

Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

RELAZIONE, NORME, SCHEDE INTERVENTI E AGGIORNAMENTO DPQU

ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
PUBBLICATO	BUR	n. _____	del _____

Sindaco del Comune di Alfonsoine

Mauro Venturi

Assessore competente

Pietro Vardigli

Segretario Comunale

Responsabile Unico del Procedimento

Gabriele Montanari

Progettisti

Servizio di Piano



Responsabile dell' Area Territorio
Marco Mordenti

Tecnico di riferimento Comune di Bagnacavallo
Gabriele Montanari

Nucleo di progettazione e collaboratori tecnico amministrativi
Luca Baccarelli
Laura Dalpiaz
Mirella Lama
Gabriele Montanari
Alessandra Proni
Pamela Ricci Maccarini

Hanno contribuito alla redazione del POC
Segretario Unione
Marco Mordenti
Servizio Comunicazione Unione
Mariangela Baroni
Servizio Appalti e Contratti
Biffi Elide
Cenni Giancarla

STRUTTURA POC

indice

relazione

- il percorso del POC 2016 - 2021
- l'esito del bando
- gli accordi con i proponenti delle trasformazioni del territorio comunale
- gli interventi e le opere pubbliche inserite nel POC

norme tecniche di attuazione, tavole e schede degli ambiti

- art. 1 oggetto del POC
- art. 2 entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC
- art. 3 elaborati del POC
- art. 4 rapporti con il PSC e con il RUE
- art. 5 rapporti con i PUA
- art. 6 rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- art. 7 modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC
- art. 8 apposizione dei vincoli espropriativi Opere Pubbliche
- art. 9 impegni degli attuatori PUA
- art. 10 interventi Edilizia Residenziale Sociale

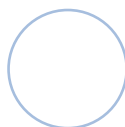
tavola: inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche

schede normative degli interventi:

- Mariani Vittoria - LA MANARINA s.r.l.*
- Zanoletti Franco – GIARDINO DELLE ROSE s.r.l.*
- Minguzzi Annamaria – SOCIETA' AGRICOLA PASSETTO s.r.l.*

documento programmatico qualità urbana – integrazione 2016

- popolazione
- dotazioni pubbliche
- dotazioni ERS
- attività edilizia
- valutazioni



RELAZIONE

Il Piano Operativo Comunale è lo strumento urbanistico generale previsto dall'art. 30 della Legge Regionale 20/2000, per l'individuazione degli interventi di trasformazione, volti alla tutela, valorizzazione e organizzazione del territorio.

Il POC concorre alla realizzazione degli obiettivi del PSC, individuando una serie di interventi e disciplinando la loro attuazione con norme e obblighi specifici, definendo i diritti edificatori privati e le opere di pubblico interesse, come tra le altre, l' ERS e le dotazioni territoriali.

A differenza del PSC e del RUE, il POC ha una validità limitata a cinque anni e gli interventi che disciplina, hanno la necessità di iniziare la loro realizzazione entro tale limite temporale, configurando quindi lo strumento, come quello dalla vita più breve e suscettibile di rinnovi frequenti.

I comuni dell'Unione, che hanno avviato il processo di pianificazione ai sensi della L.R. 20/2000 con il PSC e il successivo RUE condividendone contenuti e tempi. Per quanto riguarda il POC, dopo aver pubblicato unitariamente il bando pubblico di selezione delle proposte, previsto dal comma 10 dell'art. 30 della Legge, *con la finalità di anticipare la realizzazione delle opere pubbliche legate alle realizzazioni private, prosegue per singoli comuni, mantenendo comunque stretta unitarietà di intenti, criteri, metodo, forma ed obiettivi.*

IL PERCORSO DEL POC

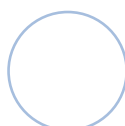
La Giunta dell'Unione ha approvato con delibera n.178 del 13/12/2012 il primo atto relativo al piano operativo, l'avvio del percorso di approvazione del "Documento di indirizzo politico sul POC", che detta gli obiettivi politici fondamentali e condivisi del progetto, secondo i punti e le modalità riepilogati nel documento stesso, successivamente presentato al Consiglio dell'Unione (deliberazione n. 57 del 19/12/2012) e poi approvato dal Consiglio Comunale di Alfonsine con deliberazione n.4 del 05/02/2013.

La Giunta dell'Unione con atto n. 97 del 11/07/2013, ha successivamente approvato l'indirizzo da proporre alle giunte dei comuni, per la pubblicazione dell'avviso pubblico di selezione delle proposte di interventi di riqualificazione urbana, sostituzione edilizia e nuova urbanizzazione, da inserire nel Piano Operativo Comunale e l'elaborazione della metodologia di stima dei beni e dei diritti edificatori premiali per le valutazioni inerenti le aree da inserire nel POC dei comuni dell'Unione.

La Giunta del Comune di Alfonsine, con la delibera n. 68 del 23/07/2013, allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC, ha approvato l'avviso pubblico previsto dal comma 10 dell'art. 30 della LR20/2000 e l'allegato Documento Programmatico per la Qualità Urbana, successivamente pubblicato con validità per tutti i comuni dell'Unione il 01/08/2013;

L'avviso evidenziava come le proposte d'intervento, dovessero essere congruenti con gli obiettivi e le finalità indicate nel DPQU:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica, finalizzati a limitare il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza sismica degli edifici esistenti;
- promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel territorio urbanizzato;



- indirizzare le iniziative dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, la riqualificazione e la nuova costruzione di edilizia residenziale sociale anche attraverso l'attuazione di modesti interventi negli ambiti di nuovo insediamento;
- incentivare la riqualificazione energetica, ambientale e funzionale delle aree produttive con il potenziamento delle reti e delle infrastrutture telematiche, il consolidamento e l'ampliamento delle attività produttive insediate ;
- stimolare l'insediamento di nuove attività produttive nella Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, con elevate prestazioni energetiche e di sicurezza, a ridotto impatto ambientale;

L'ESITO DEL BANDO

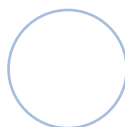
Per il territorio del Comune di Alfonsine, sono state presentate con richiesta inviata tramite posta elettronica certificata, entro i termini che scadevano il 31 ottobre 2013, tre proposte che hanno chiesto l'inserimento nel POC:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1AL	<i>MANARA MASSIMO per conto di MCC s.r.l.</i>	30/10/2013	43390 del 31/10/2013	ACS
2AL	<i>MARIANI VITTORIA per conto di LA MANARINA s.r.l.</i>	30/12/2013	43393 del 31/10/2013	ANS1(2) Parte
3AL	<i>COMUNE DI ALFONSINE</i>	31/10/2013	43524 del 31/10/2013	AUC 5
4AL	<i>MORDENTI GERMANO per conto di AZIENDA AGRICOLA MORDENTI GERMANO</i>	31/10/2013	43525 del 31/10/2013	RURALE

Le domande presentate sono state sottoposte a una prima istruttoria tecnica e puntuali analisi redatte dal Servizio di Piano dell'Area Territorio, in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso pubblico, che ha portato alla stesura di "schede specifiche" per ogni proposta.

Le valutazioni sulle trasformazioni proposte, sono riferite in particolare alla sostenibilità ambientale ed economico-finanziaria, alle opportunità che ne derivano per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico e di qualità urbana, interpretando le azioni e gli obiettivi previsti nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana ovvero:

- limitare il consumo di suolo stimolando la "rigenerazione" e contribuendo al miglioramento della qualità urbana e generando nel contempo occasioni di sviluppo economico;
- incoraggiare le iniziative private che riflettono benefici sulla città pubblica soprattutto attraverso una sostenibile riqualificazione dell'esistente;
- perseguire l'obiettivo di non consumare nuovo suolo anche in risposta alle attuali logiche di mercato e agli effetti della congiuntura economica, con le evidenti ricadute sul patrimonio edilizio esistente che presenta importanti quote inutilizzate;
- tutelare le risorse e migliorare il rapporto costi/benefici pubblici e ambientali delle dotazioni e delle infrastrutture territoriali;



- cogliere le opportunità che si rendono praticabili, dando concretezza alle previsioni del POC consapevoli della sostenibilità tecnica, economica e sociale delle iniziative proposte;

ed inoltre, a seguito della ricognizione dell'attività edificatoria che presenta evidenti segnali di debolezza:

- favorire piccoli interventi di qualità che aggiungano minimi oneri riflessi per l'Amministrazione, promuovendo in questo modo, l'economia della manutenzione e del risparmio per vivere città e territori sicuri;
- mantenere una chiara distinzione fra città e territorio circostante, riqualificando i quartieri con la realizzazione di piste ciclabili e spazi verdi e valorizzando la qualità dell'abitare.

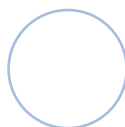
Le proposte POC sono state presentate all'Amministrazione comunale per la condivisione degli obiettivi e dei contenuti, sono stati effettuati incontri di informazione generale, con le Associazioni Economiche e gli Ordini Professionali, questa fase istruttoria ha consentito di definire provvisoriamente quali domande sono considerabili *conformi* e quali *non conformi*, ai sensi dei punti 7 e 8 dell'Avviso pubblico, oltre alle proposte che per caratteristiche intrinseche si ritengono conformi, ma non complete nella documentazione presentata e quindi necessitano di integrazioni e/o chiarimenti tali da essere considerate *da conformare*.

La delibera della Giunta dell'Unione n. 73 del 17/04/2014, ha successivamente avviato la fase decisoria del procedimento POC, valutando di sottoporre alle giunte comunali l'approvazione dell'elenco delle proposte pervenute nei singoli territori di competenza, per procedere all'invio delle comunicazioni, supportate da puntuali motivazioni per garantire parità di trattamento e condizioni nel rispetto dei dettami previsti dal Bando, secondo la suddivisione in:

- **conformi**, per il contenuto congruente con le indicazioni dell'Avviso pubblico;
- **da conformare**, stante la necessità di chiarire in maniera più precisa il contenuto;
- **non conformi**, per il contrasto con i contenuti e la mancata coerenza con gli obiettivi enunciati.

Con deliberazione n. 66 del 20/05/2014, la Giunta del Comune di Alfonsine ha approvato l'esito della prima valutazione e l'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori del POC, concedendo ai proponenti 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, per presentare richiesta di riesame o per rispondere ad eventuali richieste di integrazioni, favorendo la conformazione delle proposte rispetto ai contenuti del Bando:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito	Sintesi delle "Schede specifiche"
1	MANARA MASSIMO per conto di MCC s.r.l.	30/10/2013	43390 del 31/10/2013	ACS	Da conformare- L'intervento, che ha come elemento guida l'opera di interesse pubblico (rotatoria) ritenuta prioritaria per l'Amministrazione per la messa in sicurezza della circolazione stradale del capoluogo, necessita di una verifica di corrispondenza dei valori fra le opere di compensazione a favore dell'Amministrazione e la valorizzazione immobiliare indotta dalla trasformazione proposta verso usi commerciali, nel rispetto degli elementi di tutela che interessano l'area e dei relativi procedimenti urbanistici previsti



2	MARIANI VITTORIA per conto di LA MANARINA s.r.l.	30/10/2013	43393 del 31/10/2013	ANS1(2) parte	Non conforme - L'intervento sviluppa una nuova espansione, di rilevanti dimensioni che non consente un disegno urbanistico organico, su nuove direttrici del capoluogo che, secondo i requisiti previsti dal punto 4 del Bando, non può configurarsi negli interventi "...dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbano esistente.."
3	COMUNE DI ALFONSINE	31/10/2013	43524 del 31/10/2013	AUC5	Conforme – Intervento volto alla riqualificazione di un'area centrale del capoluogo (ex scuola materna) che l'Amministrazione ha inteso alienare per consentire interventi con destinazioni d'uso di tipo residenziale e commerciale al dettaglio promuovendo la valorizzazione del quartiere
4	MORDENTI GERMANO per conto di AZIENDA AGRICOLA MORDENTI GERMANO	31/10/2013	43525 del 31/10/2013	RURALE	Da conformare - Intervento che necessita di una verifica degli impatti ambientali in riferimento all'attività di allevamento avicolo in essere e agli ampliamenti proposti, da subordinare all'esito favorevole del procedimento di V.I.A.

Vista la delibera della Giunta del Comune di Alfonsine n. 124 del 11/11/2014 ha riaperto i termini per la presentazione di domande di inserimento nel POC e di riesame delle domande "non conformi" già presentate

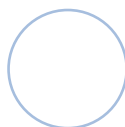
Viste le successive comunicazioni inviate dei proponenti le cui domande erano state valutate "da conformare" :

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	MANARA MASSIMO per conto di MCC SRL	31/12/14	n.98 del 02/01/2015	ACS
2	MARIANI VITTORIA - LA MANARINA SRL	31/12/14	n.92 del 02/01/2015	ANS1(2) parte

e le seguenti nuove "proposte di inserimento" inviate dei proponenti:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
5	ZANOLETTI FRANCO GIARDINO DELLE ROSE	22/12/14	n.51654 del 22/12/2014	AR 1
6	MINGUZZI ANNA MARIA SOCIETA' AGRICOLA PASSETTO S.R.L.	23/12/14	n.51966 del 24/12/2014	RURALE – ASP 2SS

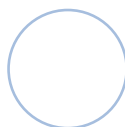
Valutata la documentazione integrativa giunta entro i nuovi termini previsti dalla delibera 124 del 11/11/2014, in modo da favorire la più corretta applicazione degli intendimenti



dell'Amministrazione facilitando il confronto nella successiva fase di negoziazione, valutate le nuove proposte di inserimento nel POC, è stato predisposto l'elenco definitivo degli aventi diritto, approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 20/10/2015;

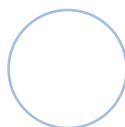
ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 112/2015)

	Richiedente	Date PEC	PG Unione	Ambito	Sintesi delle "Schede specifiche"
1	MANARA MASSIMO <i>per conto di MCC SRL</i>	30/10/2013 e 31/12/2014	n. 43390 del 31/10/2013 integrazione n. 98 del 02/01/2015	ACS	Non Conforme l'integrazione non ha corrisposto alle richieste per poter inserire l'intervento all'interno di questo POC
2	MARIANI VITTORIA - LA MANARINA SRL	30/10/2013 e 31/12/2014	n.43393 del 31/10/2013 riesame n. 92 del 02/01/2015 e n. 67595 23/11/2017.	ANS 1	Conforme la riduzione della Superficie Territoriale (ST) di intervento della proposta di riesame, risulta congruente con le indicazioni dell'avviso pubblico (requisito previsto dal punto 4 del Bando) ed in conseguenza si può riconfigurare come "limitato intervento di completamento del territorio urbano esistente"
3	COMUNE ALFONSINE	copia cartacea del 31/12/2013	n.43524 del 31/10/2013	AUC5	Conforme - Intervento volto alla riqualificazione di un'area centrale del capoluogo (ex scuola materna) che l'Amministrazione ha inteso alienare per consentire interventi con destinazioni d'uso di tipo residenziale e commerciale al dettaglio promuovendo la valorizzazione del quartiere
4	MORDENTI GERMANO - AZIENDA AGRICOLA DI MORDENTI GERMANO	31/10/2013	n.43525 del 31/10/2013	RURALE	Non conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti
5	ZANOLETTI FRANCO GIARDINO DELLE ROSE	22/12/14	n.51654 del 22/12/2014	AR(1)	Conforme intervento volto a



					riqualificare parte di un'area a recupero adiacente il centro storico con ricollocazione di servizi aziendali (mensa) in posizione più idonea
6	MINGUZZI ANNA MARIA SOCIETA' AGRICOLA PASSETTO S.R.L.	23/12/14	n.51966 del 24/12/2014	RURALE	Conforme nuovo impianto di distribuzione carburanti da prevedere in sede di POC, come previsto dall'art 3.3.4 del RUE

Successivamente alla deliberazione 112/2015, la Giunta comunale, visto anche l'esito del bando pubblico pubblicato per la vendita dell'area, con deliberazione in data 28/11/2017 ha definito di rinviare l'inserimento nel POC dell'AUC5 di proprietà, occupato dalla ex scuola materna Sammaritani.



GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

L'Amministrazione di Alfonsine, approvando il bando pubblico di selezione delle proposte da inserire nel POC, pubblicato il 01/08/2013, ha avviato una verifica della disponibilità dei privati ad attivare trasformazioni sul territorio comunale.

Le proposte presentate, sono state verificate rispetto alla conformità agli obiettivi del PSC e del DPQU, conclusa con la deliberazione G.C. n. 66 del 20/05/2014 che ha indicato l'esito provvisorio dell'istruttoria.

Successivamente i proponenti hanno presentato entro i termini fissati, le integrazioni e modifiche alle proposte presentate, che hanno superato la fase istruttoria finale e con la deliberazione G.C. n. 112 del 20/10/2015 è stata approvato l'elenco definitivo delle proposte inserite nel POC, con questa configurazione:

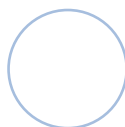
	richiedente	ambito	ST totale mq	SC edificabile attribuita mq	sintesi dell'intervento
1	MARIANI VITTORIA - LA MANARINA SRL	ANS1(2) Parte	47.780 26.890	8.600 4800 + ERS	attuazione di parte dell'ambito ANS1 (2) con destinazione residenziale e dotazioni, realizzazione di circa 11.600 mq di SF, 2400 mq di verde pubblico e di 970 mq di parcheggio, cessione lotto ERS di 2900 mq e altri 3600 mq circa di area non attrezzata
2	COMUNE ALFONSINE	AUC5	3530	1235	predisposizione urbanistica dell'area per l'attuazione dell'ambito AUC5 di Via Samaritani con destinazione residenziale e/o commerciale servizi per la residenza
3	ZANOLETTI FRANCO GIARDINO DELLE ROSE SRL MARINI SRL	AR(1) (+ACS)	933 (1750)	375	attuazione di una parte dell'AR(1) per la realizzazione delle mensa aziendale Marini
4	MINGUZZI ANNA MARIA SOCIETA' AGRICOLA PASSETTO S.R.L.	RURALE	18000		realizzazione sulla Variante di Alfonsine della SS16 Adriatica, di un nuovo distributore carburanti e servizi collegati, in variante al progetto già autorizzato con PdC n. 45/2010

- in rosso le quantità della proposta provvisoria, in nero quelle modificate con integrazione successiva e definitive

La delibera di approvazione dell'elenco definitivo, contiene le schede specifiche di ogni proposta, dove sono riportati i parametri, limiti, condizioni e prescrizioni da recepire nell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, propedeutico al successivo inserimento delle proposte nel POC.

Le restanti proposte conformate dopo l'istruttoria finale e la verifica di sostenibilità (VAS), sono state accolte nel POC adottato e saranno oggetto della fase di osservazioni e controdeduzioni ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000.

In sintesi il POC adottato, ha assegnato una potenzialità edificatoria complessiva come di seguito illustrato:



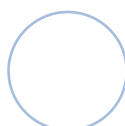
	<i>ambito</i>	<i>ST</i> <i>mq</i>	<i>SC edificabile</i> <i>residenziale</i> <i>mq</i>	<i>SC edificabile</i> <i>non residenziale</i> <i>mq</i>	<i>nuovi alloggi</i> <i>previsti dal</i> <i>POC adottato</i>	<i>tetto massimo</i> <i>nuovi alloggi</i> <i>art. 4.2 PSC</i> <i>ANS</i>
1	ANS1(2) Parte	26890	4800 + 1200 ERS = 6000		54	
3	AR			375 (servizi produttivo)		
	TOTALE		5220	1610	54	632

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 4.2 del PSC "Criteri e dimensionamento delle previsioni insediative e delle dotazioni territoriali", il POC adottato è verificato rispetto ai tetti massimi di edificabilità relativi agli ambiti di potenziale nuovo insediamento (ANS).

Il PSC definisce infatti un tetto di edificabilità per gli ambiti di nuovo insediamento (ANS 1 e ANS 2), pari a una SC di 69.520 mq, ovvero a circa 632 alloggi teorici, stimati come 110 mq di SC per alloggio.

Il complesso di proposte presentate, che possiamo quantificare complessivamente in circa 54 alloggi negli ambiti ANS 1, risulta quindi verificato rispetto ai limiti del PSC, vengono utilizzati infatti solamente il 7- 8% degli alloggi potenziali di nuova edificazione degli ambiti di espansione, previsti per tre POC.

Vista la sua dimensione, il Comune di Alfonsine ha il limite dell'art. 4.2 del PSC, che limita l'utilizzo massimo nei singoli POC, del 50% degli alloggi previsti dal dimensionamento complessivo del PSC, limite che viene ampiamente rispettato.



GLI ACCORDI CON I PRIVATI PROPONENTI DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

Esigenza fondamentale degli accordi ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000, è la tutela degli interessi e dei diritti delle parti, quella pubblica e quella privata che intervengono nell'atto, per la redazione di accordi chiari, certi negli impegni e nei tempi di esecuzione, trasparenti e sostenibili, in quanto a fattibilità economica e trattamento paritetico degli operatori.

Il POC conseguentemente adottato, registra questi principi e gli accordi devono perciò essere completi e garantire l'effettiva realizzazione delle opere di pubblico interesse, nel rispetto dei diritti privati.

Le previsioni del POC sono incardinate sulle proposte private che l'Amministrazione ha selezionato e su cui hanno influito le fasi istruttorie, con un perfezionamento del disegno urbanistico dei progetti, finalizzato al miglior perseguimento degli obiettivi generali del Piano.

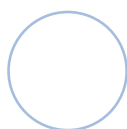
Gli accordi successivi ai sensi dell'art.18 della LR20, stipulati dai proponenti privati, sono lo strumento di regolazione dei diritti edificatori e delle loro condizioni di utilizzo, oltre a definire e garantire le opere di pubblico interesse e i loro tempi di realizzazione.

L'inserimento delle proposte nel POC finalizzato alla realizzazione delle opere di interesse pubblico e di quelle pertinenti all'investimento privato, frutto degli accordi e del consenso del Consiglio Comunale, costituiscono l'asse portante dello strumento adottato.

La valutazione delle opere di pubblico interesse da realizzare nei singoli interventi sulla base degli accordi, sono state valutate in relazione al valore dell'intervento, stimate con l'aiuto della verifica di sostenibilità economica presentata dai proponenti in sede di bando, valutate sulla base dei metodologie di stima dei beni e dei diritti edificatori, concertata con i privati nella successiva fase di definizione degli accordi.

Con delibera della Giunta Comunale del 28/11/2017, sono stati approvati gli schemi di accordo con i privati per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. in relazione alle proposte di intervento da inserire nel POC di Alfonsine, precedentemente sottoscritti dai proponenti per accettazione.

Presso la segreteria del Comune di Alfonsine, davanti il Segretario Comunale, abilitato ad autenticare le scritture private di cui è parte il Comune, ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c del DLgs 267/2000, si sottoscriveranno e quindi si registreranno gli accordi (2AL Mariani Vittoria "Manarina" e 5AL Marini s.l.r. / Zanoletti "Giardino delle Rose") gli accordi approvati con D.G.C del 28/11/2017.



LE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC

Ai sensi del comma 7 dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m.i., il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della L. 10/77. Il POC costituisce anche strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

Ai sensi e per gli effetti di legge, il POC indirizzando e coordinandosi con il programma triennale delle opere pubbliche (art.128 Dlgs163/2006), indica quali opere programmate dall'Amministrazione hanno rilevanza per il POC:

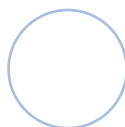
Le proposte presentate al bando POC e nelle successive integrazioni e modifiche, prevedono la realizzazione e/o cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche. L'Amministrazione ha inoltre programmato con il POC alcune opere pubbliche che prevedono l'apposizione di vincoli espropriativi.

OPERE PUBBLICHE

COMUNE DI ALFONSINE	ANS2 (1)	- realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 4050 mq a servizio della nuova palestra e del polo scolastico di via Murri – acquisizione terreno con procedura espropriativa (Foglio 100, mappale 1394 parte)
COMUNE DI ALFONSINE	ANS2 (1bis)	- realizzazione dell'ampliamento delle aule scolastiche del polo di via Murri – acquisizione terreno circa 180 mq con procedura espropriativa (Foglio 100, mappale 1334 parte)

OPERE DI PUBBLICO INTERESSE REALIZZATE DAI PROPONENTI PRIVATI

MARIANI VITTORIA - LA MANARINA SRL	ANS1 (2)	cessione di 3620 mq di area a verde pubblico non attrezzata in ampliamento dell'area di proprietà comunale confinante realizzazione e cessione di 2540 mq (circa) di verde attrezzato realizzazione e cessione 970 (circa..) mq di parcheggio cessione di 2900 (circa..) mq di area ERS
ZANOLETTI FRANCO GIARDINO DELLE ROSE SRL MARINI SLR	AR (1) CENTRO STORICO	- cessione di mq 230 di area attrezzata, con opere a carico del proponente e da definire tramite progetto da approvare dalla Giunta Comunale, adiacente al Palazzo Marini, di supporto alle attività culturali svolte nell'edificio di proprietà pubblica.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE DEGLI AMBITI

art. 1 - oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è redatto ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m.i., in conformità alle previsioni e ai principi del vigente Piano Strutturale Comunale, approvato con D.C.C. del Comune di Alfonsine n. 26 del 02/04/2009 e successive varianti approvate con D.C.C. n. 25 del 17/05/2012 e con D.C.C. n. 10 del 30/03/2015.

Il POC disciplina gli interventi di trasformazione volti alla tutela, alla valorizzazione e alla sostenibilità ambientale del territorio, da realizzare nel quinquennio successivo alla sua approvazione alla sua entrata in vigore.

2. Per gli interventi ammessi al POC, vengono definiti nelle tavole, nelle presenti norme e *nelle apposite schede allegate*:

- la delimitazione delle aree d'intervento e l'assetto urbanistico di previsione, le quantità di dotazioni territoriali da realizzare e/o da riqualificare, i diritti edificatori assegnati e le destinazioni d'uso ammissibili;
- l'individuazione delle opere *di interesse pubblico* da realizzare entro e fuori dal comparto d'intervento;
- la modalità e i tempi di attuazione degli interventi di trasformazione
- le prescrizioni per gli interventi, finalizzate alla mitigazione e la compensazione degli effetti sull'ambiente e sul paesaggio;

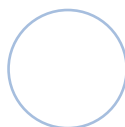
art. 2 – entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC

1. Dalla data di adozione del POC, entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m.i., - *ovvero l'Amministrazione sospende ogni determinazione in merito "all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani adottati o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione"*;

In base alle disposizioni del comma 5 dell'art. 1.6 del vigente PSC, fino all'adozione del POC, continuano ad essere approvabili i PUA in attuazione del PRG previgente, che non siano in contrasto con gli aspetti prescrittivi del PSC medesimo. Oltre a tale data, non è più possibile approvare PUA secondo le norme del PRG previgente, ad eccezione dei PUA presentati per la pubblicazione prima dell'adozione del vigente RUE, che possono completare l'iter di approvazione entro la data di entrata in vigore del primo POC, ai sensi del comma 5 dell'art. 1.1.7 del RUE. Per il Comune di Alfonsine non risultano PUA presentati in attesa di approvazione.

2. Il POC individua e disciplina gli interventi di trasformazione del territorio comunale, che possono essere realizzati nell'arco temporale di cinque anni dalla data di entrata in vigore definitiva del POC, *corrispondente alla data di pubblicazione sul B.U.R.*, ovvero per gli interventi diretti deve essere presentata richiesta dell'idoneo titolo abilitativo, per gli interventi indiretti deve essere presentato il PUA, in caso di vincoli espropriativi, deve essere stata dichiarata la pubblica utilità ovvero avviato il procedimento di approvazione dell'opera, come disposto dal primo comma dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m.i.

3. Negli ambiti disciplinati del presente POC fino all'entrata in vigore del PUA, sono ammessi esclusivamente interventi sui fabbricati esistenti, nelle aree agricole è inoltre consentita la normale conduzione agricola del suolo, è inibita la realizzazione di nuovi fabbricati.



4. Ai sensi della lettera c comma 1 dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m.i., cessano di avere efficacia le previsioni del POC che appongono vincoli preordinati all'esproprio, qualora entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano operativo, non siano state avviate le procedure espropriative, ovvero non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera secondo le vigenti disposizioni di legge.

art. 3 – elaborati del POC

Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

- tavola inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche;
- relazione, norme, schede interventi e aggiornamento DPQU;
- rapporto ambientale e schede specifiche di VAS/VALSAT;

art. 4 – rapporti con il PSC e con il RUE

1. Il POC è redatto in conformità alle disposizioni del PSC e del RUE;
2. Le indicazioni del PSC ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 20/2000 costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.
3. Il POC individua gli ambiti d'intervento sulla Tavola 1 (inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche), sulle schede specifiche allegate alla presenti norme, sono perimetrati anche su base cartografica catastale. Eventuali scostamenti, comunque contenuti nelle dimensioni specificate dall'art. 1.8 del vigente PSC, si considerano rettifiche che non comportano varianti al PSC, in quanto precisazioni a scala di maggior dettaglio degli ambiti di intervento di cui all'art. 30 comma 2 lettera a) della LR 20/2000 e s.m.i.
4. Costituiscono riferimento normativo per il POC i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia del RUE, in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, distanze usi, e procedure (comma 4 art. 1.1.5 RUE). In particolare per i parametri e definizioni edilizie, si deve fare riferimento alle "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" approvate con la delibera del Consiglio Regionale Emilia-Romagna n.279 del 04/02/2010.

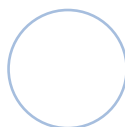
art. 5 – rapporti con i PUA

1. I piani attuativi (PUA) dovranno essere redatti in conformità con le prescrizioni normative e grafiche del POC, dovranno essere corredati da una convenzione urbanistica, disciplinante i rapporti tra l'Amministrazione e i soggetti attuatori, i tempi e le modalità di attuazione degli interventi come previsto dagli accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 approvati con delibera della Giunta Comunale N.34 del 24/03/2016, confermato dalle schede allegate alle presenti norme.

2. I PUA potranno essere presentati dopo l'entrata in vigore del POC ai sensi di quanto definito dalle schede normative allegate senza nessun altro atto autorizzativo ulteriore, in caso di piena conformità tra la previsione del POC e il progetto di PUA presentato.

I PUA ai sensi della lettera b) comma 1 dell'art.22 della LR 20/2000 potranno:

- proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione *parzialmente* diverse dalle indicazioni grafiche contenute nelle schede specifiche degli interventi allegate alle presenti norme, purché non in contrasto con le tutele e i vincoli della Carta Unica del Territorio.



- proporre posizionamenti dei percorsi stradali e ciclopedonali *parzialmente* diversi dai tracciati definiti nelle schede specifiche degli interventi allegatale alle presenti norme, fermo restando che dovrà essere verificata la funzionalità di tali proposte in sede di istruttoria del PUA;

Le proposte di variante all'assetto urbanistico presentate in sede di PUA che differiscono rispetto a quanto definito dal POC nei limiti di cui sopra, possono essere approvate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'approvazione dei piani attuativi se giudicate equivalenti o migliorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole e schede del POC.

3. I diritti edificatori assegnati dal POC, sono calcolati con i parametri definiti dal PSC sulla base delle superfici territoriali e fondiari oggetto degli accordi, misurate su base catastale, eventuali difformità che dovessero emergere in fase di PUA, non potranno comunque modificare le quantità dei diritti edificatori fissati del POC.

4. Non sono sottoposti alla procedura di valutazione prevista dall'art. 5 della LR20/2000, i PUA attuativi del POC dotato di VALSAT che con provvedimento della Provincia assume il valore di VAS/VALSAT anche del PUA, in caso in cui il piano attuativo sia pienamente conforme ai contenuti del POC.

art. 6 – rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

Il POC è coordinato con il bilancio pluriennale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della L. 28/01/77 n.10 e costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali (ai sensi del comma 7 art. 30 LR 20/2000 e s.m.i.);

art. 7 – modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC

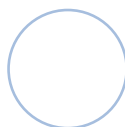
1. Il POC assegna i diritti edificatori a ciascun ambito d'intervento, ai sensi dell'art. 4.6 del PSC e divengono efficaci, dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del piano, per cinque anni.

2. Le opere di urbanizzazione primaria (U1) sono sempre da realizzare a carico del soggetto attuatore. Qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore agli oneri di U1 richiesti come componente del contributo di costruzione per la realizzazione degli interventi edificatori, l'attuatore di questi ultimi interventi è tenuto al versamento di un conguaglio pari alla differenza.

3. Gli oneri di U2 sono dovuti in ogni caso, in proporzione all'entità dell'intervento edificatorio, al rilascio del titolo abilitativo.

art. 8 – apposizione dei vincoli espropriativi OO.PP.

Le opere pubbliche sono individuate nelle schede grafiche preliminari del POC. Qualora in sede di progettazione successiva si evidenzia la necessità di modeste modifiche, non rilevanti o sostanziali ai fini dell'esproprio e/o dell'asservimento di aree private, le indicazioni definitive dei progetti si riterranno conformi comunque alle schede e al POC. In caso di modifiche dell'individuazione delle aree più rilevanti, si dovrà procedere all'approvazione dei progetti secondo le procedure di cui all'art. 12 della LR 37/2002 e del Titolo III della LR 20/2000 e s.m.i.



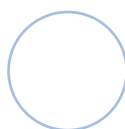
art. 9 – impegni degli attuatori PUA

Le convenzioni relative ai PUA dovranno contenere i seguenti elementi:

- parametri quantitativi massimi e minimi degli interventi previsti;
- definizione completa delle opere di pubblico interesse da realizzare, in quanto ad aree da cedere, descrizione tecnica particolareggiata, quantificazione economica dei costi di dettaglio (computo metrico estimativo), convenzionamento per usi specifici e definiti, tempi di realizzazione e cessione in uso/proprietà, eventuale progetto definitivo;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda dell'ambito allegata al POC;
- prescrizioni ed indicazioni relative agli aspetti di sostenibilità e sicurezza sismica, geologica ed idraulica, definiti dalla VALSAT e dalle schede normative POC;
- garanzie chieste dall'Amministrazione a garanzia della realizzazione delle opere;
- eventuali condizioni per l'attuazione relative a tempi e/o funzioni particolari per gli specifici interventi.

art. 10 - interventi Edilizia Residenziale Sociale

1. Ai sensi degli articoli 7 bis e A-6-bis della L.R. 20/2000 e del comma 6 dell'art.4.2 del PSC, gli interventi in ambiti per nuovi insediamenti (ANS) inseriti nel POC, dovranno prevedere una quota di almeno il 20% dell'offerta abitativa in forma di ERS. Tale disposizione è da intendere come quota minima di SF da destinare all'ERS.



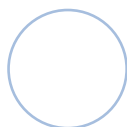
AMBITI POC

SCHEDA RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Gli ambiti di intervento inseriti nel POC, sono conseguenti all'esito della fase istruttoria delle proposte presentate al bando pubblico pubblicato il 01/08/2013 e alla successiva sottoscrizione degli accordi ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000.

Essendo il POC lo strumento che assegna i diritti edificatori per gli interventi da attuare nei 5 anni successivi alla sua approvazione ai sensi dell'art. 30 della L.R.20/2000, le norme di attuazione e le presenti schede, definiscono le quantità, i tempi e le condizioni che disciplinano l'attuazione delle previsioni inserite nel piano operativo.

I parametri urbanistici ed edilizi (superfici, misure, ecc..) a cui fanno riferimento le norme e le schede, sono quelli contenuti nelle "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" contenute nel "Atto tecnico di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" approvato con delibera del Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna n.279 del 04/02/2010.



	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
2AL	MARIANI VITTORIA MANARINA SNC	Via Pertini – Via Officine Marini	Foglio n. 113 mappali n. 457-458-523-737- 738-1255-1546 25

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE (totale ambito da PSC)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA (da PSC)
ANS1 (2)	18,5 HA	SC = 60.378 MQ

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art.5.5 norme PSC)

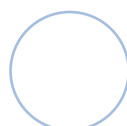
Destinazioni d'uso: residenziale e funzioni correlate

Istruttoria POC - condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito:

- adeguare l'intervento con le prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP. in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento.
- adottare tutti i provvedimenti atti a consentire che il "sistema di laminazione" dell'area di intervento da urbanizzare non arrechi alcun tipo di danno alle proprietà circostanti e limitrofe con manutenzione, pulizia e gestione a carico del soggetto attuatore/proprietario.
- condividere la proposta progettuale con la proprietà confinante insistente sul mapp. 495 in riferimento all'accessibilità all'ambito di intervento per un utilizzo carrabile esclusivamente per autoveicoli.

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel PUA, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nel rispetto della qualità insediativa e della sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti e in elaborazione (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), e in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

Dovranno inoltre essere valute compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE per le opere di urbanizzazione.



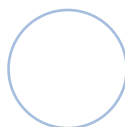
DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

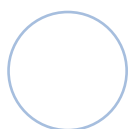
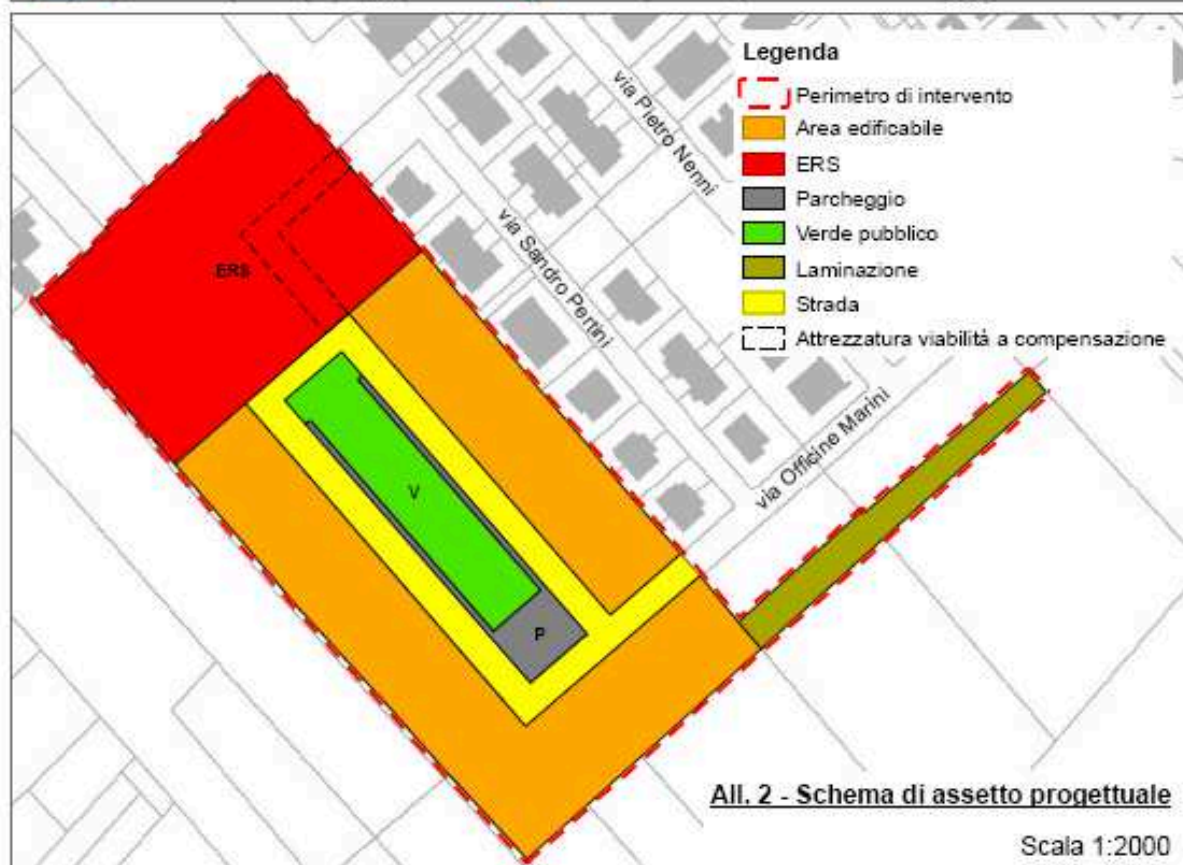
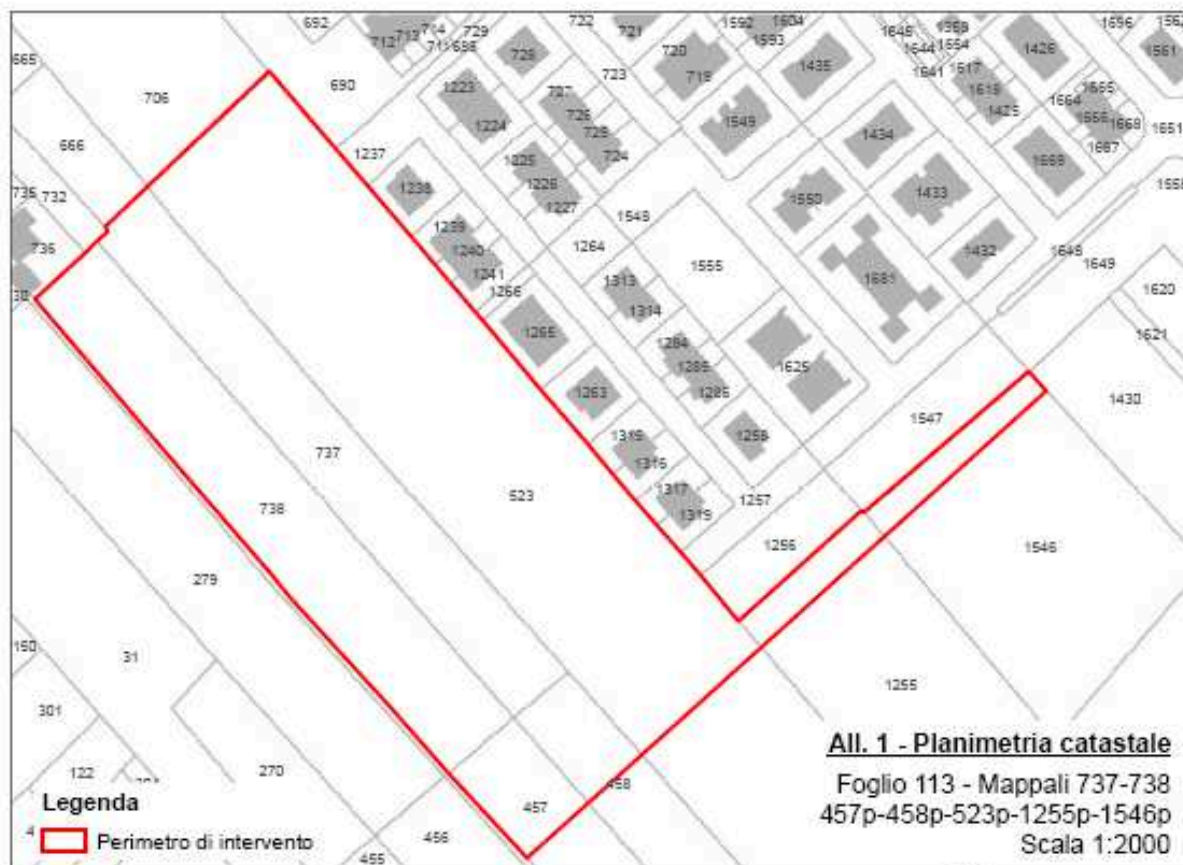
<i>SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA</i>		<i>SUPERFICIE (SC) EDIFICABILE</i>		
26.980 MQ		4.800 MQ (+1200 ERS) TOTALE 6.000 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
<i>AMBITO PSC</i>	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE AMBITO (PSC)</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)</i>	<i>SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)</i>
ANS1 (2)	Foglio n. 113 Mappali n. 457-458-523-737-738-1255-1546 25,	18,5 HA	26.981 mq	Circa 4800 MQ (+1.200 ERS) TOTALE 6.000 MQ

<i>Ambito</i>	<i>Superficie territoriale intervento</i>	<i>Superficie fondiaria intervento</i>	<i>Superficie complessiva edificabile intervento</i>	<i>Destinazioni</i>
ANS1 (2)	26.981 MQ	11.640 MQ 2.900 MQ ERS TOTALE 13.687	4.800 MQ 1.200 MQ ERS TOTALE 6.000 MQ	residenziale

<i>Ambito</i>	<i>Indice Perequativo</i>	<i>Parcheggi</i>	<i>Cessioni e/o opere extra comparto</i>	<i>note</i>
ANS1 (2)	0,12 MQ/MQ	TOTALE P1+P2 990 MQ	realizzazione di un tratto di collegamento stradale con la via Pertini chiesto dall'Amministrazione, valutato corrispettivo di circa € 46.000 in diritti edificatori, per la realizzazione opere premiali	applicando l'indice di cui al comma 5 dell'art. 3.1.6 del RUE, la dotazione di P1+U=70/100 SC V pari a 2540

/





	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
5 AL	MARINI S.R.L.	Via Roma	Foglio n. 112 mappali n. 112-113-1678 p

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE (totale)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
AR 1	8 HA	SC = 11400 MQ

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.5 norme PSC)

Destinazioni d'uso: residenziale e funzioni correlate

Istruttoria POC - condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito:

- adeguare l'intervento con le prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP. in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento.
- adottare tutti i provvedimenti atti a consentire che il "sistema di laminazione" dell'area di intervento da urbanizzare non arrechi alcun tipo di danno alle proprietà circostanti e limitrofe con manutenzione, pulizia e gestione a carico del soggetto attuatore/proprietario.

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel PUA, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nel rispetto della qualità insediativa e della sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti e in elaborazione (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), e in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

Dovranno inoltre essere valute compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE per le opere di urbanizzazione.

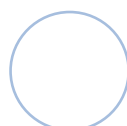
DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA	SUPERFICIE EDIFICABILE (SC)
1750 MQ =mq 940 AR +Mq 810 CS	450 MQ Superficie complessiva dell'intervento comprendente le superfici ricavabili all'interno dell'edificio storico : circa 662

CARATTERISTICHE INTERVENTO

Intervento orientato alla realizzazione di un servizio per i dipendenti dell'azienda Marini, interno all'area produttiva di proprietà, in sostituzione dell'attuale mensa obsoleta posta su via Roma ma distante dall'insediamento principale, che costringe i dipendenti ad uscire ed attraversare la strada. Valutato che il futuro servizio mensa è ad uso principalmente dei dipendenti che si muoveranno all'interno dell'area senza utilizzare automezzi, vista la dotazione attuale di un parcheggio privato di mq 7.500 posto su via Roma e ad uso esclusivo dei dipendenti, in alternativa alla cessione della quantità di parcheggi pubblici da realizzare per la nuova costruzione del servizio, pari a 150 mq, viene accolta la proposta di cedere 230 mq di area attrezzata limitrofa al Palazzo Marini.

La cessione di un'area da aggregare al Palazzo Marini ubicato sempre su via Roma, già di proprietà pubblica e l'ampliamento della dotazione di area esterna per eventi ed installazioni collegate alle attività culturali svolte nel palazzo, è un'azione che rispetta gli indirizzi e le aspettative dell'Amministrazione.

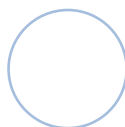


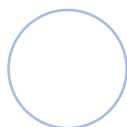
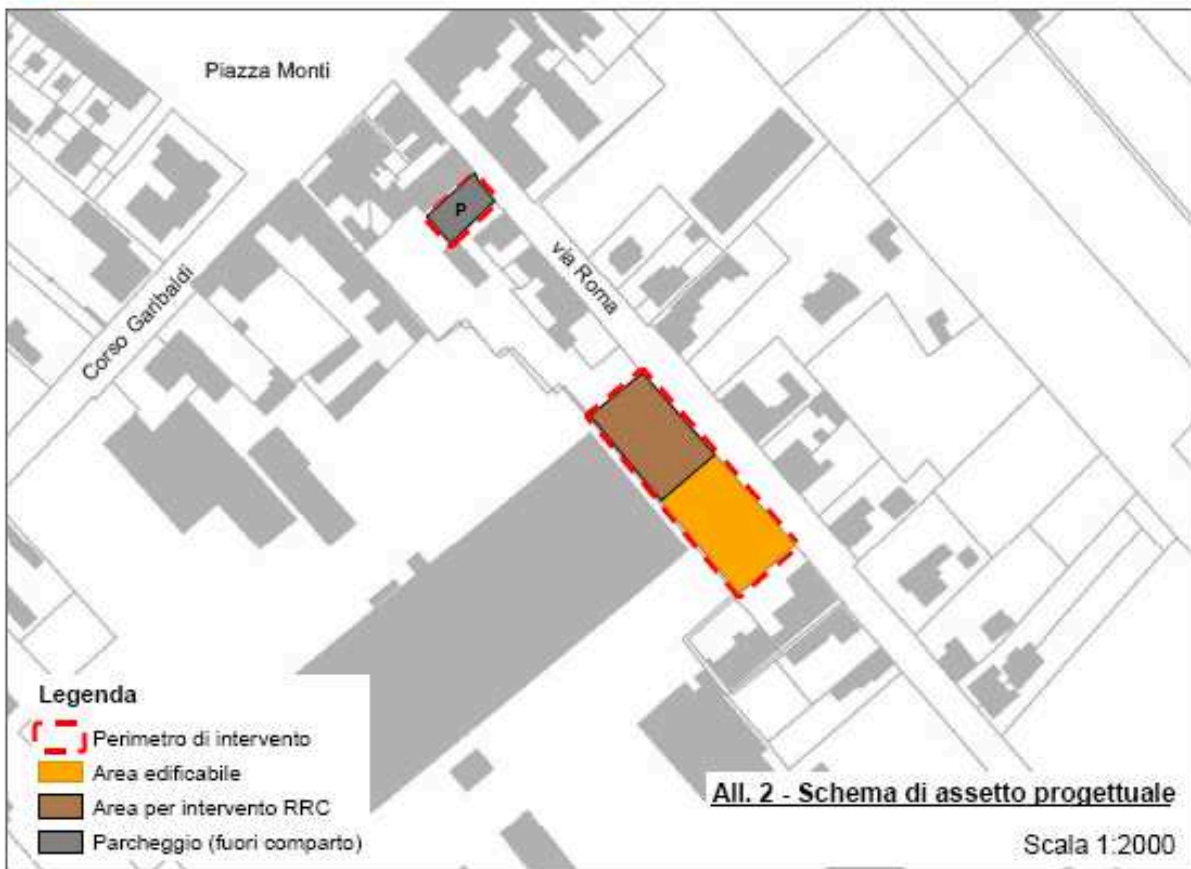
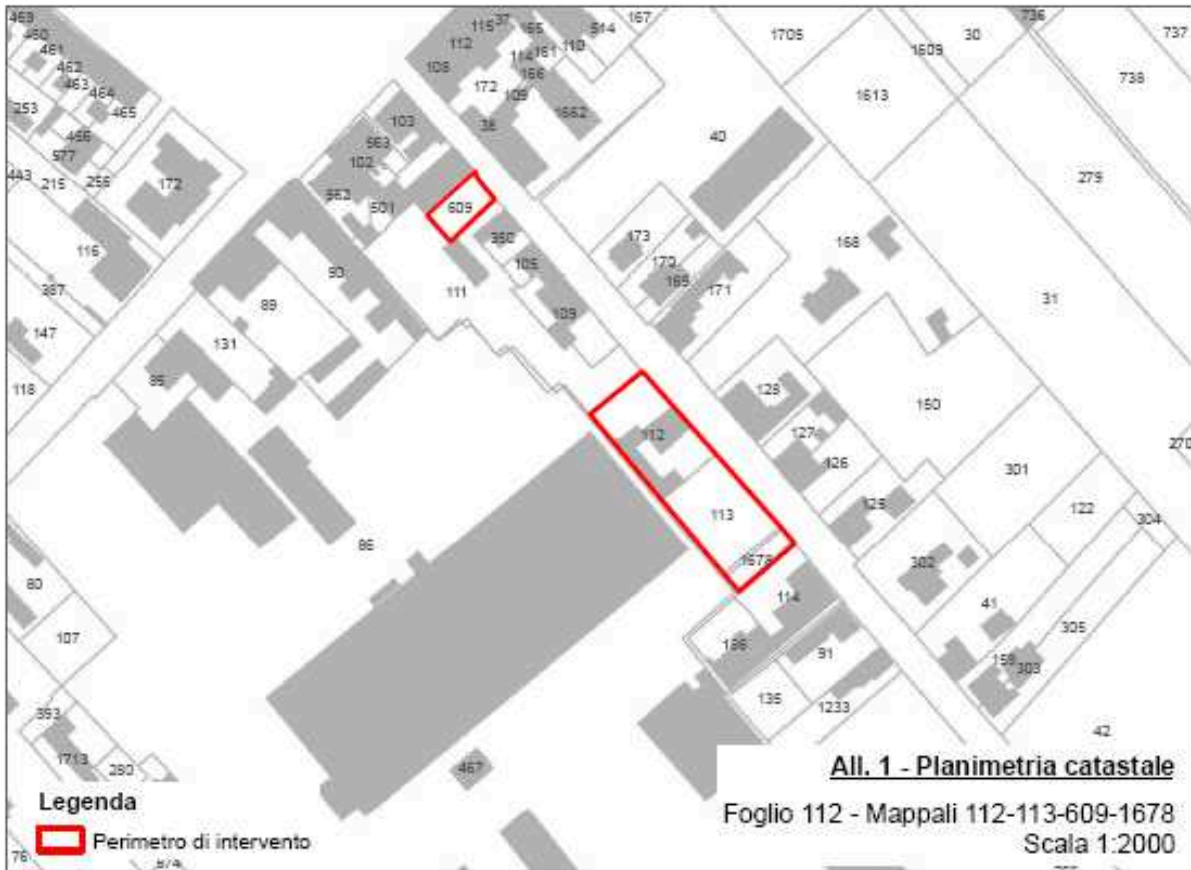
<i>AMBITO PSC</i>	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE (PSC)</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO</i>	<i>SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE TOTALE PSC (SC)</i>
<i>AR (1) + CENTRO STORICO</i>	Foglio n. 112 mappali n. 112, 113, 1678	3 HA	0,0944 HA	9.800 MQ

<i>Ambito</i>	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Superficie complessiva edificabile</i>	<i>Destinazioni</i>	<i>Cessioni</i>	<i>Note / vincoli</i>
AR(1)	1754 MQ	1200 MQ	375 MQ	SERVIZI	prevista cessione di 230 mq di area attrezzata per il completamento Palazzo Marini	il progetto delle opere a carico del proponente sarà approvato dalla Giunta Comunale in sede di rilascio del PdC per la mensa, si concorda un ammontare delle opere da realizzare pari a 68€/MQ ovvero circa 15.640 €

<i>Ambito</i>	<i>SC edificabile</i>	<i>Parcheggi</i>	<i>Cessioni</i>	<i>Note / vincoli</i>
AR (1)	375 mq	P1 = 150 MQ	230 mq	applicando l'indice di cui al comma 3 dell'art. 3.1.6 del RUE, la dotazione di P1=40/100 SC 375 x 0,4 = 150 mq

/





	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
3AL	MINGUZZI ANNAMARIA AZIENDA AGRICOLA PASSETTO	Variante SS18 Adriatica	Foglio n. 16 mappali n. 176 e 179 parte

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
RURALE/ASP2 SS	18.000	--

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.5 norme PSC)

Destinazioni d'uso: non residenziale (impianto distribuzione carburanti)

Istruttoria POC - condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito:

- adeguare l'intervento con le prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP. in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento.
- adottare tutti i provvedimenti atti a consentire che il "sistema di laminazione" dell'area di intervento da urbanizzare non arrechi alcun tipo di danno alle proprietà circostanti e limitrofe con manutenzione, pulizia e gestione a carico del soggetto attuatore/proprietario.

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel PdC, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nel rispetto della qualità insediativa e della sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti (Piano aria integrato regionale, Piano di indirizzo per il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia e Piano di gestione rischio alluvioni), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

Dovranno inoltre essere valute compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE per le opere di urbanizzazione.

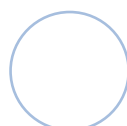
DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA	SUPERFICIE EDIFICABILE (SC)
18.000 MQ	

CARATTERISTICHE INTERVENTO

Richiesta di inserimento di area per la realizzazione di un impianto distributore carburanti, gas-metano, GPL e autolavaggio, già oggetto di precedente dell'Autorizzazione Unica SUAP prot.n. 48154 del 29/12/2011 e Permesso di Costruire n. 45/2010 prot. n. 48153 del 29/12/2011, con avvio dei lavori del 28/12/2012 prot.n.1050/2013 mai attuato .

La proposta prevede la realizzazione di un progetto in parte "equivalente" e quello oggetto delle autorizzazioni ancora in vigore, che scadono per effetto dell'art. 55 della LR 15/2013 il 27/12/2017 in ambito agricolo, integrato da un ampliamento dell'area coinvolta, di circa 7600 mq , fuori dalla fascia di rispetto stradale della SS 16, per la realizzazione di potenziali edifici complementari ,



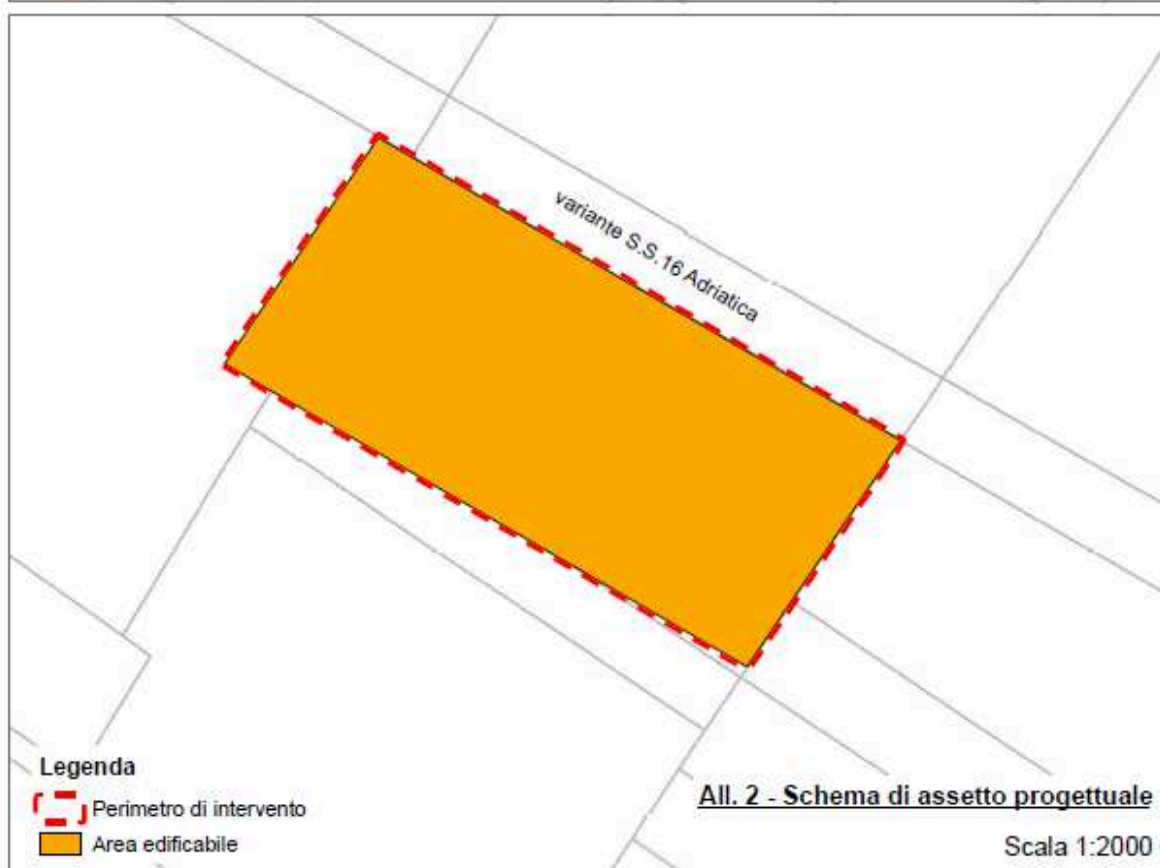
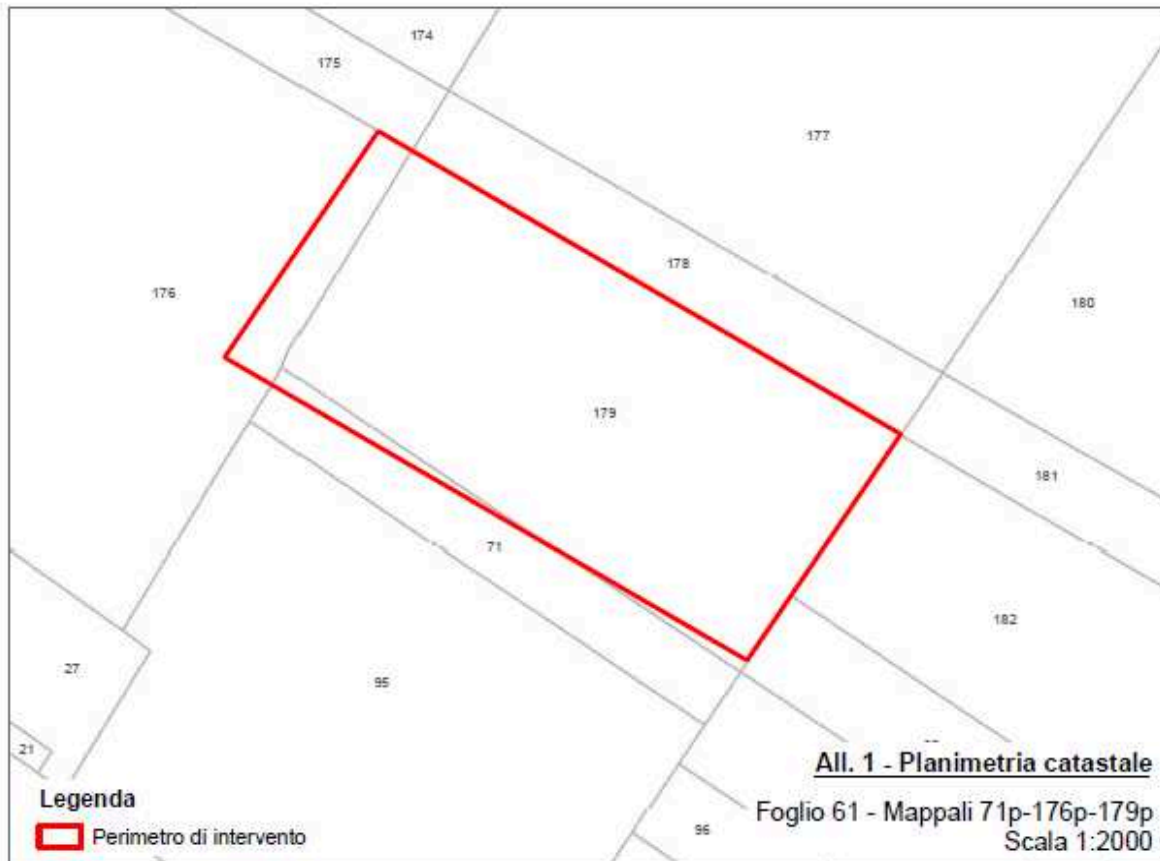
quindi un impianto di superficie pari a circa 11100 mq, al netto della laminazione /mitigazione, per una superficie territoriale d'intervento pari a circa 18.000 mq .

<i>AMBITO PSC</i>	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE (PSC)</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO</i>	<i>SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)</i>
<i>RURALE/ASP2 SS</i>	Foglio n. 61 mappali n. 71 parte, 176 parte, 179 parte.		2,575 HA	12.050 MQ

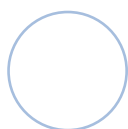
<i>Ambito</i>	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Superficie complessiva edificabile</i>	<i>Destinazioni ai sensi RUE</i>	<i>Cessioni e/o opere extra comparto</i>	<i>Note / vincoli</i>
<i>RURALE ASP2 SS</i>	1,8 HA	1,11 HA		F2		

Estratto tavola POC





/



OPERE PUBBLICHE

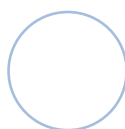
SCHEDA RELATIVA ALLE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC

Nel quinquennio di validità del POC, l'Amministrazione comunale intende procedere alla realizzazione di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 39 comma 2 della LR 20/2000, compete al POC la programmazione di tali opere, in coerenza con le indicazioni del programma dei lavori pubblici di cui all'art.128 D.lgs 163/2006.

A tal fine il POC indica nelle schede normative di seguito riportate, gli interventi inseriti nella programmazione delle OO.PP. rilevanti ai fini dell'apposizione di vincolo espropriativo, tale definizione è da intendersi come puntuale localizzazione delle opere ai sensi della lettera b) comma 1 dell'art. 36 bis della LR 20/2000 e s.m.i .

L'entrata in vigore del POC, ai sensi della LR20/2000 e s.m.i. costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui terreni specificatamente individuati, per i cinque anni di validità del POC.

Ai sensi della lettera c comma 1 dell'art.30 della LR 20/2000 e s.m.i., cessano di avere efficacia le previsioni del POC che appongono vincoli preordinati all'esproprio, qualora entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano operativo non siano state avviate le procedure espropriative, ovvero non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera secondo le vigenti disposizioni di legge.



	Realizzatore	localizzazione	Identificazione catastale
1 OP	<i>Comune di Alfonsine</i>	Via Murri	Foglio n. 100 mappale n. 574 parte e 1394 parte

DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale interessato da esproprio)
ANS 2 (1)	- 3100 (circa)

Realizzazione del parcheggio pubblico del nuovo polo scolastico in Via Murri, progetto preliminare approvato con D.C.C. n. ... del 00/00/2017.

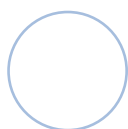
Il progetto prevede oltre al riutilizzo dell'area attualmente occupata dall'isola ecologica (1505 mq circa),) l'esproprio di aree attualmente di proprietà privata per 3.105 mq:

Foglio 100 mappale 574 (parte) per circa 2990 mq - Ditte proprietarie: FILIPPI Bruno (FLPBRN40C24A547E), FILIPPI Romano (FLPRMN40C24A547E)

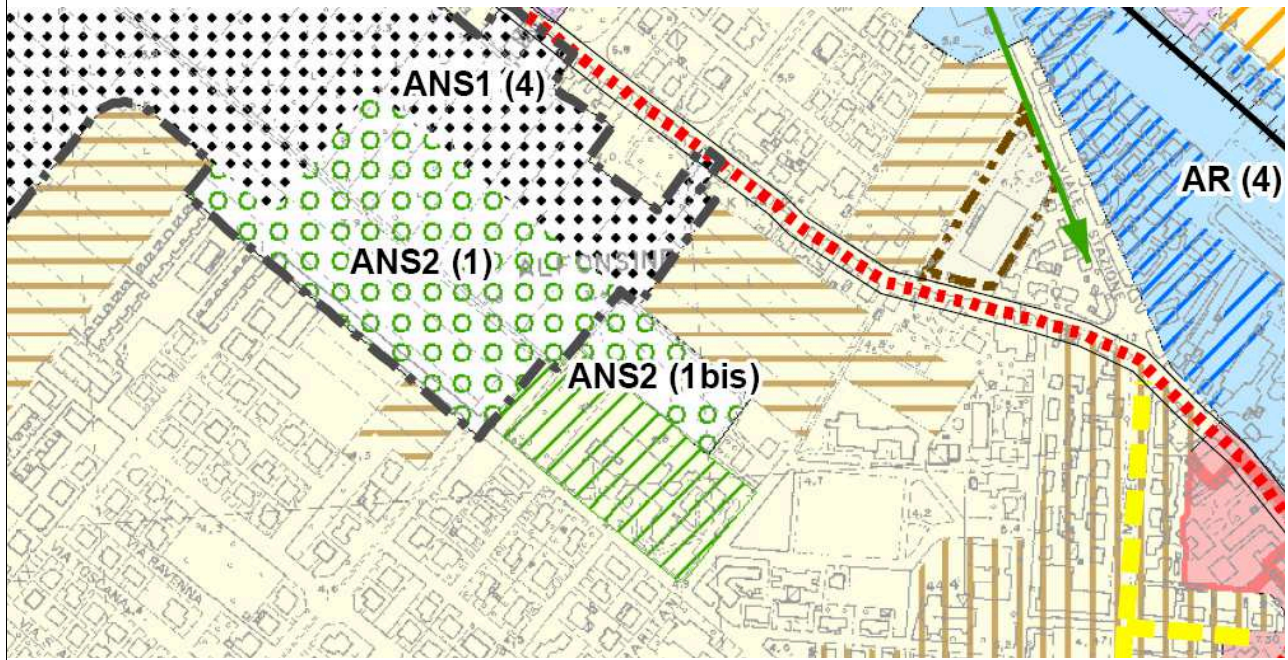
Foglio 100 mappale 1394 (parte) per circa 115 mq - Ditte proprietarie: FILIPPI Bruno (FLPBRN40C24A547E), FILIPPI Romano (FLPRMN40C24A547E)

La superficie complessiva di parcheggio da realizzare è di 4610 mq complessivi, per quanto riguarda la collocazione dell'esistente "isola ecologica" sarà decisa in accordo con il gestore della raccolta rifiuti.

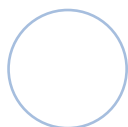
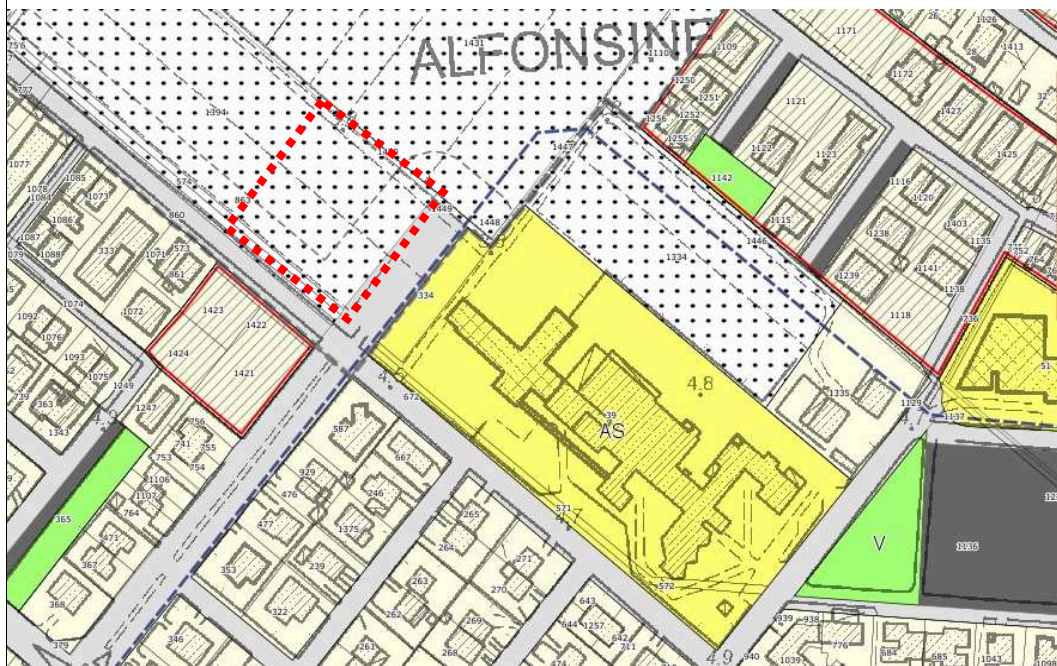
ESTRATTO CATASTALE



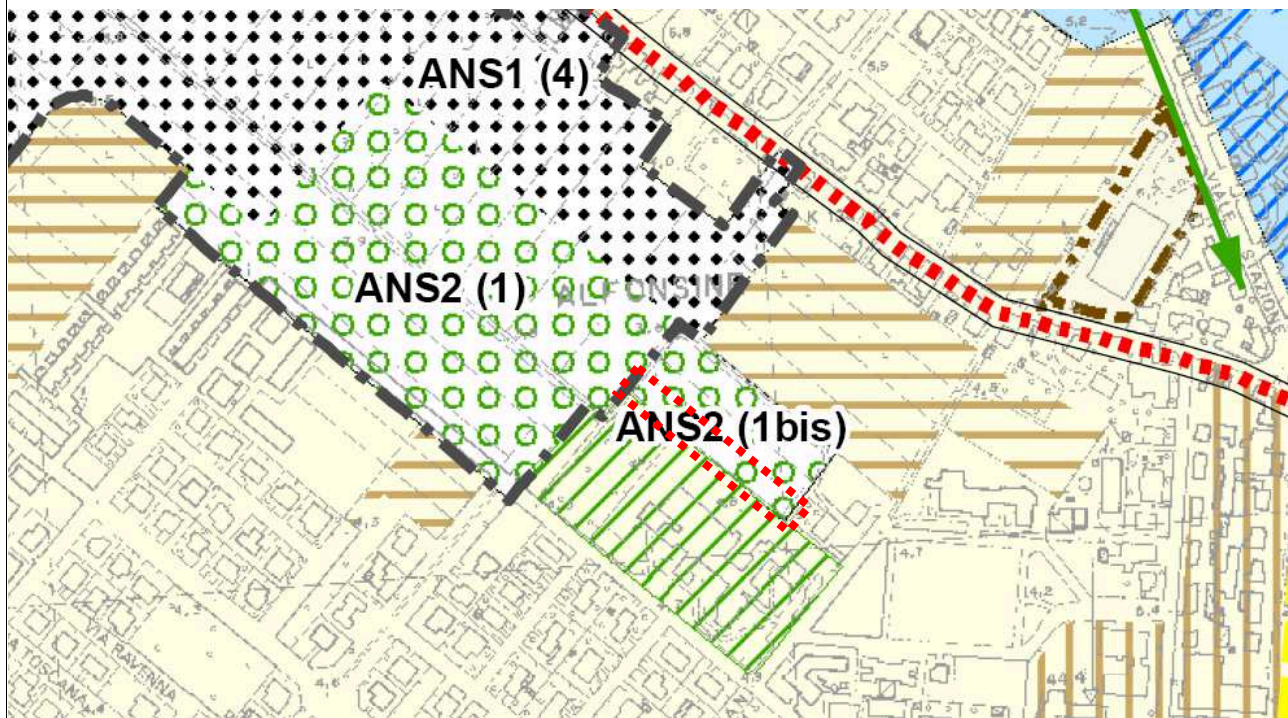
ESTRATTO PSC



ESTRATTO RUE

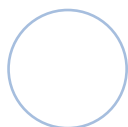
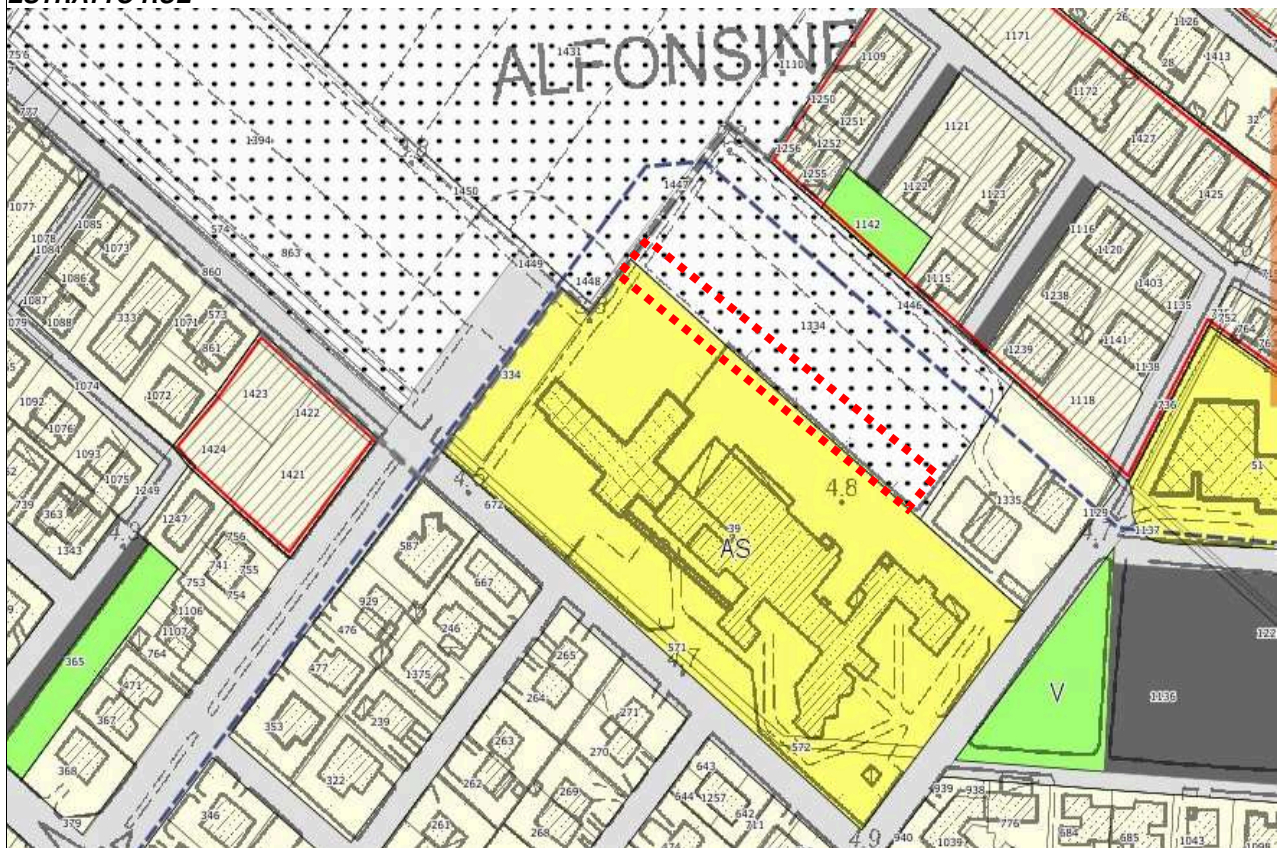


ESTRATTO PSC



/

ESTRATTO RUE



Documento Programmatico Qualità Urbana POC 2013-2018 - INTEGRAZIONE 2016

Dopo la fase di pubblicazione del bando POC ("Concorso pubblico per la selezione delle proposte di interventi di riqualificazione urbana, sostituzione edilizia, e nuova urbanizzazione da inserire nel Piano Operativo Comunale 2013-2018"), avvenuta nel 2013, il percorso del POC è proseguito con l'istruttoria delle proposte pervenute, fase in cui si sono evidenziate ampie differenze tra le varie realtà comunali, che hanno portato alla scelta di percorsi di adozione del POC temporalmente differenziati ed autonomi per i vari comuni.

In particolare si evidenzia il Comune di Alfonsine che ha ricevuto sei proposte di inserimento nel POC, comprese quelle successivamente presentate con la riapertura dei termini conseguente alla delibera della Giunta n. 124 del 11/11/2014, dalla fase istruttoria sono state confermate tre proposte.

Si provvede in questa fase ad aggiornare il DPQU pubblicato con il bando, per quanto riguarda il Comune di Alfonsine, mantenendo l'impostazione iniziale di un comune compreso in un quadro di Unione, in considerazione dell'unitarietà degli obiettivi della pianificazione generale del vigente PSC della bassa Romagna.

L'analisi che si effettua con questa integrazione, verifica le traiettorie previste nel DPQU 2013, alla luce dei dati relativi al periodo intercorso tra la pubblicazione del bando e l'adozione del POC, soprattutto in relazione alla popolazione e all'attività edilizia.

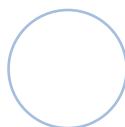
POPOLAZIONE

Il cambio di direzione che già iniziava a manifestarsi nel 2012, è stato confermato dai dati del 2013, 2014, 2015 e 2016, la popolazione dell'Unione tende a diminuire seppur lievemente. Considerando le ricadute sul territorio, il dato non è ancora significativo, mentre l'inversione di tendenza come fenomeno generale sembra chiaro.

POPOLAZIONE ANAGRAFE COMUNI BASSA ROMAGNA 2008-2016									
	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16
ALFONSINE	12.186	12.373	12.411	12.433	12.343	12.371	12.186	12.038	11.993
BAGNACAVALLO	16.853	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853	16.739	16.686
BAGNARA	2.426	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426	2.427	2.432
CONSELICE	9.897	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897	9.856	9.783
COTIGNOLA	7.486	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486	7.474	7.487
FUSIGNANO	8.252	8.425	8.444	8.408	8.326	8.396	8.252	8.222	8.155
LUGO	32.533	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533	32.485	32.396
MASSA LOMBARDA	10.681	10.501	10.700	10.776	10.838	10.703	10.681	10.653	10.578
S.AGATA	2.918	2.797	2.849	2.861	2.865	2.918	2.918	2.862	2.880
TOTALE UNIONE	102.335	103.118	103.618	104.057	104.011	103.495	103.232	102.756	102.390

Ad Alfonsine anche per il 2016, si manifesta un decremento della popolazione anche qui in contrazione rispetto all'anno precedente, in linea con la dinamica dell'Unione.

L'indicazione che scaturisce dalla lettura del dato, appare comunque in linea con quanto previsto dal quadro conoscitivo del PSC nel 2007-2009, che già aveva intuito la conclusione del periodo di aumento della popolazione per i comuni della bassa Romagna, con un numero totale di abitanti al 2022 tra i 106.000 e i 125.000 abitanti, comprendendo anche il Comune di Russi (12.000 abitanti circa), allora nel PSC bassa Romagna.



Si intuisce una traiettoria demografica che potrebbe essere compresa tra il dato minimo previsto al 2022, circa 94.000 abitanti e quello medio, circa 103.300 abitanti, visto che al 31/12/2016 ovvero a metà dell'intervallo della previsione (2009-2022), la popolazione dei nove comuni dell'Unione è arrivata a 102.390 abitanti e il trend ormai chiaro, è caratterizzato dalla contrazione dell'immigrazione e quindi della popolazione residente complessiva.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Il comparto ANS 1 che viene inserito nel POC, è significativo per le dotazioni di aree per servizi pubblici che vengono cedute all'Amministrazione.

Vengono ceduti 2540 mq di area verde, 3620 non attrezzata che si destinerà al completamento di un'area già di proprietà comunale e 990 mq di parcheggio, portando le dotazioni a valori superiori agli standard definiti dall'art. 4.3 del PSC, fino a superare i 36 mq/abitante, soglia-obiettivo del PSC, anche considerando i potenziali 137 abitanti insediabili nello stesso ANS 1 residenziale inserito nel POC.

La valutazione delle dotazioni, essendoci nel Comune le due frazioni di Filo e Longastrino, con poco più di 1000 abitanti complessivi, che per quanto riguarda le dotazioni possono anche riferirsi alla parte dei due centri comprese nel Comune di Argenta, è stata effettuata valutando la popolazione e gli spazi per attrezzature pubbliche complessivamente.

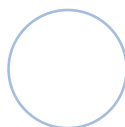
Le tabelle del DPQU aggiornate conseguentemente a correzione di errori materiali, aggiornamento della classificazione della viabilità che ha introdotto valutazioni diverse sulle dotazioni coinvolte o meno dalla fascia di rispetto stradale ed anche con l'introduzione delle dotazioni derivanti da PUA con urbanizzazioni in corso, sostituiscono i conteggi precedentemente indicati nel DPQU pubblicato con il Bando POC e sono coerenti con il disegno delle dotazioni della tavola POC TAV AL.

Di seguito le tabelle riportano il confronto tra la popolazione al 31/12/2016 con le dotazioni attuali. – successivamente la popolazione aumentata con gli abitanti teorici insediabili nella superficie edificabile complessiva (SC) del POC (+137 abitanti teorici) e le dotazioni aumentate dalle aree che si prevede di acquisire con le iniziative proposte (P 1220 mq, area verde 2540 mq, 3620 non attrezzata che si destinerà al completamento di un'area già di proprietà comunale e le Opere Pubbliche (P 3105 + dotazioni scolastiche 180 mq).

COMUNE	Abitanti al 31/12/2016	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrezzature sportive		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
COMUNE DI ALFONSINE	11993	72340	6,0	32955	2,7	60670	5,1	265391	22,1	431356	36,0

COMUNE	Abitanti al 31/12/2016 + POC (137 ab)	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (180mq)		Parcheggi pubblici + POC (4325 mq)		Spazi verdi e attrezzature sportive + POC (2400 mq)		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
COMUNE DI ALFONSINE	12130	72340	5,96	33135	2,7	64995	5,36	267931	22,1	439401	36,2

Il risultato del confronto tra la popolazione e le dotazioni, nel 2016 e ipoteticamente nel 2018, prevedendo popolazione e dotazioni future, mette in risalto come per il territorio comunale nel suo complesso sia quantitativamente soddisfacente la dotazione pro capite, che si attesta oltre ai 36 mq/abitante, superiore alla soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal PSC. Resta sotto i limiti delle soglie obiettivo indicate dal PSC il valore relativo alla



dotazioni scolastiche ($2,7 < 3 \text{ mq/abitate}$), per quanto sia preso in considerazione ai fini del calcolo delle dotazioni solo l'area di sedime delle scuole e non la dotazione di aule e/o spazi didattici.

DOTAZIONI PER ERS

L'ANS 1 (2) quando sarà attuato, comporterà per l'Amministrazione la disponibilità di 2900 mq di superficie fondiaria da dedicare all'ERS con una potenzialità approssimativa di circa 1200 mq di SC pari a 10/11 alloggi. pari a UFcirca 0,4

Nel intervento attuativo dell'ANS1(2) è prevista la cessione di una ulteriore area di mq circa 3620mq utilizzabile sia per dotazioni che per altri utilizzi patrimoniali.

ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013, 2014, 2015 e 2016, nelle aree di espansione attuate e con convenzione in vigore, registrano ad Alfonsine per la nuova costruzione a destinazione residenziale, 3 alloggi realizzati.

La disponibilità residua passa da circa 44 a circa 41 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, stimati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC.

Questa disponibilità è la più bassa dell'Unione in termini assoluti ed anche rispetto agli abitanti insediati e al patrimonio edificato esistente, infatti a Alfonsine il rapporto tra alloggi esistenti e quelli potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate è pari a 0,75%, ovvero la più bassa di tutta l'Unione, meno dell'1 per cento. Il POC inserisce una nuova potenzialità edificatoria pari a circa 55 alloggi di cui circa 11 dedicati all'ERS.

Il vigente PSC prevede all'art.4.2 delle norme, un tetto massimo di circa 632 alloggi da realizzare negli ANS 1 e ANS 2 tramite i successivi POC. Il dato è verificato rispetto a quanto previsto dal primo piano operativo, che ha una potenzialità complessiva di circa 6038 mq di SC, ovvero di circa 55 alloggi nei lotti derivanti dall'attuazione degli ANS1(2 e 4), considerando che parte di questi alloggi (11), sono alloggi realizzabili come ERS.

VALUTAZIONI

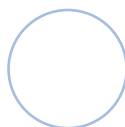
Il POC del Comune di Alfonsine, attua nel prossimo quinquennio una parte delle previsioni del vigente PSC, che in conformità alle direttive del Bando, contribuisce ad incrementare le dotazioni pubbliche per effetto di iniziative private e opere pubbliche, pur a fronte di un nuovo uso di suolo agricolo.

Dotazioni - Si evidenzia che la dotazione di aree pro capite migliora ancora, passando da 36 mq/abitate a 36,2 mq/abitate, al disopra della soglia-obiettivo minima definita dall'art. 4.3 del PSC di 30 mq/abitate.

La caratteristica territoriale di Alfonsine, con due frazioni principali, Filo e Longastrino, che contengono il 9% degli abitanti di tutto il Comune e condividono le dotazioni con la parte dei centri nel territorio del Comune di Argenta, ha portato a considerare la dislocazione delle dotazioni in maniera aggregata.

Non appare altresì particolarmente significativo verificare con raggi d'influenza la distribuzione degli spazi pubblici attrezzati rispetto ai possibili quadranti in cui suddividere l'abitato del capoluogo, in considerazione della dislocazione delle dotazioni con maggiore afflusso di utenti, scuole, parcheggi, verde attrezzato, uffici comunali, ecc..

Dal DPQU pubblicato nel 2013, emergeva la lieve insufficienza delle dotazioni di parcheggio, migliorata con l'aggiornamento della individuazione delle dotazioni che ha corretto il dato fino a superare la soglia dei 5 mq/abitate, con la futura attuazione del



POC, le dotazioni pro capite migliorano ancora, significativa la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio di servizio al polo scolastico e sportivo di via Murri. Significativa anche l'attuazione dell'ANS1(2) per la possibilità di reperire una cospicua dotazione di aree per la realizzazione di alloggi ERS, 2900 mq di SF per circa 11 alloggi potenziali, sono attualmente definiti dal POC, la dotazione di alloggi ERS realizzabili in quel quadrante del capoluogo sono aumentabili in quanto l'Amministrazione riceve ulteriori 3600 mq di area non attrezzata, che in futuro possono essere utilizzate per nuovi alloggi ERS.

Potenzialità edificatoria - Il Comune di Alfonsine come ricordato, è quello con il più basso residuo di superfici fondiari in lottizzazioni di recente realizzazione, disponibili per la nuova edificazione. In questa situazione l'immissione di nuove aree edificabili del POC appare coerente con la possibilità di offrire alternative di mercato, sia come nuovi lotti disponibili, ma anche come risposta alla domanda di immobili per esigenze sociali differenziate, visto che si tratta di un potenziale teorico di 55 alloggi, di cui circa 11 alloggi di questo nuovo potenziale edificatorio, è costituita da Edilizia Residenziale Sociale, che si sommano ai soli 4 alloggi che rappresentano la limitata potenzialità residua attuale.

Infrastrutture - Con il POC si prevede la realizzazione di due importanti opere pubbliche che integrano la dotazione di aree per l'istruzione e per lo sport, viene rafforzato il Polo Scolastico e sportivo di via Murri, realizzando anche un importante parcheggio pubblico che aumenta la dotazione di aree per la sosta del capoluogo.

