periodo, gli interventi previsti all'articolo 4 successivo.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dalla normativa della presente variante, è fatto riferimento alle normative del POC vigente 2014-2019.

## **Articolo 3 – Oggetto della Variante**

1. La Prima Variante al POC (il ,POC Vigente è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale 29 del 27.03.2014) riguarda l'inserimento in POC dell'Ambito "E" (Ambito per nuovi insediamenti non residenziali derivanti da sostituzione edilizia, di cui all'Art. 25.1 delle norme del PSC).
2. La presente Prima Variante al POC non appone vincoli espropriativi.

## **Articolo 4 – Ambito "E"**

### **❖ Ambito "E"**

SI = mq 3.370

- Massima edificabilità prevista = mq 1.397 di SC
- H altezza massima = non superiore a ml 10,50
- Funzione commerciale = è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non-alimentare con SV fino a 800 mq
- P4 (parcheggi pertinenziali): almeno 1.112 mq – ovvero 45 posti auto, conteggiati come da norme regionali e comunali vigenti;
- Standard Urbanistici da monetizzare (come ammesso dalla normativa vigente)

100mq/100mq di SC:

- verde pubblico: 838,20 mq (60% di SC);
- parcheggi pubblici: 558,80 mq (40% di SC).

### **Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat – vedi Elab. n. 3, VALSAT/VAS)**

- presentazione del PUA contestualmente alla adozione della Prima Variante al POC; il POC assume in questa circostanza il valore e l'effetto di PUA, come da Art. 30, comma 4, L.R. 20/2000;
- rispettare tutte le condizioni fissate dall'Art. 18 approvato con delibera della giunta comunale n. 36 del 31.03.2014 e sottoscritto in data .....

### **Articolo 5 – Prescrizioni operative per la sismica**

1. L'inquadramento e le prescrizioni operative ai fini della valutazione del rischio sismico, sono contenute nello specifico elaborato "Relazione geologica e sismica" allegato alla Prima Variante al POC.

### **Articolo 6 – Modifiche normative al PSC e RUE**

1. In relazione alla normativa di intervento prevista dal PSC e dal RUE con riguardo all'Ambito "E" vengono apportate alcune modifiche, integrazioni e precisazioni di cui all'Art. 28, comma 3 della L.R. 20/2000 s. m. ed i., come di seguito riportato:
2. Modifiche all'Art. 25.1, paragrafo 5) - Schede di Ambito, delle norme del PSC (si riporta di seguito il testo modificato):

#### **CAPOLUOGO – AMBITO E**

##### *a) Descrizione*

E' un ambito di circa 3.370 mq di superficie, posto sull'ex terraglio, per il quale si prevede una possibilità di riutilizzo attraverso sostituzione edilizia per funzioni commerciali applicando gli indici perequativi del PSC. L'Ambito ricomprende al suo interno un parcheggio, oggi pubblico, che può essere riclassificato ad uso privato, se lo standard minimo di legge, a livello comunale, viene comunque rispettato;

##### *b) Capacità insediativa potenziale*

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo e nel rispetto della capacità insediativa fissata all'Art. 21 precedente; in alternativa potrà essere riutilizzata la superficie esistente alla data di adozione del PSC eventualmente incrementabile per una SC non superiore al 35% di quella esistente, se tale incremento è funzionale ad una migliore organizzazione e fruibilità dell'intervento.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alla funzione prevista:

##### *- funzioni commerciali:*

- parcheggi pertinenziali: 139 mq/100 mq di SV

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SV + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: tali dotazioni potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune anche richiamando le norme regionali del settore.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

*c) Condizioni di sostenibilità*

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e il rispetto delle seguenti condizioni specifiche:

- è a carico del soggetto attuatore l'onere di riqualificare l'area a parcheggio prevista dal RUE e compresa all'interno dell'Ambito; tale area potrà essere riclassificata di proprietà privata, ma resa di uso pubblico con atto di accordo/convenzione tra Comune e privato.

**3. Modifiche all'Art. 34, paragrafo 4) del TOMO I del RUE - Urbanistica commerciale (si riporta di seguito il testo modificato):**

- **negli Ambiti AR-A, AR-B, ANS-C** previsti nel PSC, è possibile in sede di POC, prevedere:
  - esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, alle seguenti condizioni:
    - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
  - medio-piccole strutture di vendita non alimentari – USO UC5 - (con SV fino a 800 mq), alle seguenti condizioni:
    - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
    - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
    - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
  - medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari – USI UC4 e UC5 - (con SV fino a 800 mq) per quanto riguarda l'Ambito AR-B / Ambito "E", alle seguenti condizioni:
    - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5) o da monetizzare secondo le schede specifiche di PSC;
    - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5) o da monetizzare secondo le schede specifiche di PSC;
    - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

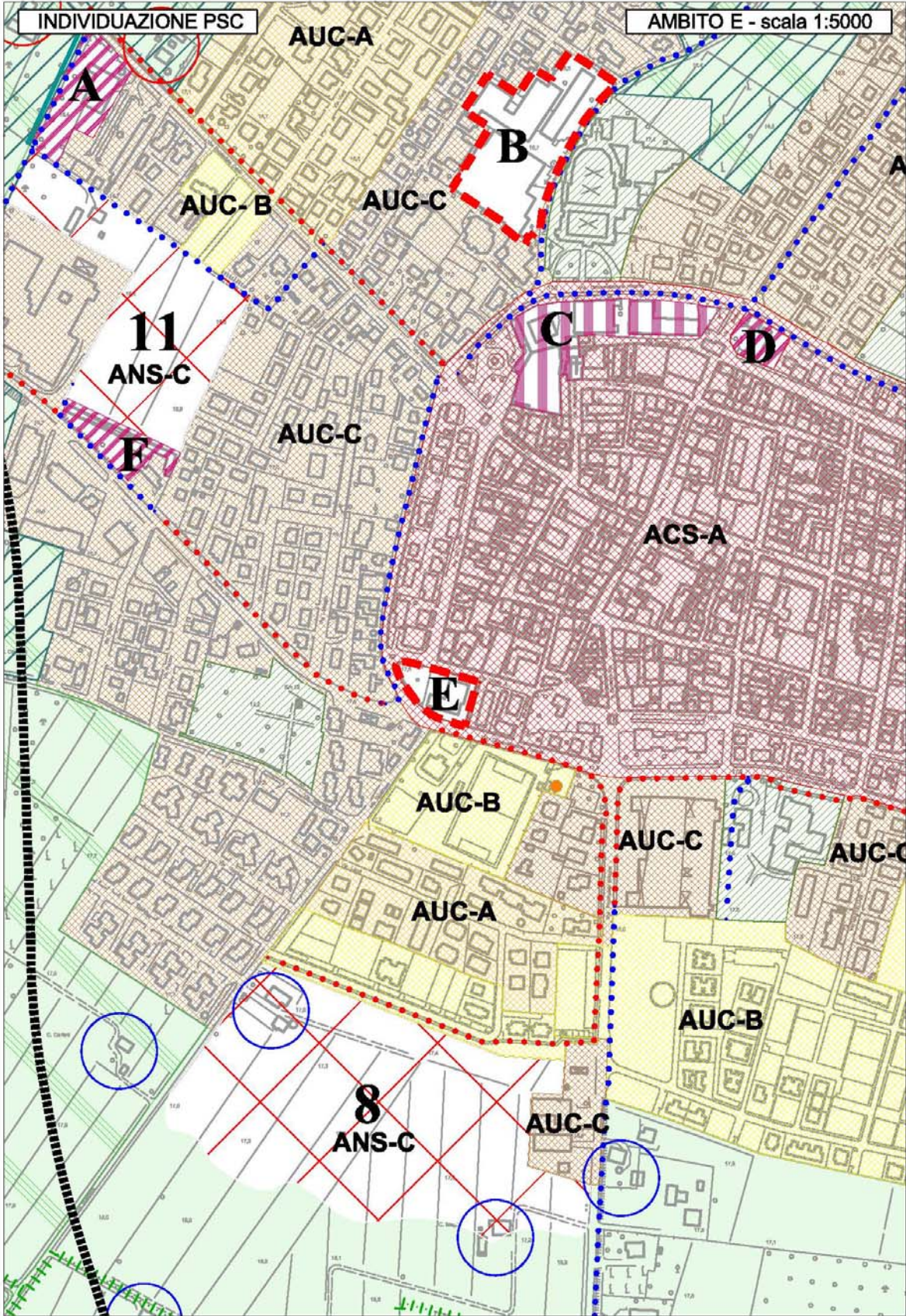
Per tutto quanto non riportato nelle precedenti norme, rimangono vigenti, se non in contrasto, le norme del POC VIGENTE 2014 – 2019 di seguito riportate.

**ALLEGATI**  
**STRALCI CARTOGRAFICI**  
**Ambito "E"**

- STRALCIO PLANIMETRICO DI PSC
- STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE

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







INDIVIDUAZIONE CATASTALE

AMBITO E - scala 1:5000



# **POC VIGENTE**

## **2014 – 2019**

**approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27.03.2014**

## **Titolo 1**

### *Disposizioni generali*

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

2. 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
- Elab. n. 3 – VALSAT Rapporto Ambientale
- Tav. n. 1 – scala 1:10000 – Individuazione Ambiti previsti nel POC
- Accordi con i privati – Art. 18 l.r. 20/2000
- Relazione geologica e sismica – schede Ambiti

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

1. Il Comune di Pieve di Cento, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n° 27 del 14 marzo 2011) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n° 28 del 14 marzo 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 e 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 obiettivi:
  - 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 procedurali 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 (quindi 2014-2019) 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<sup>1</sup>.
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, eventualmente 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.
2. Il POC può altresì essere modificato a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche,

---

<sup>1</sup> Art. 5 L.R. 31/2002 "Attività edilizia in aree parzialmente edificate"

non preventivamente individuate, ai sensi e con le procedure di cui all'Art. 12 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 mettere in 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 (vedi 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 individuati, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordi sottoscritti prima dell'adozione del POC stesso e ne conferma 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<sup>2</sup>.**

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

1. All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC è stata prevista l'attuazione dei seguenti Ambiti:

##### ❖ **Ambito 3**

ST mq 54.470 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 3:
  - mq. 5.192 di SU residenziale
  - mq. 2.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale
- DE pubblico (identificabile nel "Lotto 3"):
  - mq. 2.596 di SU residenziale
  - mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale
- DE privato (identificabile nei "Lotti 1 e 2"):
  - mq. 2.596 di SU residenziale
  - mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale

il DE privato è suddiviso in due lotti con le seguenti capacità edificatorie:

##### Lotto 1

- mq. 1.458 di SU residenziale

##### Lotto 2

- mq. 1.138 di SU residenziale
- mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale

il DE pubblico è identificato nel Lotto 3 con le seguenti capacità edificatorie:

##### Lotto 3

- mq. 2.596 di SU residenziale
- mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale

---

<sup>2</sup> 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.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale consiste nella:

- cessione gratuita del lotto n. 3 non urbanizzato dotato del relativo DE pubblico di mq. 2.596 di SU residenziale e di mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale
  - realizzazione della nuova rotatoria stradale fra via Mascarino, via del Fosso ed il raccordo con la SP 11
  - vari tratti di percorsi ciclabili interni all'Ambito, che vanno a correlarsi con la rete ciclabile esistente.
- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA (con l'articolazione e le relative specifiche riportate nell'Accordo). Per la quota privata (Lotti 1 e 2) è ammesso in sede di redazione del PUA, trasferire capacità edificatoria – mq di SU – da un lotto all'altro fino ad un massimo del 15%, ferma restando la verifica delle dotazioni, la sostenibilità della variazione e l'impianto urbanistico complessivo
- H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra per il Lotto 1; 4 piani fuori terra, previa verifica morfologica e planovolumetrica da attuare in sede di redazione del PUA per i lotti n. 2 e 3
- Funzioni: residenziale, terziaria, direzionale, commerciale (per quanto riguarda la quota commerciale sono ammessi gli Usi UC3, UC4 e UC5)
- Dotazioni territoriali minime per la funzione residenziale (30 mq/ab):

#### Lotto 1

- per Verde pubblico: dotazione minima di 22 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU), pari ad almeno a 1.106 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 8 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU), pari ad almeno 402 mq

#### Lotto 2

- per Verde pubblico: dotazione minima di 22 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU), pari ad almeno a 863 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 8 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU), pari ad almeno 314 mq

#### Lotto 3

- per Verde pubblico: dotazione minima di 22 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU), pari ad almeno a 1.969 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 8 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU), pari ad almeno 716 mq



- Dotazioni territoriali minime per le funzioni terziarie/direzionali (100 mq/100 mq di SC):

#### Lotto 2

- per Verde pubblico: dotazione minima del 60% della SC, pari ad almeno a 600 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima del 40% della SC, pari ad almeno 400 mq

#### Lotto 3

- per Verde pubblico: dotazione minima del 60% della SC, pari ad almeno a 600 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima del 40% della SC, pari ad almeno 400 mq

In questa ipotesi si considera la SC = SU; nel caso in cui, in sede di PUA, venisse identificata una SC di valore superiore le “dotazioni territoriali dovranno essere adeguate”; se in sede di PUA venisse prevista una quota di SV (Superficie di Vendita commerciale), le dotazioni territoriali di competenza andranno rapportate alla tipologia di esercizio commerciale prevista, calcolando le dotazioni come indicato nel RUE, Tomo I, agli Artt. 33 e 34.

#### Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell’Art. 18 allegato al POC 2014-2019
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, **nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat-rapporto ambientale.**

❖ **Ambito “B”**

SF = 16.947 circa

- Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito = mq 4.741 di SU
  
- DE privato
  - mq. 4.141 di SU residenziale
- DE pubblico:
  - mq. 600 di SU residenziale (derivante dalla quota a disposizioni per esigenze non preventivabili del Sindaco)

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale consiste nella:

- cessione gratuita di un lotto urbanizzato di circa 1.615 mq di SF senza capacità edificatoria; il DE pubblico di 600 mq di SU viene conteggiato dalla quota del Sindaco.
  - è a carico dei soggetti attuatori dell'Ambito, la realizzazione di una pista ciclopedonale di collegamento fra il nuovo comparto e l'esistente rete ciclabile lungo la circonvallazione; inoltre all'incrocio della via Carbonara con la Circonvallazione è prevista la realizzazione di una “minirotatoria” per disciplinare e mettere in sicurezza, i nuovi traffici generati dall'attuazione dell'Ambito B.
- 
- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA
  - H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra
  - Funzione: residenziale
  
  - Dotazioni territoriali minime per la funzione residenziale (30 mq/ab):
    - per Verde pubblico: dotazione minima di 17 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU) pari ad almeno a 2.779 mq
    - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 13 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU) pari ad almeno 2.125 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2014-2019
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, **nonchè tutte le prescrizioni fissate nella Valsat-rapporto ambientale.**

## QUOTE A DISPOSIZIONI PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

### ❖ Lotto interno all'Ambito "B"

SF complessiva = mq 1.615 circa

Lotto urbanizzato ceduto al Comune dai Soggetti attuatori dell'Ambito "B"

- DE pubblico = mq 600 di SU
  
- Modalità di attuazione = intervento diretto
  
- H altezza massima = non superiore a 4 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali:
  - Già conteggiate nell'Ambito "B"

### Prescrizioni particolari

Si richiamano gli impegni dei Soggetti Attuatori sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2014-2019.

## **Articolo 11 – Ambiti urbani consolidati**

4. In relazione alla individuazione degli Ambiti 3 e “B”, sono stati fatti salvi alcuni insediamenti esistenti con relativa area di pertinenza. Tali insediamenti vengono classificati in sede di POC come Ambiti consolidati con prescrizioni specifiche come di seguito riportate:

- **AUC-CR** (derivante da Ambito 3) il cui indirizzo è il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti classificati di valore storico-testimoniale secondo la disciplina e le prescrizioni di cui all'Art. 21.3 del RUE. Nello specifico essendo un Ambito consolidato la normativa di cui all'Art. 21.3 del RUE sopracitato, si applica per la parte riferita alla classificazione puntuale degli edifici classificati (*USI* e *INTERVENTI*), senza la formazione del Progetto d'insieme (Tavoletta 60 scala 1:2000).
- **AUC-CM** (derivante da Ambito B) – a tale Ambito si applicano le seguenti norme integrative dell'Art. 25 del RUE:

<b>AUC-CM</b>	=	Ambiti Urbani Consolidati con funzioni miste e prescrizioni specifiche
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>AUC-CM</b> le prescrizioni per singoli lotti sono le seguenti:<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Per il lotto individuato catastalmente al foglio 17 mappale 38</b> sito in via 2 Giugno sono ammessi gli interventi sotto riportati solamente a servizio della azienda insediata alla data di adozione del RUE originale, nel rispetto delle seguenti capacità edificatorie: <i>USI</i><ul style="list-style-type: none"><li>- <b>per la funzione residenziale</b> = 140 mq di SU + 84 mq di SA</li><li>- <b>per la funzione produttiva</b> = 450 mq di SU</li></ul><i>Interventi</i><ul style="list-style-type: none"><li>- <b>MO, MS, RE, D e RI, CD</b></li></ul><i>Parametri</i><ul style="list-style-type: none"><li>- <u>altezza</u> massima: m. 8,50</li><li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Parcheggi privati P3 = da realizzare</li><li>▪ Parcheggi pubblici P1= da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li></ul></li><li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ a) rapporto di copertura (Q) = 70% del lotto</li><li>▪ b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li></ul></li><li>- <u>distanze</u><ul style="list-style-type: none"><li>▪ come definite in generale per l'Ambito AUC-C</li></ul></li><li>- <u>prescrizioni specifiche</u><ul style="list-style-type: none"><li>▪ al momento della cessazione dell'attività artigianale</li></ul></li></ul></li></ul></li></ul>

		<p>insediata di cui agli interventi sopradescritti, non potranno essere effettuati cambi d'uso se non verso la residenza e a parità di SU edificata; potranno in alternativa essere insediate altre attività artigianali solamente se ricadenti all'interno dell' Uso UC16.</p> <p>- <b>Per il lotto individuato catastalmente al foglio 17 mappale 431</b> sito in via 2 Giugno sono ammessi gli interventi sotto riportati, solamente a servizio della azienda insediata alla data di adozione del RUE originale, nel rispetto delle seguenti capacità edificatorie:</p> <p><i>USI</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Usi esistenti</b> per una capacità edificatoria massima uguale all'esistente</li> </ul> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>MO, MS, RE, D e RI, CD</b></li> </ul> <p><i>Parametri</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezza</u> massima: uguale all'esistente</li> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo, solo nel caso di demolizione con ricostruzione: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parcheggi privati P3 = da realizzare</li> <li>▪ Parcheggi pubblici P1= da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> </ul> </li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a) rapporto di copertura (Q) = 70% del lotto</li> <li>▪ b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li> </ul> </li> <li>- <u>distanze</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ come definite in generale per l'Ambito AUC-C</li> </ul> </li> <li>- <u>prescrizioni specifiche</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ al momento della cessazione dell'attività artigianale insediata di cui agli interventi sopradescritti, non potranno essere effettuati cambi d'uso se non verso la residenza e a parità di SU edificata; potranno in alternativa essere insediate altre attività artigianali solamente se ricadenti all'interno dell'Uso UC16.</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

- **AUC-C10** (derivante da Ambito B) – a tale Ambito si applicano le seguenti norme derivanti dall'Art. 25 del RUE:

<b>AUC-C10</b>	=	Ambiti Urbani Consolidati con prescrizioni specifiche
Prescrizioni specifiche	=	- Per quanto riguarda <b>il lotto individuato catastalmente al foglio 17 mappale 341 parte</b> sito in via Carbonara sono ammessi gli interventi sotto riportati, nel rispetto dell'indice:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uf = Uf esistente</li> </ul> <p><i>USI</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC1, UC12/A, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC27</li> <li>- UL2</li> <li>- UC3, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV)</li> </ul> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE, CD</li> </ul> <p><i>Parametri</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezza</u> massima: uguale all'esistente</li> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo, nel caso di cambio d'uso e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parcheggi privati P3 = da realizzare</li> <li>▪ Parcheggi pubblici P1= da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>distanze</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ come definite in generale per l'Ambito AUC-C</li> </ul> </li> </ul>
--	--

5. In sede di successiva Variante al RUE la cartografia e la normativa del RUE medesimo sarà adeguata a quanto prescritto al presente articolo.

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

1. I soggetti attuatori in sede di PUA, dovranno valutare, progettare e realizzare le opere compensative per garantire l'invarianza idraulica secondo i parametri già indicati dalla Valsat, dalla normativa sovraordinata e in accordo con il Consorzio di Bonifica Renana. L'Amministrazione Comunale potrà sottoscrivere con il Consorzio della Bonifica Renana apposita convenzione per la realizzazione/gestione degli interventi compensativi di laminazione.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalle tavole n. 1, 2 e 3 del PSC, riportati negli stralci cartografici di Ambito, nonché i condizionamenti 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 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, nonché nelle schede di Valsat**

### **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. 32.3, verranno realizzate dai soggetti attuatori contestualmente all'attuazione dei programmi di intervento e di sviluppo delle potenzialità specifiche di ogni Ambito con le modalità fissate dalle convezioni urbanistiche dei vari PUA.

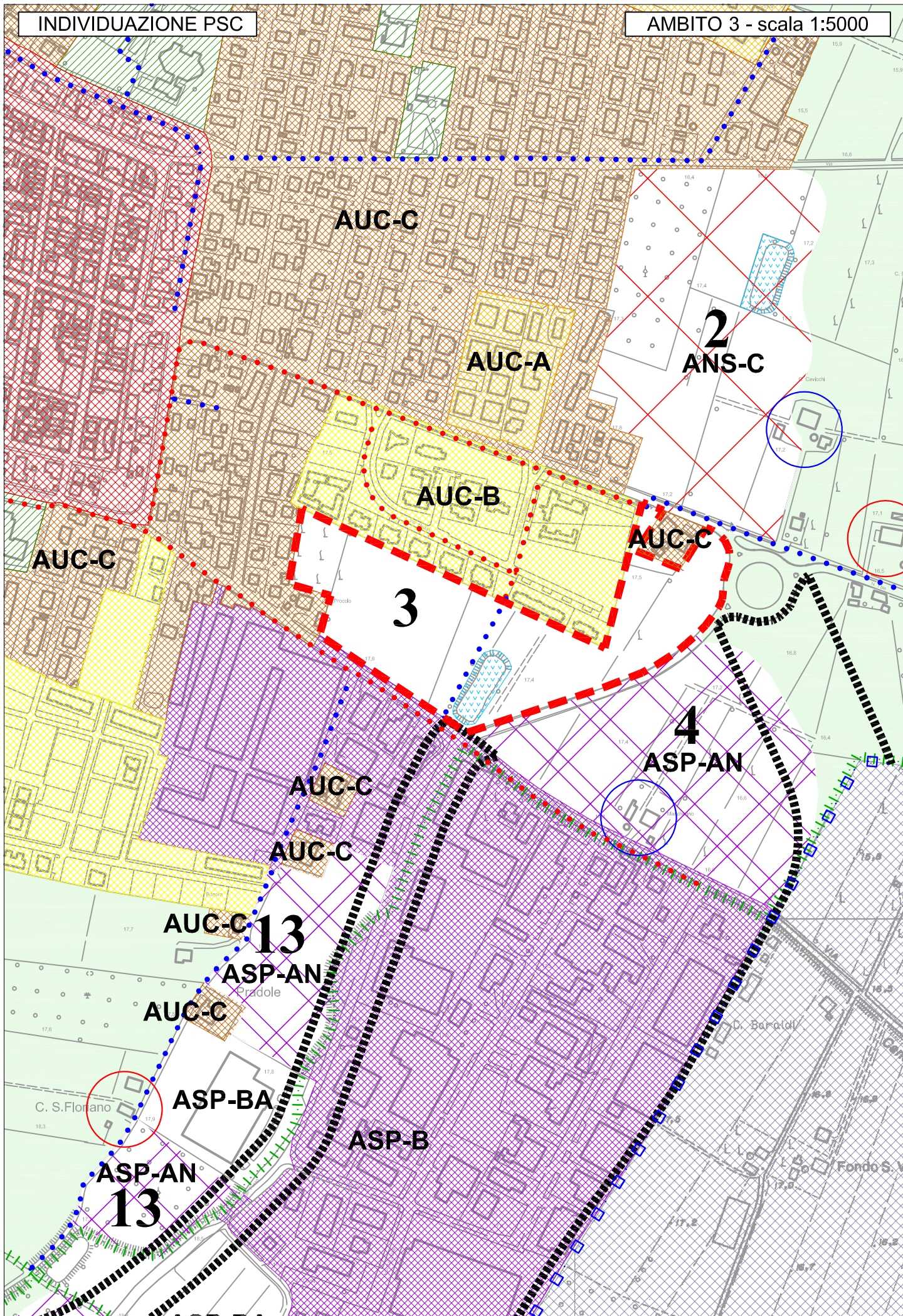
**ALLEGATI**

STRALCI CARTOGRAFICI

di Ambito

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







3

