

# PO.3

## Norme tecniche di attuazione

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 31329/176 DEL 28/10/2013  
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 9170/52 DEL 17/03/2014

SINDACO VICARIO  
**UGO FERRARI**

COORDINAMENTO GENERALE E RUP  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA  
**Maria Sergio**

DIRETTORE AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA  
**Massimo Magnani**

<b>coordinamento urbanistico</b>	Elisa Iori
progettazione urbana	Valeria Spinato Marco Bertani, Matilde Bianchi, Francesca Bosonetto, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Anna Scuteri, Paolo Tamagnini
valsat e paesaggio	Elisa Ferretti, Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici, Anna Pratissoli, Moreno Veronese
elaborazione dati territoriali	Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Mirco Lanzoni, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani
<b>coordinamento amministrativo</b>	Giovanna Vellani Claudia Bortolani, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

consulenti per i documenti programmatici e di indirizzo  
Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti, Arch. Rudi Fallaci TECNICOOP Bologna



<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Natura e oggetto del Piano Operativo Comunale (POC) .....	3
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale .....	3
Art. 3 - Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione. ....	3
Art. 4 - Modalità di intervento relative alle previsioni del previgente sistema di pianificazione (PRG 2001) approvate .....	5
Art. 5 - Entrata in vigore/Efficacia del POC.....	5
Art. 6 - Rapporto con altri Piani e strumenti di programmazione .....	6
<b>INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC .....</b>	<b>8</b>
Art. 7 - Condizioni e parametri generali degli interventi programmati.....	8
Art. 8 - Interventi di iniziativa privata inseriti nella programmazione del POC .....	8
Art. 9 - Interventi e Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico.....	13
<b>ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI .....</b>	<b>15</b>
Art. 10 - Condizioni e prescrizioni per l'attuazione .....	15
Art. 11 - Dotazioni territoriali .....	16
Art. 12 - Edilizia Residenziale Sociale.....	17
Art. 13 - Direttive e prescrizioni per la sostenibilità ambientale.....	18
Art. 14 - Definizione e tipologia degli strumenti urbanistici attuativi.....	20
<b>ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>20</b>
Art. 15 - Localizzazione e realizzazione delle dotazioni territoriali .....	20
Art. 16 - Apposizione attraverso il POC di vincoli espropriativi.....	21



## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Natura e oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)

1. Il Piano Operativo Comunale (POC), redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 così come modificata ed integrata, è predisposto in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati e alle previsioni del PSC vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5167/70 del 05/04/2011.

2. Il POC opera in coerenza con quanto stabilito dal Programma Triennale degli investimenti e dal Programma triennale dei lavori pubblici comunali e contiene il Piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici da realizzare, sia con finanziamenti pubblici che con finanziamento a carico dei soggetti privati in relazione agli interventi previsti nel POC stesso.

3. Il POC, così come previsto dall'art. 30 comma 7 della L.R. 20/2000 e s.m.i, ha inoltre il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art. 13 della Legge n. 10 del 28/01/1977.

### Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale

1. Il POC è costituito dai seguenti elaborati:

*PO.1 Documento Programmatico per la Qualità Urbana*

*PO.1.1 DPQU - Sintesi illustrativa*

*PO.1.2 DPQU - Programmi di riqualificazione urbana*

*PO.2.1 Relazione illustrativa*

*PO.2.2 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC*

*PO.2.3 Dichiarazione di sintesi del procedimento di VAS/VaISAT*

*PO.3 Norme tecniche d'attuazione*

*PO.3.1 Accordi ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i*

*PO.4 Localizzazione degli interventi*

*PO.4.1 Schede norma degli interventi*

*PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse*

*PO.5.1 Schede di ricognizione delle opere pubbliche da assoggettare a vincolo espropriativo.*

### Art. 3 - Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione.

1. Ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i e di quanto disposto all'art. 1.7 delle NA del PSC per i Piani attuativi di iniziativa pubblica sono ammesse varianti alle medesime condizioni approvate.

2. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1.7 delle NA del PSC per i Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata approvati possono essere promosse varianti che non ne incrementino la capacità edificatoria massima, salvo che, eventualmente, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale o per ospitare superfici oggetto di provvedimenti di delocalizzazione. In tali casi, ai sensi degli artt.1.7.1 e 1.7.2 delle NA del RUE sono fatti salvi gli indici urbanistici edilizi e le relative modalità di misurazione; potranno essere derogate l'entità e le caratteristiche

dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali, che assolvono anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R. 20/2000 e s.m.i.

3. Ai sensi di quanto disposto all'art. 1.7 comma 4, delle NA del PSC, per i Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata è consentito quanto segue:

- i PUA (Ta-7; Ta-16; Ta-46; PUA 6; Ti3-60) e i PPC che alla data di adozione del primo POC risultano presentati per l'approvazione possono completare l'iter ed essere approvati secondo le disposizioni di cui al Capo IV delle NA del PRG 2001 e relative procedure di riferimento, entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del primo POC. Nello specifico sono fatti salvi: gli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, le relative modalità di misurazione, l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali, che assolvono anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R. 20/2000 e s.m.i;

scaduto il termine di cui sopra, i PUA e i PPC saranno approvati previo adeguamento al PSC e RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, mentre l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali saranno fatte salve e assolveranno anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R. 20/2000 e s.m.i.

Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre:

- le varianti ai PUA e PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione, potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso;
- le varianti ai PUA e PPC approvati per i quali non è stata stipulata la relativa convenzione, dovranno essere approvate previo adeguamento al PSC e RUE degli indici urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali e relative modalità di misurazione, fatte salve l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali, che assolvono anche le quote di ERS e gli ulteriori contributi previsti dal POC o dalla L.R.n. 20/2000 e s.m.i.

4. I soggetti attuatori dei PUA e PPC approvati e non stipulati devono procedere alla stipula della convenzione a scopo edificatorio entro e non oltre 24 mesi dall'entrata in vigore del primo POC. Nel caso tale termine non fosse rispettato, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare i contenuti del PUA, alla luce dei nuovi strumenti urbanistici approvati potendone prevedere anche la riprogrammazione nel successivo POC.

5. Qualora vi siano porzioni residue di proprietà ricomprese nell'ambito di PUA o PPC che risultano approvati o presentati per l'approvazione alla data di adozione del presente Piano e che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione, tali porzioni non sono attuabili ai sensi dell'art. 4.2 comma 9 delle NA del PSC fino alla loro eventuale programmazione nel successivo POC, ad esclusione delle porzioni inferiori a 3.000 mq di St per PUA o PPC a destinazione prevalentemente residenziale e delle porzioni inferiori a 6.000 mq di St per PUA o PPC a destinazione prevalentemente produttivo-polifunzionale. In tali casi è ammessa la monetizzazione della SVp di cessione nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi del verde pubblico del PUA o del PPC. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione si fa riferimento all'individuazione catastale di tali porzioni risultante dalle mappe catastali allegate alla documentazione del PUA approvato e/o vigenti al momento dell'approvazione dello stesso.

6. Negli ambiti del territorio urbanizzabile inseriti nel POC e fino all'approvazione del relativo strumento attuativo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4.5.1 comma 3 delle NA del RUE in conformità a quanto previsto dall'art.8 della L.R.15/2013. Sugli edifici esistenti della città consolidata programmati dal POC in trasformazione, sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RRC e RE senza aumento del carico urbanistico.

7. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m.i a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:

- a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

#### **Art. 4 - Modalità di intervento relative alle previsioni del previgente sistema di pianificazione (PRG 2001) approvate**

1. Il POC programma nel tempo la graduale attuazione dello sviluppo residenziale previsto dal PSC all'art. 3.2 delle NA, tenendo conto delle dinamiche di mercato e dell'indirizzo di contenimento dell'uso di suolo entro un orizzonte temporale di cinque anni.
2. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nel Quadro Conoscitivo, il POC assume l'indirizzo di un dimensionamento programmato dello sviluppo urbano nel quinquennio per la funzione residenziale pari a circa 800 alloggi teorici convenzionali.
3. Rientrano nel dimensionamento di cui al comma precedente, le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati o da convenzionarsi secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 delle presenti norme e in corso di attuazione (stimate in circa 3.500 alloggi convenzionali).
4. L'attuazione di tale quantità di edificazione, espressa in mq di Sc, sarà oggetto, entro 24 mesi dall'approvazione del POC, di monitoraggio e di verifica dell'attuazione delle previsioni di PUA in sede di pianificazione attuativa, procedendo se necessario all'adeguamento dell'indirizzo dimensionale rispetto al trend delle dinamiche edilizie registrate.

Non rientrano nel dimensionamento di cui al comma 2 le quote di edificazione per attività terziarie e di servizio complementari agli insediamenti residenziali programmate nei PUA.

#### **Art. 5 - Entrata in vigore/Efficacia del POC**

1. Il POC, approvato dal Consiglio Comunale, entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, dell'avviso di avvenuta approvazione.
2. A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili con il POC stesso, nei limiti di cui all'art. 41 comma 1 della L.R.n. 20/2000 e s.m.i. Con l'entrata in vigore del POC si completa il rinnovo degli strumenti urbanistici comunali; il PRG 2001 e il PPA 2006-2010 vengono sostituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigenti e dal presente POC, fatto comunque salvo quanto previsto dal precedente art. 3.
3. Nelle porzioni degli ambiti che il PSC rinvia a successiva programmazione del POC e non inseriti nel presente Piano, valgono le norme del PSC di cui al Capo IV delle NA e le relative norme del RUE di cui al Titolo IV delle NA, salvo quanto eventualmente specificato dal POC.
4. Il POC ha una durata quinquennale a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso. 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, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti.
5. Trascorsi i termini di validità del POC perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
  - a) non sia stata presentata richiesta di titolo abilitativo per attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto;

- b) non sia stata approvata specifica convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso PUA/PPC o attraverso attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, in base alla specifica modalità attuativa definita per i singoli interventi nell'elaborato *PO.4.1 Schede norma degli interventi*.

Diverse condizioni per gli interventi programmati nel POC possono essere determinate con successivi provvedimenti secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

6. Durante il periodo di validità del presente POC possono essere approvate varianti specifiche allo stesso, nel rispetto e in conformità a quanto stabilito dal PSC con le modalità di cui alla L.R 20/2000 e s.m.i. Le varianti potranno assumere il ruolo di vere e proprie varianti generali allo strumento ovvero potranno avere per oggetto specifici interventi.

## **Art. 6 - Rapporto con altri Piani e strumenti di programmazione**

1. Il presente POC, come previsto dall'art. 1.9 delle NA del PSC, è predisposto in conformità alle prescrizioni e direttive del PSC e in coerenza con gli indirizzi in esso espressi.

Il POC può modificare i contenuti del PSC in relazione alle destinazioni d'uso previste, purché tali cambi d'uso risultino compatibili con l'ambito di riferimento e la quantificazione delle aree per dotazioni territoriali ed ecologiche, non comportino variazioni al dimensionamento del PSC né un incremento del fabbisogno di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche previste dal PSC stesso.

2. Ai sensi dell'art. 1.9 comma 4 delle NA del PSC, gli ambiti di intervento programmati in attuazione nel POC, sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi modifiche non sostanziali rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e agli elaborati del PSC.

3. Qualora gli elaborati prescrittivi di POC risultino difformi da quelli del RUE, prevalgono quelli del POC. In tali casi le modifiche agli elaborati del RUE rappresentano mero recepimento da formalizzare attraverso apposito provvedimento di coordinamento dei suddetti strumenti, da approvarsi successivamente all'entrata in vigore del POC.

4. Ai sensi dell'art. 6.10 comma 5 delle NA del PSC, il POC, nell'elaborato *PO.5 Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico*, in relazione al sistema di infrastrutture per la mobilità definito dal PSC, localizza le infrastrutture per la mobilità di nuova previsione o di ammodernamento e miglioramento di quelle esistenti da realizzarsi nell'arco temporale di validità del POC stesso. L'elaborazione del POC è stata coordinata, dunque, con Piani e i Programmi comunali di settore in materia di mobilità urbana, quali il Piano Urbano della Mobilità (PUM) e il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU). Qualora tali Piani di settore dovessero modificare e/o integrare le previsioni del POC in materia di infrastrutture per la mobilità di nuova previsione o esistenti da adeguare, questi possono variare il POC stesso, attraverso apposita variante di coordinamento dei suddetti strumenti.

Gli interventi di adeguamento di infrastrutture per la mobilità esistenti, attuati in coerenza con la classificazione funzionale attribuita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e che utilizzino a tale scopo le relative fasce di rispetto indicate nelle NA del RUE all'art. 3.3.2 non costituiscono variante al POC in quanto prevalgono le disposizioni legislative e regolamentari di settore. A tal fine le fasce di rispetto, essendo a servizio dell'infrastruttura adiacente e delle relative pertinenze, ivi comprese opere di mitigazione ambientale, sistemazioni a verde, piste ciclabili e percorsi pedonali, barriere acustiche, ecc. possono essere oggetto di esproprio.

Le configurazioni fisiche degli elementi infrastrutturali di nuova previsione o esistenti da adeguare, corrispondenti alle diverse classi funzionali, sono definite dal Regolamento di

esecuzione del Nuovo Codice della Strada e sue eventuali modifiche ed integrazioni, e dal capo 3.3 delle NA del RUE.

5. Negli ambiti urbani consolidati Auc1, Auc2, Auc3, Auc5 e Auc6 eventuali usi b11.2 possono essere consentiti nei casi in cui sia legittimamente in essere l'uso b11.1 attraverso l'accorpamento di immobili già destinati ad usi commerciali all'interno della stessa Unità Edilizia o di Unità Edilizia contigua, ovvero attraverso ampliamento (AM), qualora l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) lo consenta, ovvero accorpendo immobili destinati ad usi diversi dal commercio. Negli ultimi due casi è consentito aumentare la Sv di vendita esistente fino ad un massimo del 30 %.

6. Negli ambiti urbani consolidati Auc4, sono ammessi eventuali cambi d'uso per destinazioni diverse, tra quelli ammessi per gli ambiti Auc, e disciplinati tramite permesso di costruire.

7. Negli ambiti AR, nel caso di edifici produttivi dismessi che, a giudizio della CQAP, meritino di essere recuperati, sono ammessi interventi che, conservando i caratteri tipologici e morfologici, prevedano il cambio d'uso per usi ammissibili negli ambiti Asp3.

8. Negli ambiti urbani consolidati Asp2 e Asp3, ricompresi nell'AR-20, e negli ambiti Asp4 ricompresi nell'AR-19, si possono attuare interventi con eventuali cambi d'uso, per destinazioni ammesse dall'ambito stesso (Asp2 o Asp3), purché gli interventi risultino coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione previsti dagli stessi ambiti di riqualificazione.

9. Negli ambiti urbani consolidati Asp3 l'uso b 11.2 può essere consentito nei casi in cui sia legittimamente in essere l'uso b11.1 attraverso l'accorpamento di immobili già destinati ad usi commerciali all'interno della stessa Unità Edilizia o di Unità Edilizia contigua, ovvero attraverso ampliamento (AM), qualora l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) lo consenta, ovvero accorpendo immobili destinati ad usi diversi dal commercio. Negli ultimi due casi è consentito aumentare la Sv di vendita esistente fino ad un massimo del 30 %.

10. In tutti i casi di cui ai precedenti commi 5,6,7,8 e 9 del presente articolo l'intervento è soggetto alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate all'intervento ed al versamento dei contributi previsti per ERS-piccolo commercio, se dovuto ai sensi della legge regionale 20/2000, e quantificato in base a quanto disposto all'art.12 comma 4 delle presenti norme. L'intervento è attuato tramite un Progetto Planivolumetrico Convenzionato ad eccezione di quelli di scarsa rilevanza edilizia che interessano singoli immobili o porzioni di essi per i quali si procede per intervento diretto.

## INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC

### Art. 7 - Condizioni e parametri generali degli interventi programmati

1. Gli interventi di iniziativa privata programmati nel POC sono relativi alle proposte pervenute a seguito della pubblicazione dell'*Avviso pubblico per la raccolta e la selezione di manifestazioni di interesse e proposte riguardo ad interventi da programmare nel primo Piano Operativo Comunale*, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 16673 in data 20/09/2011, e selezionate dall'Amministrazione Comunale in base ai criteri definiti nel "*Documento di indirizzo per la stesura del primo POC*", approvato in data 18/04/2001 dal Consiglio Comunale con delibera n. 5168/75.

2. Gli interventi di iniziativa privata programmati nel presente POC rappresentano progetti di riqualificazione del territorio e devono rispondere alle disposizioni del PSC. Gli interventi sono elencati all'art. 8 delle presenti norme e localizzati sul territorio nell'elaborato *PO.4 Localizzazione degli interventi*. La descrizione dell'intervento, le condizioni e prescrizioni per l'attuazione sono descritte nel successivo art. 8, nella specifica *scheda norma* contenuta nell'elaborato *PO.4.1 Schede norma degli interventi* nonché, ove previsto, nello specifico accordo ai sensi dell'art. 18 L.R n. 20/2000 e s.m.i. *di cui all'elaborato PO.3.1 Accordi ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i.*

3. Nell'elaborato *PO.4.1 Schede norma degli interventi* sono riportate le valutazioni di sostenibilità degli interventi, la loro compatibilità ambientale (ValSAT) e le relative prescrizioni.

4. Nell'apposita *scheda norma* è specificata altresì la modalità attuativa dell'intervento. In particolare viene indicato se per l'attuazione è necessario specifico accordo ai sensi dell'art. 18 L.R n. 20/2000 e s.m.i, apposita convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, ovvero titolo abilitativo.

5. Gli accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R.n. 20/2000 e s.m.i, allegati al presente POC nell'elaborato *PO.3.1 Accordi ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i* precisano, oltre a specifiche condizioni e prescrizioni, le modalità di attuazione attraverso PUA o PPC nonché i termini temporali di attuazione dell'intervento.

6. Per la predisposizione degli accordi e l'individuazione delle condizioni e prescrizioni per l'attuazione degli interventi il POC, oltre alle disposizioni del PSC, assume come riferimento i seguenti atti approvati in Giunta Comunale con delibera n. 11867/62 in data 10/04/2013:

- "*POC Piano Operativo Comunale - criteri per la definizione dei contributi a carico degli attuatori previsti dalla LR 20/2000 e s.m.i*", da applicare agli interventi da programmare nel primo Piano Operativo Comunale (POC);
- "*Schema di atto d'accordo per la programmazione del POC*" ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i e dell'art. 11 della L. 241/1990 (per gli interventi complessi).

### Art. 8 - Interventi di iniziativa privata inseriti nella programmazione del POC

1. Ai sensi dell'art. 5.3 delle NA del PSC gli *interventi di riqualificazione nella Città Storica (ACS)* sono i seguenti:

- **ACS1-2 Sede ex ACI:** ristrutturazione edilizia degli immobili lungo via Secchi e riqualificazione dell'area adibita a parcheggio. Le funzioni previste sono terziarie e direzionali. Disciplina di attuazione attraverso Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC), a conclusione di procedura concorsuale da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- **ACS1-3 Asilo nido-primavera Santa Teresa d'Avila:** ristrutturazione edilizia con recupero dei volumi esistenti dismessi per ampliamento dell'attività scolastica in essere. Disciplina di attuazione diretta con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo così come previsto nella specifica *scheda norma*.

2. Ai sensi dell'art. 5.4 delle NA del PSC, *interventi di riqualificazione negli ambiti urbani consolidati (AUC) e negli ambiti specializzati per attività produttive in essere (ASP)* sono i seguenti:

- **AUC3-1 Canali - via Tassoni:** ambito a cui è riconosciuta una diversa zonizzazione rispetto a quanto indicato dal RUE nell'elaborato R3.2 *Disciplina urbanistico edilizia-frazioni e forese*, fermo restando le destinazioni, gli indici e le quantità individuate nella nota n. 5 dell'art. 4.2.3 delle NA del RUE, disciplina di attuazione diretta con convenzione e/o con atto unilaterale d'obbligo per la cessione gratuita di area per "attrezzature e spazi collettivi".
- **AUC3-2 Cella - via Svezia:** ambito AUC 3 ai sensi dell'art. 3.2 comma 4 delle NA del PSC per rispondere a specifiche e modeste esigenze di integrazione del sistema dei servizi nella frazione di Cella per quanto attiene alla realizzazione di dotazioni territoriali per attività sanitarie e assistenziali o per attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base convenzionate con l'Amministrazione Comunale. Le dotazioni territoriali ammesse sono esclusivamente quelle che possono caratterizzarsi quali servizi di base, quindi corrispondenti ad una domanda di prossimità. L'intervento è subordinato alla stipula di specifico accordo art. 18 allegato al presente POC nell'elaborato *PO.3.1 Accordi ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i* che stabilisce all'art. 3 comma 4 la cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) e, inoltre, all'art. 6 comma 1 la tempistica di attuazione dell'intervento. Gli usi regolati individuati dalla scheda norma connessi alla superficie complessiva destinata alle dotazioni territoriali devono essere strettamente complementari e funzionali agli usi previsti. Nell'area destinata a residenza e classificata nella scheda norma come AUC3 è ammesso il solo uso residenziale a1 come disciplinato dal RUE vigente. Disciplina di attuazione attraverso PPC.
- **AUC8-1 Santa Croce - via Cocchi:** riconversione di ambito produttivo (ex PUA Ti 1-36 del PRG 2001) all'interno di ambiti prevalentemente residenziali, da trasformare per usi residenziali, di servizio e terziari complementari alla residenza. Disciplina di attuazione attraverso PPC.
- **AUC3-5 - San Pellegrino/Canali - RICOL:** ricollocazione di volumetrie (per una Sc pari a 677 mq) all'interno della delocalizzazione n. 71 in località Canali via Da Vezzano derivanti da trasferimento dell'ANS1-4 Gaida - via Seneca ai sensi dell'art 5.6 del PSC comma 9. Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari approvate con il PPC relativo alla delocalizzazione. Disciplina di attuazione attraverso PPC.
- **ASP2-1 Pieve Modolena - via Norvegia:** riqualificazione di insediamento produttivo esistente con realizzazione di tettoie e pensiline finalizzate alla qualificazione dell'attività aziendale, in deroga ai parametri del RUE. L'intervento concorre all'implementazione della rete ecologica con cessione di aree verdi e contributi. Disciplina di attuazione diretta con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo.
- **ASP4-1 Gavassa - via Lenin:** intervento di ristrutturazione edilizia del complesso con destinazione in atto non congruente alle caratteristiche dell'ambito da riconvertire ad usi terziari e produttivo-polifunzionali. Disciplina d'attuazione diretta con convenzionamento e/o atto unilaterale d'obbligo. Applicazione del contributo di cui alla D.G.C. n. 11867/62 del 10/04/2013 nel caso di insediamento di uso b 11.1 NA del RUE.
- **ASP4-2 San Maurizio - via Ferraris:** intervento di ristrutturazione e riconversione degli usi in atto verso funzioni polifunzionali, possibilità di insediamento di attività e1

ricettivo-alberghiero. Disciplina d'attuazione diretta con convenzione e/o con atto unilaterale d'obbligo.

- **ASP1-16 Baragalla - RICOL**: ricollocazione di volumetrie (per una Sc pari a 333 mq) a destinazione terziaria all'interno dell'ASP1\_ambiti specializzati per attività produttive in corso d'attuazione sulla base di PUA vigenti. Attuazione diretta con convenzione e/o con atto unilaterale d'obbligo subordinata a specifica variante al PUA "Area Baragalla" (PIIP 901), derivante da trasferimento dell'ANS1-4 Gaida - via Seneca ai sensi dell'art 5.6 comma 9 del PSC.
- **PF4-1 San Pietro - via Eritrea** : intervento per cambio d'uso terziario del Circolo Dopo lavoro Ferroviario all'interno del Polo funzionale 4 *Stazione Ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane*. Disciplina di attuazione diretta.
- **DOT-1 Fogliano via Melissa** : ambito a cui è riconosciuta una diversa zonizzazione rispetto a quanto indicato dal RUE nell'elaborato R3.2 *Disciplina urbanistico edilizia-frazioni e forese*. Zonizzazione funzionale modificata all'interno delle "aree per attrezzature e spazi collettivi" da verde pubblico a infrastruttura per la viabilità.
- **DOT-2 Buon Pastore-via Cecati**: ambito a cui è riconosciuta una diversa zonizzazione rispetto a quanto indicato dal RUE nell'elaborato R3.2 *Disciplina urbanistico edilizia-frazioni e forese*. Zonizzazione funzionale modificata all'interno delle "aree per attrezzature e spazi collettivi" da verde pubblico a infrastruttura per la viabilità.

Ai sensi dell'art. 5.4 delle NA del PSC, inoltre, negli ambiti urbani consolidati (AUC) e negli ambiti specializzati per attività produttive in essere (ASP) sono ammessi interventi diretti convenzionati, in deroga ai parametri edilizi stabiliti dal RUE relativamente alla densità edilizia e agli usi esistenti esclusivamente per particolari ragioni di pubblica utilità ovvero in adeguamento a specifiche prescrizioni derivanti da provvedimenti emanati dalle autorità ambientali.

3. Ai sensi dell'art. 5.5 delle NA del PSC gli *interventi negli ambiti da riqualificare* sono i seguenti:

- **AR\_5-1 Carrozzone - via F.lli Cervi**: ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per funzioni terziarie. Disciplina di attuazione diretta.
- **AR\_7-1a Buco del Signore - via D. da Torricella**: riqualificazione urbana del primo stralcio d'attuazione dell'ambito. L'intervento prevede l'insediamento di funzioni terziarie e inserimento di una struttura commerciale alimentare medio-piccola. La disciplina d'attuazione prevede la presentazione di un PPC e il contributo ERS relativamente alla quota di uso terziario commerciale.
- **AR\_9-1 San Pietro - via Emilia Ospizio**: ristrutturazione edilizia e cambio per funzioni terziarie. Disciplina di attuazione diretta con convenzione e/o con atto unilaterale d'obbligo.
- **AR\_9-2 San Pietro - v.le IV Novembre**: ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per funzioni terziarie. Disciplina di attuazione diretta.
- all'interno dell'ambito di riqualificazione individuato dal PSC lungo l'asse storico della via Emilia (AR20), attraverso il recupero e cambio d'uso orientati alla residenza, commercio di vicinato, funzioni terziarie e di servizio, di singoli immobili sono programmati i seguenti interventi:
  - **AR\_E-3 San Maurizio - via F. Bocconi**;
  - **AR\_E-5 Orologio - via F.lli Cervi, sub 40**;
  - **AR\_E-7 San Maurizio - via Pasteur, sub 27**;

- AR\_E-8 San Maurizio - via Pasteur, sub 26;
- AR\_E-9 Orologio - via F.lli Cervi, sub 10;
- AR\_E-10 Masone - via Bacone;
- AR\_E-11 San Maurizio-via Amendola con accordo art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i

L'attuazione degli interventi è ammessa attraverso modalità diretta oppure convenzionamento e/o atto unilaterale d'obbligo, secondo quanto previsto dalle specifiche *schede norma degli interventi*.

4. Ai sensi dell'art. 5.6 delle NA del PSC gli *interventi negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)* sono i seguenti:

- **ANS1-4 Gaida - via Seneca:** costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza e delocalizzazione di parte della capacità edificatoria ai sensi dell'art 5.6 comma 9 delle NA del PSC. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi ERS per la quota relativa al terziario.
- **ANS2-2a San Pellegrino Ti2-19 - via Luxemburg:** porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione terziario-commerciale. L'intervento prevede la cessione gratuita e realizzazione di un parcheggio scambiatore per una St di circa 11.000 mq nonché interventi per la riorganizzazione dell'accessibilità al polo ospedaliero. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi per ERS e piccolo commercio come definiti nella *scheda norma* dell'intervento.
- **ANS3-3 Canali - via Tolstoj:** costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza e ricollocazione di volumetrie (per una Sc pari a 1.353 mq) derivanti da trasferimento dell' ANS1-4 Gaida - via Seneca ai sensi dell'art 5.6 comma 9 delle NA del PSC. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi ERS per la quota relativa al terziario.
- **ANS4-6a San Rigo - via San Rigo:** costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione prevalentemente residenziale con usi complementari alla residenza, in progettazione integrata con ANS5 e ricollocazione di volumetrie n. 65-66 (Art 1.7.2 delle NA del RUE). Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi ERS per la quota relativa al terziario e contributi per opere di sostenibilità infrastrutturale. L'intervento di sede di pianificazione attuativa potrà modificare l'assetto della zonizzazione funzionale a seguito di pareri degli enti ambientali.

5. Ai sensi dell'art. 5.7 delle NA del PSC gli *interventi negli ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N)* sono i seguenti:

- **ASP\_N1-6a Cella - via G. Vico:** attuazione del primo stralcio dell'ambito, pregresso del PRG 2001 a funzione prevalentemente produttiva (30%), terziaria e di servizio (47%) con insediamento di struttura commerciale di rilevanza comunale (2.000 mq Sv). L'intervento prevede azioni di implementazione della rete ecologica lungo il Rio Quaresimo con cessione gratuita e relativa ambientazione di fascia boscata ad est (circa 20.000 mq St) e ambientazione di fascia boscata a sud della via Emilia in area di proprietà comunale (circa 13.000 mq St) come dettagliato nella *scheda norma*. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi ERS per la quota relativa al terziario, al produttivo e ad usi commerciali.

- ASP\_N1-5a Mancasale Ap-13 - via Moro: pregresso del PRG 2001 a funzione prevalentemente produttiva con quote limitate di funzioni terziarie. Disciplina d'attuazione attraverso PUA.
- ASP\_N1-15 Mancasale-via Gramsci: pregresso del PRG 2001 a funzione prevalentemente terziaria e di servizio con possibilità di insediamento di struttura commerciale medio piccola e realizzazione di opere infrastrutturali su via Gramsci. Disciplina d'attuazione attraverso PPC con contributi ERS per la quota relativa al terziario e agli usi commerciali.
- ASP\_N1-17 Roncocesi via Marx: pregresso del PRG 2001 a funzione prevalentemente produttiva con quote limitate di funzioni terziarie (13%) in progettazione integrata con tessuto limitrofo produttivo-polifunzionale Asp3. Sistemazione gratuita di fascia ecologica per l'ambientazione del nuovo asse stradale in programmazione. Disciplina d'attuazione attraverso PPC con contributi ERS per la quota relativa al terziario e ad usi produttivi.
- ASP\_N1-20 Bagno - via Milano, Rubiera: pregresso del PRG 2001 a funzione prevalentemente produttiva quale ampliamento dell'attività esistente. Disciplina d'attuazione attraverso PPC con contributi ERS.
- ASP\_N1-27 Baragalla - via G. D'Arezzo: pregresso del PRG 2001 a funzione prevalentemente terziaria e di servizio con possibilità di insediamento di struttura commerciale medio piccola non alimentare e realizzazione di opere infrastrutturali di mitigazione del traffico lungo via Guittone d'Arezzo. Disciplina d'attuazione attraverso PPC con contributi ERS per la quota relativa al terziario e usi commerciali.

6. Ai sensi dell'art. 5.9 delle NA del PSC gli *interventi particolari governabili con il POC nel territorio rurale* sono i seguenti:

- Interventi di razionalizzazione e ampliamento di attività fruibili, ricreative, sportive, ristorative e turistiche compatibili, individuate in sede di PSC, art. 5.9, comma 6 lett.d delle NA del PSC:
    - ARP-1 Rivalta - Lago Tibbia
    - ARP-2 Fogliano - via Fermi
    - AVP-3 Massenzatico - via Spagni
- Le specifiche *schede norma degli interventi* prevedono la realizzazione di opere di mitigazione ambientale ovvero la corresponsione di contributi per la sostenibilità dell'intervento. Attuazione diretta secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, così come previsto nelle specifiche *schede norma degli interventi*. L'ambito AVP-3 Massenzatico-via Spagni si attua attraverso planivolumetrico convenzionato.
- Dismissione, bonifica di volumi agricoli incongrui con ricostruzione in situ di un alloggio, art. 5.9 , comma 5 delle NA del PSC:
    - ARP-3 San Bartolomeo - via Giovanardi
    - AVP-1 Bagno - via Cigarini
    - AVP-2 Gavassa - via degli Azzarri
    - AVP-5 Massenzatico - via Bertocchi
    - AVP-6 Roncadella-via Manzotti

Le relative *schede norma degli interventi* individuano le condizioni di sostenibilità ambientale e paesaggistica per la demolizione, bonifica del suolo e per la ricostruzione edilizia. Attuazione

diretta secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo così come previsto nella specifiche *schede norma degli interventi*.

- Ampliamento di attività produttive secondarie isolate presenti nel territorio rurale e individuate in sede di PSC, art. 5.9 comma 6 lett. c delle NA del PSC:
  - APZA-9 Coviolo - via Volta
  - APZA-19 Sabbione - via Cantù
  - APZA-23 Fogliano - via Fermi, Bosco

Le relative *schede norma degli interventi* dettagliano usi ammissibili, opere di mitigazione ambientali funzionali alla sostenibilità dell'intervento con particolare riferimento all'impatto paesaggistico e alla gestione delle acque reflue. Attuazione diretta secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo così come previsto nelle specifiche *schede norma degli interventi*.

- AVP-4 Gavasseto - via Comparoni: intervento di ampliamento di allevamento di animali d'affezione già esistente con superamento delle soglie ammesse per intervento diretto ai sensi del RUE, in conformità all'art. 5.9 delle NA del PSC. Attuazione diretta secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo così come previsto nella specifica scheda norma degli interventi,

Negli immobili di cui all'art. 4.6.3 delle NA del RUE, con uso in essere abitativo alla data di approvazione del RUE è ammesso l'ampliamento in deroga ai limiti di cui all'art 4.6.3 comma 8 delle NA del RUE, attraverso la ricollocazione di volumetrie già trasferite ai sensi degli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NA del RUE, a condizione che il suddetto ampliamento rispetti quanto previsto dall'art. 1.5.15 delle NA del RUE e non superi il 50% della Sc esistente.

#### **Art. 9 - Interventi e Programmi di Riqualficazione Urbana (PRU) di iniziativa pubblica e/o di interesse pubblico**

1. IL POC all'elaborato PO.1.2 richiama i principali procedimenti in itinere per i quali l'Amministrazione Comunale ha attivato specifiche progettazioni di iniziativa pubblica anche attraverso il finanziamento pubblico-privato che presentano stati differenziati nel loro iter procedurale e che vengono ricondotti alle seguenti tipologie:

- a) PRU che hanno avviato l'iter procedurale :
  - PRU\_IP-1 S.Croce - area Reggiane
  - PRU\_IP-2 Reggio Est - quartiere Mirabello
  - PRU\_IP-3 Nodo Mediopadano - Area Nord
- b) PRU che sono caratterizzati dallo sviluppo di un primo studio di progetto e relativi accordi con i soggetti attuatori
  - PRU\_IP-8 Arcispedale S.Maria Nuova
- c) PRU approvati:
  - PRU\_IP-4 Città storica di Reggio Emilia. Il sistema urbano delle Piazze: Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 luglio e Piazza Prampolini
  - PRU\_IP-5 Quartiere Compagnoni-Fenulli
  - PRU\_IP-6 Ospizio

- PRU\_IP-7 Polo Universitario San Lazzaro

Per i PRU di cui al precedente comma individuati come tipologia a) e b) sono state avviate iniziative progettuali e iter amministrativi per favorire la predisposizione di appositi PUA di iniziativa pubblica i cui contenuti vengono esplicitati nell'elaborato PO.2.1 *Relazione illustrativa* del presente POC e nella Tav. PO.1.2 "*DPQU - Programmi di riqualificazione urbana*". I suddetti non sono oggetto della programmazione del presente POC.

I PRU di cui al precedente comma 1 individuati come tipologia c) risultano già approvati alla data di adozione del presente POC e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art.4.2.2 comma 6) che prescrive di applicare le limitazioni agli usi previste nel PUA approvato fino alla data di scadenza della convenzione. Ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC.

2. Il POC individua due ambiti destinati all'attivazione di interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale principalmente destinati ad incrementare l'offerta di residenza in affitto a prezzi calmierati:

- **AUC3-3 Cella - ERS**
- **AUC3-4 Canali - ERS**

3. Il POC individua per l'ambito **AR E-6 Bagno - via Cartesio** la ristrutturazione dell'immobile con possibilità di modifica dell'uso in atto per funzioni terziarie e di servizio.

Fino a quando, attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica o di interesse pubblico non viene definita la nuova destinazione dell'immobile all'interno degli usi previsti per funzioni terziarie e di servizio, di cui all'art. 1.6.1 delle NA del RUE, l'immobile rimane a destinazione per "servizi e attrezzature di interesse collettivo".

4. Ai sensi dell'art. 1.1.5 comma 5 delle NA del RUE, nelle aree cedute all'Amministrazione Comunale per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di PUA approvati possono essere previsti usi differenti rispetto a quanto indicato in convenzione urbanistica, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.

## ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

### Art. 10 - Condizioni e prescrizioni per l'attuazione

1. L'elaborato *PO.4.1 Schede norma degli interventi* individua le regole di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi, le caratteristiche di ciascun intervento in termini di prestazioni richieste, parametri urbanistico-edilizi, parametri ecologico-ambientali, diritto edificatorio privato e capacità insediativa massima degli interventi, usi pubblici e privati, dotazioni territoriali. Ai sensi dell'art. 3.5 delle NA del PSC, inoltre, l'onere costituito dalle diverse forme di concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6.2 delle NA del PSC, ivi compresa la cessione di aree per la realizzazione di ERS, rappresenta la contropartita per l'attribuzione del Diritto Edificatorio.

2. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme e nell'elaborato *PO.4.1 Schede norma degli interventi*, in riferimento agli aspetti di carattere regolamentare nonché procedurale e di definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, si fa riferimento ai contenuti definiti nel Titolo I e III delle NA del RUE.

3. Ai sensi degli art. 5.5, art. 5.6 e art. 5.7 delle NA del PSC nel caso di interventi riferiti ad AR, ANS o ASPN se il comparto interessa una porzione dell'ambito di riferimento, la *scheda norma* di cui all'elaborato PO.4.1 è accompagnata da uno schema direttore dell'intero ambito individuato dal PSC che indica le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire. Lo schema direttore ha esclusivamente un valore di indirizzo per la redazione dei PUA o PPC, nell'ambito del quale dovrà essere approfondito e precisato; mentre è riferimento vincolante per la valutazione di eventuali successive richieste di variante di PUA o PPC approvati, nonché per richieste di attuazione di porzioni di ambito ai sensi dell'art. 3 comma 5 delle presenti norme.

4. L'elaborato *PO.4.1 Schede norma degli interventi* contiene l'individuazione del perimetro dell'ambito d'intervento su base catastale. In sede di strumento attuativo potranno essere proposte modeste variazioni del perimetro degli ambiti di intervento come individuato nella relativa *scheda norma*, previa attestazione tramite rilievo planimetrico e altimetrico su elementi certi e verificabili sul territorio tipo: canali, viabilità, recinzioni etc... In tali casi è ammesso uno scostamento delle misure lineari di perimetro pari a 5.00 m, per un massimo di aumento della superficie territoriale pari al 2% dell'ambito di intervento.

La Superficie Territoriale (St) riportata risulta di conseguenza indicativa e potrà subire modeste variazioni in sede di predisposizione del PUA/PPC, al fine di adeguarsi alle risultanze del rilievo topografico, di cui al comma precedente e della documentazione catastale confrontata con sovrapposizione alla superficie di intervento così come definita in sede di accordo ai sensi dell'art.18 LR20/2000 e s.m.i.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti inseriti nel POC partecipano, proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva e alle cessioni di aree per dotazioni territoriali, salvo specifiche condizioni previste nell'accordo art. 18 LR 20/2000 e s.m.i.

La Superficie Complessiva (Sc) massima realizzabile all'interno di ogni ambito definita dalla *scheda norma* è da ritenersi vincolante così come esplicitata in sede di accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s. m.i.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, attraverso apposita deliberazione consiliare, fare ricorso ad un PUA di iniziativa pubblica. Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario secondo i meccanismi di perequazione previsti nella *scheda norma* dell'intervento.

5. L'elaborato *PO.4.1 Schede norma degli interventi* contiene la ripartizione in zone funzionali, così come previsto dall'art. 5.5 comma 5, art. 5.6 comma 7, art. 5.7 comma 5 delle NA del PSC:

- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità del DE, definita come *Superficie edificabile (Se)* che comprende di massima, oltre alla Superficie fondiaria (Sf), la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato, i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. All'interno della Se potranno inoltre essere previste aree destinate a dotazioni territoriali ed in modo particolare ai parcheggi P2 pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico.
- una zona destinata a *Verde privato con valenza ecologica (Ve)* attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi) e viabilità di servizio degli insediamenti con *Indice di permeabilità (Ip)* non inferiore, di norma, al 50%, ovvero, se differenti, secondo i parametri prescritti nella *scheda norma* e dalle norme del RUE. In essa possono essere localizzati i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, i parcheggi P2 pubblici e/o assoggettati a uso pubblico, e la viabilità per un massimo del 10% della ST. In tali aree è realizzabile una edificabilità aggiuntiva pari a 0,03 mq/mq St destinata alle attrezzature private per lo sport e la ricreazione purché convenzionate con l'Amministrazione comunale.

Nei casi di bipartizione consentiti, graficamente individuati con tratteggio negli ambiti delle schede norma, la quota di Ve potrà essere ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l'indice di permeabilità Ip e i parametri di densità arborea e arbustiva *A* e *Ar* prescritti per la zona Ve.

- una zona destinata a Servizi e/o Verde pubblico (SVp) di cui all'art.11 comma 2

In sede di PUA/PPC, la ripartizione delle aree nell'ambito di intervento potrà essere modificata solo ed esclusivamente in relazione a comprovati impedimenti dettati dallo stato di fatto quali, ad esempio, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche in genere, particolari situazioni di natura ambientale in precedenza non accertabili, ovvero indicazioni e prescrizioni pervenute da Enti in fase di espressione di pareri di competenza.

6. Per gli ambiti dei nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e per gli ambiti di riqualificazione, il POC coerentemente con gli art. 5.6 comma 3 e 5.5 delle NA del PSC, definisce la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nei PUA/PPC garantendo la compresenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa, e di alcuni usi complementari appartenenti alle funzioni di servizio e terziarie (art. 1.6.1 delle NA del RUE); tale compresenza è definita come mix funzionale. Una quota massima del 10% del mix funzionale per usi complementari alla residenza potrà, in alternativa alle presenze minime funzionali definite nelle schede norma, essere destinata alla realizzazione di ERS per cui è obbligatorio convenzionarne la gestione con l'Amministrazione Comunale.

Gli usi riportati nelle *schede norma* dovranno essere puntualmente definiti in fase attuativa di predisposizione del PUA/PPC. Gli usi residenziali fanno capo alle NA del RUE art. 1.6.1 A) funzione residenziale, gli usi terziari e di servizio alle NA del RUE art. 1.6.1 B) funzioni di servizio e terziarie, gli usi produttivi alle NA del RUE art. 1.6.1 C) funzioni produttive e manifatturiere e assimilabili, infine gli usi agricoli fanno capo alle NA del RUE art. 1.6.1 D) funzioni agricole e attività connesse. In tutti gli ambiti non sono ammesse le attività incompatibili con la residenza, nonché le attività nocive, pericolose, rumorose, ritenute tali da AUSL e/o da ARPA secondo le rispettive competenze sulla base della legislazione e pianificazione sovraordinata.

## Art. 11 - Dotazioni territoriali

1. Come previsto dall'art. 6.2 e dall'art. 3.5 delle NA del PSC, l'onere costituito dalle diverse forme di concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali rappresenta la contropartita per l'attribuzione del diritto edificatorio (DE).

Nelle *schede norma degli interventi*, elaborato PO.4.1, sono contenute eventuali altre opere di infrastrutturazione generale o dotazioni alla cui realizzazione e attivazione è subordinata l'attuazione degli interventi ai fini della sostenibilità degli stessi.

2. Le *schede norma degli interventi* individuano le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi all'interno della ripartizione funzionale dell'ambito, in particolare:

- una zona destinata a Servizi e/o Verde pubblico (SVp) da cedere interamente all'Amministrazione Comunale. In caso di destinazione a verde pubblico la sua localizzazione, come definita nella *scheda norma* dell'intervento, è di norma prescrittiva, pur essendo consentite minime modifiche del disegno, nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento e degli elevati livelli prestazionali delle aree verdi. L'indice di permeabilità dovrà essere pari a  $(I_p) = 90\%$ , ovvero, se differente, secondo i parametri prescritti nella *scheda norma* da precisarsi in sede di predisposizione del PUA/PPC. Tale zona può comprendere piste ciclopedonali, le dotazioni degli insediamenti di cui all'art. 3.1.2 delle NA del RUE e viabilità di interesse generale, ad eccezione dei parcheggi P2, e comunque sempre escludendo la viabilità di servizio agli insediamenti. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida la realizzazione di dotazioni territoriali e/o di viabilità primaria, l'indice di permeabilità relativo al SVp potrà essere derogato. Non sono computabili come SVp le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno 50 mq, nonché di ambientazione stradale e le fasce fino a una profondità di 10 m lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali, sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

Sono computabili come SVp le superfici individuate all'interno dell'ambito di intervento e destinate a parcheggio pubblico di interscambio con il sistema della mobilità e di attestamento a servizio della pedonalità. In tali casi l'indice di permeabilità relativo potrà essere derogato in funzione di un congruente sviluppo della progettazione che tenga conto delle aiuole e delle alberature necessarie per un corretto ombreggiamento.

Le aree cedute all'Amministrazione Comunale per attrezzature e spazi collettivi sono edificabili per servizi pubblici e la loro Sc è aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa massima prevista dal POC per l'ambito d'intervento.

3. Come previsto dall'art. 6.6 commi 5-6 delle NA del PSC è possibile, in sede di PUA/PPC prevedere la monetizzazione parziale dell'SVp relativamente alle quantità eccedenti le quantità minime di cui all'art. 6.6 comma 2 delle NA del PSC per un massimo, di norma, del 10%, destinando comunque tali aree a verde privato a valenza ecologica Ve con  $I_p > 80\%$ , ovvero, se differenti, secondo i parametri prescritti nella *scheda norma*. Per i piani a destinazione produttiva, è possibile monetizzare l'SVp destinando tali aree a Ve con  $I_p$  pari a minimo 80% nel caso di destinazione produttiva polifunzionale; derogabile fino al 50% nel caso di prevalenza produttiva, ovvero, se differenti, secondo i parametri prescritti nella *scheda norma*.

Esclusivamente nei casi definiti dalla specifica *scheda norma*, e comunque per una quota non superiore al 20% di quella prevista, la superficie ad SVp può essere destinata ad ospitare ERS e delocalizzazioni.

## **Art. 12 - Edilizia Residenziale Sociale**

1. Al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione Comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli, il POC, coerentemente con gli indirizzi del PSC, assume l'obiettivo che il 20% del dimensionamento programmato di nuovi alloggi sia costituito da ERS, attraverso l'utilizzo di quote di edificabilità aggiuntiva che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità (art. 3.3 delle NA del PSC).

Come previsto all'art. 6.2 comma 2 delle NA del PSC " *Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi ERS i seguenti interventi comportano:*

a) la cessione al comune a titolo gratuito di una quota di area definita dal POC ai sensi del precedente art. 3.3 nel caso di ambiti per nuovi insediamenti residenziali

b) il riconoscimento a favore del comune di un contributo alla realizzazione di alloggi ERS definito dal POC a seguito di accordi di cui all'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso."

Nella fattispecie del caso a) le urbanizzazioni previste dal PUA o PPC sono a carico del soggetto attuatore comprensive di quelle relative al lotto destinato ad ospitare ERS.

2. Come previsto dagli artt. 5.5 comma 3 "*Ambiti di riqualificazione*" (AR) e 5.6 comma 4 "*Ambiti per insediamenti urbani prevalentemente residenziali*" (ANS), una percentuale della quota di edificazione a funzione residenziale è costituita da ERS (minimo 20%); le schede norma degli interventi contengono l'individuazione dell'area (in termini di Sf) da destinare ad ERS da cedere o realizzare convenzionando l'intervento con l'Amministrazione Comunale. L'individuazione grafica dell'area per ERS all'interno della ripartizione funzionale della *scheda norma* è vincolante, salvo diverse disposizioni da concordare in sede di PUA/PPC con l'Amministrazione Comunale e finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intervento e alla piena integrazione delle quote ERS con le residenze a libero mercato.

In fase di predisposizione degli accordi definitivi, verranno stabiliti i termini per il convenzionamento degli interventi che prevedono la realizzazione e gestione degli alloggi ERS. Il POC manterrà quale obiettivo prioritario la realizzazione di alloggi, di proprietà pubblica o privata, con vincolo per l'affitto a medio termine a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso concordate con l'Amministrazione Comunale, così come previsto dall'art. 3.3 comma 3 delle NA del PSC.

3. Nel caso di interventi derivanti "*dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione*" (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2006-2010) in regime obbligatorio, nonché nel caso di nuovi interventi ERS programmati dal POC, all'interno dei quali la quota di Sc destinata ad ERS sia inferiore a 500 mq, è riconosciuta la facoltà di monetizzare tale quota di alloggi per trasformarli in regime di vendita convenzionata. Tale quota è determinata in sede di accordo allegato alla *scheda norma* dell'intervento, ovvero nei PUA approvati e convenzionati, tale facoltà è applicabile tramite modifica alla convenzione attuativa del PUA, con eventuali e successivi provvedimenti.

4. Come previsto dall'art. 6.2 comma 2 per gli interventi terziari-commerciali e produttivi è previsto il riconoscimento di un contributo per la realizzazione di ERS e sostegno al piccolo commercio. Le schede norma degli interventi e gli accordi art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i contengono l'individuazione dell'importo così come definito dalla D.G.C. n. 62 PG n. 11867 in data 10/04/2013. L'accordo definitivo contiene le modalità di versamento dei contributi previsti per ERS-piccolo commercio e per opere di sostenibilità anche adeguando gli importi previsti nelle specifiche *schede norma* in funzione degli usi effettivamente programmati.

### **Art. 13 - Direttive e prescrizioni per la sostenibilità ambientale**

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione inseriti in POC devono assicurare le prestazioni ambientali, finalizzate alla sostenibilità degli insediamenti, così come indicate dalla ValSAT del POC e nel dettaglio dalle schede norma di ciascun ambito (*PO.4.1 Schede norma degli interventi*).

Il PUA, o PPC ove prescritto nella specifica *scheda norma*, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali di dettaglio, che illustrino gli effetti ambientali dell'intervento in relazione alle componenti sensibili del territorio e le conseguenti proposte progettuali in relazione al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità così come definiti dalla ValSAT. Nel caso dei PUA, tali contenuti andranno ad integrare il "Rapporto di sostenibilità ambientale" (già previsto ai sensi della D.C.C. n.24906 del 20/12/2006).

In coerenza con gli obiettivi strategici della ValSAT, per ogni ambito inserito in POC, sono individuate nella specifica *scheda norma* le azioni di mitigazione e compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>. La stima delle emissioni effettuate dalla ValSAT dovrà essere verificata e nel caso aggiornata, in fase di PUA/PPC o di autorizzazione edilizia nel caso di interventi diretti, con calcoli tecnici sulla base delle reali scelte impiantistiche (tipologia di impianti per la produzione di calore e FER-fonti energetiche rinnovabili) ed edilizie (numero di unità immobiliari, rapporto S/V, ecc...) effettuate.

2. Le indicazioni presenti in *scheda norma* relativamente all'acquisto di crediti volontari di carbonio per bilanciare le emissioni climalteranti dell'intervento e finalizzate ad azioni di implementazione della rete ecologica comunale non sono vincolanti ma programmatiche; dovranno essere verificate con un bilancio energetico puntuale dell'intervento attestante l'impatto zero dell'ambito relativamente alle emissioni di CO<sub>2</sub>, che rimane direttiva imprescindibile per l'attuazione dell'intervento. Qualora le soluzioni tecniche introdotte nella progettazione dell'intervento e le prestazioni ambientali prescritte dal POC comportino il raggiungimento dell'impatto zero, si ritengono assolti i crediti volontari stimati in *scheda norma*.

In conformità alle presenti norme, secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle relative *schede norma* degli interventi da attuarsi tramite PUA/PPC le condizioni di sostenibilità potranno essere ulteriormente specificate nel rapporto di sostenibilità ambientale e territoriale allegato allo strumento attuativo.

3. In fase attuativa i progetti dovranno essere corredati dalle Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. In particolare, come previsto all'art. 2.40 comma 7 delle NA del PSC, in fase di predisposizione e approvazione dello specifico strumento attuativo, PUA/PPC, dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di III livello finalizzati a valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale delle aree soggette a liquefazione e densificazione, così come individuate dal PSC e delle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico. Il numero e la qualità delle prove ed indagini geologiche e geofisiche dovranno essere adeguate all'importanza degli interventi, alla specificità dei casi, all'ampiezza delle aree di progetto ed alla verifica circa la possibile liquefazione dei sedimenti saturi e dovranno essere adeguatamente descritti e motivati in apposita relazione.

Il PUA/PPC può variare i perimetri e i parametri delle microzone sismiche definite dal PSC esclusivamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche eseguite con adeguata strumentazione.

4. Come previsto dall'art. 5.2 delle NA del PSC, per ogni intervento deve essere verificato il rispetto dei limiti e disposizioni della Zonizzazione acustica e delle normative nazionali e regionali in materia. Qualora la zonizzazione non sia compatibile con l'intervento previsto, si dovrà prevedere un adeguamento della stessa nei termini prevista dalle NA della Zonizzazione Acustica.

5. Come previsto dall'art. 2.32 e 5.2 delle NA del PSC, il POC attua gli obiettivi e gli indirizzi per la tutela qualitativa delle risorse idriche attraverso il principio dell'invarianza idraulica. In sede di pianificazione attuativa, per tutti gli ambiti, deve essere previsto il convogliamento delle acque bianche nel reticolo superficiale, qualora presente. Dovranno inoltre essere previste reti separate tra acque bianche e nere, nel rispetto anche delle prescrizioni in materia di acque di prima pioggia, verificando la funzionalità idraulica del ricettore o del collettore fognario ricevente lo scarico del comparto, al fine di evitare sovraccarichi della rete drenante.

6. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti utilizzati a fini produttivi, all'atto della presentazione del PUA/PPC o al momento della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:

- il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrato, etc..

- lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

7. Prescrizioni in materia di archeologia preventiva: per gli interventi la cui attuazione è prevista attraverso PUA o PPC, dovranno essere condotte indagini archeologiche preliminari preventivamente concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici. Per quanto riguarda gli interventi diretti, in caso di progetti che prevedano modificazioni del sottosuolo al di sotto dei 60 cm su areali superiori ai 100 mq, si richiede l'esecuzione di sondaggi preventivi concordati con la medesima Soprintendenza, previa presentazione del progetto.

#### **Art. 14 - Definizione e tipologia degli strumenti urbanistici attuativi**

1. Come previsto dall'art. 5.1, comma 5 delle NA del PSC, in relazione ai singoli ambiti programmati, il POC definisce le regole di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi, che si articolano in:

- Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art. 2.1 allegato C, NA RUE\_allegati
- Planivolumetrici convenzionati (PPC) di cui all'art. 2.6 allegato C, NA RUE\_allegati
- Attuazione diretta secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi; con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo.

2. L'inserimento in POC costituisce autorizzazione alla presentazione del PUA/PPC di iniziativa privata relativo all'area in oggetto. I PUA e i PPC devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC. La convenzione urbanistica che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA/PPC, deve recepire il contenuto degli accordi ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i stipulati fra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori degli interventi inclusi nel POC.

Negli ambiti per i quali è previsto l'obbligo di formazione di PUA/PPC, per i quali i soggetti attuatori non abbiano sottoscritto con il Comune l'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. e/o dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m.i., o non abbiano presentato Atto unilaterale d'obbligo, il POC stesso non costituisce autorizzazione alla presentazione del PUA/PPC, che potrà avvenire solo dopo la sottoscrizione di tali impegni.

3. Il POC programma altresì interventi diretti all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana, prevalentemente per cambi d'uso di attività all'interno dell'AR 20 e ampliamenti di attività produttive o ricreative esistenti in territorio agricolo.

Nei casi previsti dalle specifiche schede norma contestualmente al rilascio del titolo edilizio dovrà essere versato il contributo per opere di sostenibilità ed ERS e sostegno al piccolo commercio così come indicato prescrittivamente nelle *schede norma*.

#### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI**

##### **Art. 15 - Localizzazione e realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della LR 20/2000 e s.m.i. gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali.

In applicazione degli artt. 6.1-6.2-6.3-6.4-6.5-6.6 delle NA del PSC, il concorso alle dotazioni territoriali avviene applicando i criteri perequativi del PSC, attraverso la cessione gratuita di

aree e/o la realizzazione di opere nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6.2 comma 2 delle NA del PSC e/o il versamento dei contributi dovuti.

2. Il POC individua le dotazioni territoriali inserite nel quadro della programmazione comunale delle quali si prevede la realizzazione nei prossimi cinque anni. La localizzazione indicata dal POC costituisce parametro per la verifica di conformità urbanistica del progetto.

#### **Art. 16 - Apposizione attraverso il POC di vincoli espropriativi**

1. Per le opere pubbliche per le quali sia già stato approvato il progetto definitivo, l'esatta individuazione delle aree interessate e di quelle eventualmente da espropriare è quella indicata nel progetto stesso. Solo per tali aree espressamente individuate nei relativi progetti, la delibera di approvazione del POC comporta ai sensi dell'art. 12, comma 6, della LR 37/2002, dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

2. Le aree di cui al comma 1 sono individuate puntualmente negli elaborati PO.5 *Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici o di pubblico interesse* e PO.5.1 *Schede di ricognizione delle opere pubbliche da assoggettare a vincolo espropriativo*, contenenti anche l'elenco delle aree interessate dai vincoli preordinati all'esproprio con i relativi nominativi dei proprietari risultanti dai registri catastali.

3. Per le opere pubbliche inserite all'interno dell'elaborato PO.5 per le quali non è ancora stato approvato il progetto definitivo, l'esatta individuazione dell'area interessata e delle eventuali aree da espropriare sarà effettuata dal progetto definitivo stesso. Qualora il progetto definitivo non preveda la necessità di esproprio esso è approvato dal Comune senza che ciò comporti variante al POC.

Qualora il progetto definitivo individui aree da espropriare esso è approvato con le procedure di cui agli artt. 12 e 16 bis della L.R.n. 37/2002.