



**P.O.C.**

**NORME  
TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**



**COMUNE DI FORLIMPOPOLI**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

**1°VARIANTE - Delibera C.C. n. del .....**

# PIANO OPERATIVO COMUNALE

P.O.C. predisposto ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R.20/2000

ADOTTATO : Delibera di C.C. N. 46 del 23/09/2008  
APPROVATO : Delibera di C.C. N. 41 del 22/05/2009  
PUBBLICATO : BUR Emilia Romagna N. 106 del 17/06/2009

## PROGETTISTI

Servizio Edilizia, Territorio e Ambiente del  
Comune di Forlimpopoli

Responsabile  
ELISABETTA FABBRI TROVANELLI

## UFFICIO DI PIANO BERTINORO – FORLIMPOPOLI

FRANCESCA GARDINI

FAGGIOTTO STEFANO

COLLABORATORI:  
RAFFAELLA MAZZOTI

**1° Variante al  
P.O.C.**

approvata con Delibera  
C.C. n. del....

**SINDACO:**  
PAOLO ZOFFOLI

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA:**  
MILENA GARAVINI

**SEGRETARIO GENERALE:**  
ROBERTA FIORINI

**RESPONSABILE  
UFFICIO TECNICO:**  
ELISABETTA FABBRI TROVANELLI



## COMUNE DI FORLIMPOPOLI

# P.O.C. PIANO OPERATIVO COMUNALE

*predisposto ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R.20/2000*

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.46 del 23 /09 /2008</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.41 del 22/05/2009</i>
<i>PUBBLICAZIONE</i>	<i>BUR. n. del</i>

**1°VARIANTE - Delibera C.C. n. del .....**

## INDICE

TITOLO I .....	5
DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Art. 1.1 – Oggetto del Piano Operativo Comunale .....	5
Art. 1.2 – Validità ed efficacia .....	5
Art. 1.3 – Elaborati costitutivi .....	6
Art. 1.4 – Disposizioni particolari di valenza generale .....	12
Art. 1.5 – Disposizioni per gli Accordi ai sensi art. 18 LR 20/2000 .....	13
 TITOLO II .....	 14
TUTELA INTEGRITA' AMBIENTALE DEL TERRITORIO .....	14
Art. 2.1 – Rapporto con la pianificazione paesistica .....	14
Art. 2.2 – Limiti ambientali alle trasformazioni .....	14
Art. 2.3 - Gestione del paesaggio e degli elementi naturali .....	15
Art. 2.4 – Il Parco Fluviale Ronco .....	16
 TITOLO III .....	 17
DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI .....	17
Art. 3.1 – Perimetrazioni degli ambiti .....	17
Art. 3.2 - Disposizioni relative alle potenzialità edificatorie .....	17
Art. 3.3 - Articolazione del dimensionamento del Piano .....	19
Art. 3.4 - Sistema delle infrastrutture per la mobilità .....	19
Art. 3.5 - Sistema delle dotazioni territoriali .....	19
Art. 3.6 – Requisiti di sostenibilità degli interventi .....	20
 TITOLO IV .....	 22
DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....	22
Art. 4.1 – Norma generale .....	22
Art. 4.2 - Progetti speciali .....	22
 TITOLO V .....	 24
DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI CONSOLIDATI .....	24
Art. 5.1 – Definizioni e norme generali .....	24
 TITOLO VI .....	 26
DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE .....	26
Art. 6.1 – Modalità di attuazione .....	26
Art. 6.2 – Dimensione minima degli alloggi .....	26
Art. 6.3 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti nell'ambito .....	26
 TITOLO VII .....	 27
DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI .....	27
PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	27
Art. 7.1 – Modalità di attuazione .....	27
Art. 7.2 – Dimensione minima degli alloggi .....	28
Art. 7.3 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti nell'ambito .....	28
 TITOLO VIII .....	 29
DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E AI POLI FUNZIONALI .....	29
Art. 8.1 – Modalità di attuazione .....	29
Art. 8.2 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti nell'ambito .....	29
Art. 8.3 – Criteri generali per il commercio .....	30
Art. 8.4 – Disposizioni per il commercio .....	30
 TITOLO IX .....	 32
DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE .....	32
Art. 9.1 – Norme relative alle previsioni di RUE .....	32

TITOLO X .....	33
DISPOSIZIONI DI RACCORDO COL R.U.E. ....	33
Art. 10.1 – Interrelazione fra P.O.C. e R.U.E.....	33
Art. 10.2 – Modifiche alle disposizioni di R.U.E. sulle rettifiche cartografiche derivanti da variazioni di perimetro in ambiti oggetto di P.O.C. ....	33
Art. 10.3 – Modifiche alla normativa di R.U.E. per aspetti di prevalente pertinenza del P.O.C. .....	34
Art. 10.4 –Proposte di P.O.C. per la futura modifica ed integrazione delle norme di R.U.E. .	34
TITOLO XI .....	37
MONITORAGGIO.....	37
Art. 11 –Monitoraggio del P.O.C. e dei Piani Urbanistici Attutivi .....	37
Art. 11.1 – Individuazione degli Indicatori per il Monitoraggio .....	37
Art. 11.2 - Scadenza Temporale del Monitoraggio .....	38
Art. 11.3 - Obblighi per i Soggetti Attuatori. ....	39

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1.1 – Oggetto del Piano Operativo Comunale**

C1

Il Piano Operativo Comunale (POC) è redatto ai sensi degli articoli 30 e 34 della LR 20/2000, e costituisce l'articolazione del Piano Regolatore Generale (PRG) che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR della sua approvazione.

C2

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti. Le eventuali modifiche che il POC può apportare alle previsioni ed indicazioni di PSC sono da questo stabilite agli articoli 3.1, comma 3, e 3.3, comma 4.

C3

Il POC può inoltre dettare disposizioni in modifica del RUE, come previsto da questo all'art. 3.1, comma 3, che il RUE dovrà successivamente recepire alla prima variante che lo riguardi. Tale materia è disciplinata dal presente POC nel titolo X.

C4

Il POC contiene, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti per nuovi insediamenti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso gli indici edilizi;
- le modalità d'attuazione degli interventi di trasformazione, nonché quelli di conservazione;
- i contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità, e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

C5

Il presente POC svolge inoltre le funzioni di:

- strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche;
- strumento di indirizzo per la strutturazione del Parco del Fiume Ronco;
- piano pluriennale per la mobilità ciclistica di cui alla LN 366/98;
- strumento per l'individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti (ai sensi dell'art. 30, comma 14, della LR 20/2000);
- strumento per la rideterminazione delle fasce di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 4, comma 3, della LR 19/04;
- strumento di programmazione degli interventi pianificati dal RUE, ma demandati al POC come modalità e tempi di attuazione.

C6

Il presente POC, in conformità alle disposizioni dell'art. 7.1, comma 2, del PSC e come piano pluriennale della mobilità ciclistica di cui al comma precedente, promuove direttamente con l'attuazione delle previsioni che sono suo oggetto, e come coordinamento operato su specifiche previsioni di RUE, ovvero gli ambiti A10.4 posti in programmazione come meglio specificato nel successivo art. 5.1, comma 1, la formazione dei collegamenti ciclabili fra il capoluogo e le frazioni di San Leonardo, Sant'Andrea e San Pietro ai Prati.

### **Art. 1.2 – Validità ed efficacia**

C1

Dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 12 della LR 20/2000, sospende ogni determinazione in merito:

- 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;
- all'approvazione di strumenti sott'ordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

**C2**

Dalla sua data di entrata in vigore, il POC assume piena validità ed efficacia nei confronti delle trasformazioni che ne costituiscono l'oggetto come indicato dal PSC. In conformità alle disposizioni dell'art. 1.5, comma 4, delle NTA di RUE i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) finalizzati all'attuazione di previsioni disposte dal precedente PRG, quando siano:

- definitivamente approvati e convenzionati;
- in corso di attuazione e/o completamento;
- non ancora attuati ma confermati dal RUE in raccordo col PSC;

mantengono la loro validità sino allo scadere del presente POC, con le modalità definite dal RUE all'art. 1.5, comma 4.

E' consentito, nei casi in cui siano riconosciute particolari condizioni, presentare un PUA nel quale sia previsto di procedere per stralci funzionali, purché promosso da tutti i proprietari, con obbligo di corredarlo di tutti gli schemi di convenzione relativi a tali stralci, nei quali siano precisamente definiti gli impegni delle diverse parti ed i tempi di realizzazione, in ogni caso garantendo, anche con idonee fideiussioni, la realizzazione delle opere pubbliche entro e non oltre i 10 anni di validità del PUA.

**C3**

In conformità alle disposizioni dell'art. 1.5, comma 4, di RUE, nelle aree destinate a nuovi insediamenti da edificarsi mediante intervento diretto nell'ambito di PUA attuativi del precedente PRG, per i quali risulta ancora vigente la convenzione relativa alla data di adozione del RUE, le NTA di tali PUA e, in modo correlato, il riferimento di ordine generale rappresentato dal precedente PRG, valgono sino allo scadere del POC nel cui ambito temporale si esaurisce la convenzione, ovvero, per i PUA con convenzioni già scadute ma ove siano presenti ancora lotti inedificati, sino allo scadere del presente POC.

**C4**

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.3, comma 6, del PSC, il presente POC ammette l'attuazione degli ambiti di trasformazione di sua competenza in modo coordinato con:

- comparti soggetti a PUA previsti dal precedente PRG, confermati ma inattuati, ovvero approvati e convenzionati ma sottoposti a variante per perseguirne la connessione con gli ambiti di trasformazione;
- con lotti inedificati dei tessuti consolidati e con i comparti delle schede A10.4 di RUE;

tutto questo quando si dia la condizione della contiguità spaziale; in tal caso è anche ammessa la traslazione di quote di edificabilità all'interno del contesto spaziale di nuova delimitazione che ne deriva.

**C5**

Nel momento dell'adozione del presente POC e sino alla sua approvazione l'Amministrazione comunale ha la facoltà di stipulare accordi con i soggetti interessati agli interventi in esso previsti, che regolamentino i rispettivi impegni a garanzia dell'attuazione dei contenuti del POC. Tali accordi potranno costituire premessa alla successiva formalizzazione di tali impegni nelle ordinarie convenzioni associate ai PUA o a Permessi di costruzione.

**C6**

Eventuali condizioni migliorative o di aggiustamento delle previsioni di POC che fossero avanzate successivamente alla sua approvazione mediante proposte presentate ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, potranno essere eventualmente integrate nei PUA programmati dal POC, se ed in quanto conformi al dettato dell'art. 5.3, comma 5 del PSC, così come meglio dettagliato al successivo art. 3.1, comma 2, nel qual caso il PUA si configura come lo strumento di pianificazione cui tali proposte possono accedere, ai sensi del precitato art. 18, comma 3, della LR 20/2000.

**C7**

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC il Comune predisporrà ed approverà un nuovo POC. Gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza del POC ed i PUA che siano stati approvati e convenzionati saranno automaticamente reinseriti nel successivo POC per le parti non ancora attuate ed i rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno rinnovate e/o adeguate nei contenuti e nelle scadenze. Il Comune ha facoltà di ammettere l'inserimento nel successivo POC anche di PUA in corso di istruttoria, potendo richiedere per essi integrazioni ed adeguamenti in linea con gli indirizzi del nuovo piano.

**Art. 1.3 – Elaborati costitutivi****C1**

Il presente POC è costituito da:

- A1 - Relazione di controdeduzione  
 A - Relazione Generale;  
 B - Norme Tecniche di Attuazione;  
 C1 - Planimetria di inquadramento generale (tav. P01 scala 1:5.000 e tav. P02 scala 1:5.000);  
 C2 - Planimetria di inquadramento generale con individuazione delle osservazioni (tav. P01 scala 1:5.000 e tav. P02 scala 1:5.000);  
 D - Planimetria di Localizzazione delle Opere pubbliche esistenti e di progetto e progetto di nuova rotonda SP 37Para -Fratta (tav. OP01 scala 1:5.000 e tav. OP02 scala 1:5.000);  
 E - Schede di strutturazione territoriale degli ambiti o aree da attuare nel POC;  
 F - Proposte di accordo art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. comprensive di elaborati di supporto per sub ambiti di PSC da attuare con PUA successivamente all'approvazione del POC:  
   - Proposta di accordo di cessione area a rete ecologica e contestuale rilocalizzazione di attività produttiva: Ambito di riqualificazione A11-16 "Comparto di riqualificazione via Emilia Sud"  
     Ambito per nuovi insediamenti A12-4 "Comparto Urbano Est – zona Ferrovia"  
     Ambito per nuovi insediamenti A12-11 "Comparto Sant'Andrea"  
     Ambito per nuovi insediamenti A12-14 "Comparto residenziale SS9 – Forlì"  
 G - Proposte di accordo art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. per aree del territorio comunale non previste dal PSC, fuori dal dimensionamento massimo stabilito per il primo POC, relative a:  
   scheda A12-P08 Proponenti: Argnani–Baiardi–Zoli (Campo calcio a San Pietro)  
   scheda A20 A01 - Proponente: Berti (ciclabile a San Pietro)  
   scheda A12-P06 Proponente: Biguzzi (Ciclabile a San Pietro)  
   scheda A19 A02 - Proponente: Trascoop (Chiusura scolo Ausa a Selbagnone)  
 H - Proposte di accordo art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. per aree del territorio comunale rientranti nell'art. 3.3, comma 4, del PSC, relative a:  
   scheda A12-P02 Proponente: Spazzoli  
   scheda A12-P03 Proponente: Facciani – Severi  
   scheda A12-P04a Proponente: Crociani  
   scheda A12-P04b Proponente: Lonzardi  
   scheda A12-P05 Proponente Waldthaler  
   scheda A12-P07a Proponente: Boninsegni  
 I - Relazione geologica e microzonazione sismica e Analisi geologica e sismica delle aree non soggette a PUA;  
 J - Programma delle Opere Pubbliche.  
 K - Valutazione di incidenza del SIC "Meandri del Fiume Ronco";

ELABORATI di PUA ASSUNTI NEL POC AVENTE VALORE DI PUA:

**- Ambito di riqualificazione A11-8 "Comparto di riqualificazione San Pietro":**

Tav. n. 1	Relazione geologica e geotecnica
Tav. n. 2	Clima acustico
Tav. n. 3	Estratto PSC schede d'ambito
Tav. n. 4	Estratto catastale
Tav. n. 4.1	Estratto di RUE – inquadramento generale con indicazione della pista ciclabile
Tav. n. 5s	Rilievo planialtimetrico dello stato attuale
Tav. n. 5.1	La Casera – Stato di fatto - Piante
Tav. n. 5.2	La Casera – Stato di fatto – Prospetti e sezioni;
Tav. n. 6s 1	Planivolumetrico con inserimento nel contesto;
Tav. n. 6.1s 1	Assonometria;
Tav. n. 7s1	Planimetria generale, sezioni e profili di progetto
Tav. n. 8s 1	Calcolo standard
Tav. n. 8.1s 1	Dati di progetto
Tav. n. 9.1s	Casera – Progetto – Piante, prospetti e sezioni
Tav. n. 9.2s	Progetto – Piante, prospetti e sezioni
Tav. n. 9.3s	Progetto – Piante tutti i livelli
Tav. n. 9.4	Progetto – Prospetto e sezioni
Tav. n. 9.5	Progetto – Piante tutti i livelli
Tav. n. 9.6	Progetto – prospetto e sezioni
Tav. n. 10s	Progetto reti tecnologiche: Telecom
Tav. n. 10.1s	Progetto reti tecnologiche: Enel

Tav. n. 10.2s	Progetto reti tecnologiche: Illuminazione pubblica
Tav. n. 10.3s	Progetto reti tecnologiche: Acqua-Gas- Fibra ottica
Tav. n. 10.4s 1	Progetto reti tecnologiche: Fognature bianche e nere
Tav. n. 10.5s 1	Progetto reti tecnologiche: Profilo longitudinale fognatura bianca
Tav. n. 10.6s	Progetto reti tecnologiche: Profilo longitudinale fognatura nera
Tav. n. 11s1	Calcolo idraulico di verifica e invarianza idraulica della rete fognaria bianca
Tav. n. 11.1	Calcolo idraulico di verifica della rete fognaria nera
Tav. n. 12s1	Progetto di massima di attrezzature pubbliche, previste nel PUA (piazza)
Tav. n. 13s	Schema di Convenzione
Tav. n. 14s	Norme di PUA
Tav. n. 15s	Relazione generale
Tav. n. 16	Documentazione fotografica dello stato attuale
Tav. n. 17	Relazione in merito al rischio idrogeologico
Tav. n. 18	Parere di fattibilità geotecnica
Tav. n. 19	C.M. pista ciclabile e tombinamento
Tav. n. 20s	C.M. opere urbanizzazione

**- Ambito di riqualificazione A11-10 “Comparto di riqualificazione Fornace”**

Tav. n. 1-S)	Schede d'Ambito PSC - Estratto catastale –estratto RUE	varie
Tav. n. 2-S)	Rilievo planialtimetrico con sovrapposizione foglio catastale	1:500
Tav. n. 2a-S)	Rilievo Planialtimetrico particolare acceso su S.P. 37 Via Meldola	1:200
Tav. n. 2bis)	Monografie capisaldi	
Tav. n. 3-S)	Planivolumetrico	1:500
Tav. n. 4-S)	Planimetria generale	1:500
Tav. n. 4a-S)	Permeabilità spazi pubblici e privati	1:500
Tav. n. 4b-S)	Segnaletica stradale / Superamento barriere architettoniche Legge 13/1989	1:500
Tav. n. 4cS)	Sezione profili di progetto e contesto	1:500
Tav. n. 5-S)	Planimetria calcolo standard e aree da cedere	1:500
n. 6)	Tipologie edilizie	
Tav. n. 6a-S)	Tipologie edilizie Lotti n. 1e n. 2	1:200
Tav. n. 6b-S)	Tipologie edilizie Lotti dal n. 3 al n. 19	1:200
Tav. n. 6c-S)	Prospetti lungo le strade principali	1:500
Tav. n. 6c-bis)	Variante tipologica	varie
n. 7)	Reti tecnologiche	
Tav. n. 7a-S)	Enel	1:500
Tav. n. 7b-S)	Telecom	1:500
Tav. n. 7c-S)	Pubblica illuminazione	1:500
Tav. n. 7d-S)	Gas e Acqua	1:500
Tav. n. 7e-S)	Fogne nere e bianche	1:500
Tav. n. 7e1)	Profili fogne	1:1000
n. 8)	Particolari opere di urbanizzazione primaria:	
Tav. n. 8a-S)	Parcheggi pubblici	1:200
Tav. n. 8b-S)	Sezioni stradali	1:50
Tav. n. 8c-S)	Verde pubblico	1:500
Tav. n. 8c1)	Recinzioni	1:50
Tav. n. 8d-S)	Raccordo stradale con Via Maianino Ausa Vecchia	1:200
Allegati:		
n. 0)	Relazione modifiche rispetto al PUA adottato	
n. 1S)	Atto notorio + visure catastali	
n. 2S)	Relazione generale	
n. 3)	Schema di convenzione + pareri Enti	
n. 4)	Dichiarazione del Tecnico	
n. 5S)	Norme tecniche di attuazione	
n. 6S)	Viste prospettiche – inserimento nel contesto	
n. 7)	Relazione geologica con indicazioni geotecniche (PUA)	
n. 7bis)	Dichiarazione di fattibilità geotecnica	
n. 7ter)	Considerazioni geologiche riguardante le aeree di alimentazione degli acquiferi sotterranei	



- n. 8) Documentazione previsionale di clima acustico
- n. 9S) Calcolo invarianza idraulica
- n. 10S) Computo metrico opere di urbanizzazione primaria
- n. 12) Documentazione fotografica
- n. 13) Autorizzazione Consorzio di Bonifica
- Opere extra standard:
- Progetto Preliminare Piazza, Parcheggio e Pista ciclabile
- Tav. n. 1PPNuova Piazza – Estratto catastale – Estratto RUE – Scheda d'Ambito PSC – Stato Attuale - Progetto
- Progetto Preliminare Centro di Quartiere
- Tav. n. 2PP Recupero ex ingresso Fornace con trasformazione in Centro di Quartiere

**- Ambito di riqualificazione A11-13 “Comparto di riqualificazione Villa Paolucci”:**

Tav. n. 1-S)	Estratto PSC – Scheda d'Ambito - Estratto catastale	varie
Tav. n. 2)	Rilievo edifici n. 4, 5, 6, 7, 8, 9 da demolire	varie
Tav. n. 3a1-S)	Stato attuale Villa Paolucci Pianta	1:200
Tav. n. 3a2-S)	Stato attuale Villa Paolucci Prospetti - Sezione	1:200
Tav. n. 3b-S)	Stato attuale ex Limonaia	1:100
Tav. n. 3c-S)	Stato attuale Chiesina	1:100
Tav. n. 3d-S)	Stato attuale Edificio n. 1, 2, 3	1:200
Tav. n. 4-S)	Planimetria generale di progetto	1:500
Tav. n. 5-S)	Interventi di Attuazione del PUA	varie

Allegati:

- n. 0) Relazione modifiche rispetto al PUA adottato
- n. 1) Atto notorio + visure catastali
- n. 2a/b/c/d) Autorizzazioni Soprintendenza
- n. 3) S Relazione tecnica
- n. 4) Dichiarazione del progettista
- n. 5) S Schema di convenzione + pareri Enti
- n. 10) Documentazione fotografica.
- n. 11) Relazione geologica e geotecnica nuova cucina centralizzata
- n. 11bis) Relazione geologica e geotecnica edificio “Spinadello”
- n. 12) Valutazione di impatto acustico nuova cucina centralizzata
- n. 13-S) Norme Tecniche di Attuazione del PUA

Opere extra standard:

- Progetto Preliminare Nuova Cucina Centralizzata
- Tav. unica Nuova Cucina Centralizzata

Progetto Preliminare Edificio “Spinadello”

- Tav. n. 1PP: estratto catastale / PSC Stato attuale / progetto /collegamento reti / documentazione fotografica

**- Ambito per nuovi insediamenti A12-5 “Comparto Urbano Est – zona SS9”**

Tav. n. 1-S)	Scheda d'Ambito – PSC - Estratto catastale	Varie
Tav. n. 1bis)	Confronto scheda d'Ambito PSC – PUA adottato - PUA modificato	1:2500
Tav. n. 2-S)	Rilievo planialtimetrico con sovrapposizione foglio catastale - elenco particelle catastali PUA	1:500
Tav. n. 2bis)	Tavola di rilievo – Profili terreno	varie
Tav. n. 2 ter)	Monografie capisaldi	
Tav. n. 3-S)	Planivolumetrico	1:1000
Tav. n. 4-S)	Planimetria generale - trincee archeologiche	1:500
Tav. n. 4a-S)	Segnaletica stradale	1:500
Tav. n. 4b-S)	Sezione profili di progetto	1:500
Tav. n. 5-S)	Planimetria con individuazione -calcolo standard /aree da cedere	1:1000
Tav. n. 5b-S)	Verde pubblico - essenze alberature e arbusti	1:1000
Tav. n. 5c)	Recinzioni	1:50
n. 6	Tipologie lotti da n. 1 a n. 72:	
Tav. n. 6-bis)	Prospetti lungo le vie principali	1:500
Tav. n. 6a-S)	Tipologie lotti dal n. 1 al n. 13, n. 22, dal n. 42 al n. 46, n. 52, 57, dal n. 60 al n. 72	1:200

Tav. n. 6b-S)	Tipologie lotti n. 17, 18, 23,24,29, dal n. 30 al n. 32, dal n. 38 al n. 41, dal n. 47 al n. 50, dal 53 al n. 56	1:200
Tav. n. 6c1-S)	Tipologie lotti dal n. 14 al n. 16, dal n. 19 al n. 21, dal n. 25 al n. 28, dal n. 33 al n. 37 e n. 51	1:200
Tav. n. 6c2 - S)	Tipologia lotto n. 59	1:200
Tav. n. 6c3)	Tipologia n. 58	1:200
Tav.n. 6e)	Varianti tipologiche	varie
n. 7)	Reti tecnologiche:	
Tav. n. 7a-S)	Enel	1:1000
Tav. n. 7b-S)	Telecom	1:1000
Tav. n. 7c-S)	Pubblica illuminazione	1:1000
Tav. n. 7d-S)	Gas e Acqua	1:1000
n. 7e)	Fogne	
Tav. n. 7e1-S)	Fogne nere e bianche/invarianza idraulica	1:500
Tav. n. 7e2-S)	Particolare di attraversamento fognatura nera-Scolo consorziale	
	Ausetta	varie
Tav. n. 7e3-S)	Profili fognatura Bianca	varie
Tav. n. 7e3-bis)	Profili fognatura Nera	varie
n. 8)	Particolari opere di urbanizzazione primaria:	
Tav. n. 8a-S)	Sezioni stradali	1:50
Tav. n. 8b1-S)	Pianta rotonda su Via Emilia	1:200
Tav. n. 8b2-S)	Parcheggi pubblici	1:200
Tav.n. 8b3)	Raccordo viabilità principale su Via P.Giovanni XXIII	
Allegati:		
n. 0)	Relazione modifiche rispetto al PUA adottato	
n. 1a/b/c/d)	Atti notori proprietà + visure catastali	
n. 1e)	Lettera di rinuncia al PUA Sig. Fantini Antonio	
n. 1f1/2)	Lettere Soprintendenza Archeologica di Bologna	
n. 2S)	Relazione generale	
n. 3)	Schema di convenzione + pareri Enti	
n. 4)	Dichiarazione del Tecnico	
n. 5S)	Norme tecniche di attuazione	
n. 6)	Viste prospettiche	
n. 7)	Relazione geologica e geotecnica	
n. 7bis)	Integrazione del geologo Dott. Tumidei	
n. 7ter)	Dichiarazione di fattibilità geotecnica	
n. 7quater)	Analisi della risposta sismica locale III liv. di approfondimento	
n. 8)	Clima acustico	
n. 9 S)	Calcolo invarianza idraulica e relazione fognature bianche	
n. 10 S)	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria	
n. 12)	Documentazione fotografica.	
n. 12a)	Punti di scatto documentazione fotografica	
Opere extra standard:		
Progetto Preliminare Nuova rotatoria sulla via Papa Giovanni XXIII - Relazione		
Tav. n.1PP Estratto PSC / Catastale – Progetto / documentazione fotografica		
Progetto Preliminare Nuova scuola materna -Relazione		
Tav. n. 2PPNuova Scuola Materna		
<b>- Ambito per insediamenti produttivi A13-6 “Comparto produttivo Via Melatello – sub 1</b>		
Tav. 1/s	Stato Attuale – Estratto RUE - Estratto PSC - Scheda d'Ambito -	
varie		
Estratto catastale		
Tav. 2parte a/s	Stato attuale – Rilievo piani altimetrico con sovrapposizione catastale	
Tav. 2parte b/s	Stato attuale – Rilievo piani altimetrico con sovrapposizione catastale	
Tav. 3	Stato attuale – profili	1:1000
Stato Modificato		
Tav. 4/s	Stato modificato – Planivolumetrico	1:1000
Tav. 5/s	Stato modificato - Planimetria generale	1:1000
Tav. 6/s	Stato modificato – Permeabilità (pubblico-privato)	1:1000
Tav. 7parte a/s	Stato modificato – Segnaletica stradale - Sub Comparto A	1: 500

Tav. 7parte b-c/s	Stato modificato – Segnaletica stradale - Sub Comparto B-C	1: 500
Tav. 8/s	Stato modificato – Planimetria trincee archeologiche	1:1000
Tav. 9/s	Stato modificato – Individuazione e calcolo standard (verde/parcheggi/pista ciclabile)	1:1000
Tav. 9.1/s	Stato modificato – Planimetria inquadramento rete ecologica	1:1000
Tav. 10/s	Stato modificato – Allestimento verde/aspetti ecologici e paesaggistici	
Tav. 10 bis	Stato modificato – Allestimento verde/irrigazione	1:1000
Tav. 10 ter	Stato modificato – Allestimento verde/mitigazione visiva e acustica	
Tav. 11/s	Stato modificato – Aree da cedere – opere fuori ambito	1:1000
Tav. 12/s	Stato modificato – Profili	1:1000
Tipologie		
Tav. 13/s	Stato modificato – Tipologie	1:1000
Tav. 13.1/s	Stato modificato – Tipologia sub comparto A	1: 500
Tav. 13.2	Stato modificato – Viste prospettiche sub comparto A	
Tav. 13.3/s	Stato modificato – Tipologie edilizie sub comparto B	1: 500
Tav. 13.4/s	Stato modificato – Tipologie edilizie sub comparto C	varie
Tav. 13.5/s	Viste prospettiche sub comparto B,C	
Tav. 13.6/s	Prospetti sulla via Emilia	1: 500
Reti Tecnologiche		
Tav. 14/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ Enel (con parere dell'ente)	1:1000
Tav. 14.1/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ Telecom (con parere dell'ente)	
Tav. 14.2/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ Pubblica illuminazione	1:1000
Tav. 14.3/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ Fibre Ottiche	1:1000
Tav. 14.4/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ Acqua-Gas	1:1000
Tav. 14.5/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ Fogne nere	1:1000
Tav. 14.6/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ profili fognatura nera	1:1000
Tav. 14.7 //	Stato modificato: Reti tecnologiche_ Fogne nere – Centrale di sollevamento	1: 500
Tav. 14.8/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ fognatura bianca –invarianza idraulica	1:1000
Tav. 14.9parte a/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ profili fognatura bianca_ - Sub Comparto A	1: 100
Tav. 14.9parteb-c/s	Stato modificato: Reti tecnologiche_ profili fognatura bianca_Sub Comparto B - C	1: 100
Particolari infrastrutture viarie		
Tav. 15/s	Stato modificato: Viabilità principale – stralcio: Rotonda ANAS	varie
Tav. 15.1/s	Stato modificato: Viabilità principale – stralcio: dorsale	varie
Tav. 15.2parte a/s	Stato modificato: Viabilità secondaria–sezioni stradali: raccordi con strade esistenti	varie
Tav. 15.2parte b-c/s	Stato modificato: Viabilità secondaria – sezioni stradali: raccordi con strade esistenti	varie
Tav. 16/s	Stato modificato: particolare parcheggio “A” Sub comparto A	1: 200
Tav. 16.1/s	Stato modificato: particolare parcheggio “B” Sub comparto A	1: 200
Tav. 16.2/s	Stato modificato: particolare parcheggi “C-D” - Sub comparto	1: 200
Tav. 16.3/s	Stato modificato: particolare Parcheggi “E-N” – Sub Comparto B	1: 200
Tav. 16.4/s	Stato modificato: particolare Parcheggi “O- Q”- Sub Comparto C	1: 200
7b) ALLEGATI		
Allegato 0	Procura speciale+visure catastali	
Allegato 1/s	INTEGRAZIONE di cui alla Del. C.C. N. 11 del 14/02/2009: ADOZIONE DI V.A.S. _VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI Dlgs. 4/2008 AD INTEGRAZIONE DEL P.O.C. CON VALORE DI P.U.A. (ADOZIONE C.C. N. 46/08 E 8/09) DELL'AMBITO A13_6 SUB 1 – COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO	
Allegato 2/s	Relazione generale	
Allegato 2bis	NTA sostitutiva	
Allegato 3	Relazione geologica e geotecnica	
Allegato 3bis	Analisi della risposta sismica locale III livello di approfondimento (sub comparto C)	
Allegato 3ter	Dichiarazione di fattibilità geotecnica	
Allegato 3quater	Relazione geologica sulla permeabilità	
Allegato 4	Valutazione di impatto acustico	
Allegato 5	Relazione tecnica Pubblica Illuminazione	

Allegato 6/s	RELAZIONE _ ALLESTIMENTO VERDE (come da Elaborati VAS: VAS3_Aspetti ecologici e paesaggistici e VAS3.1_ planimetria e schemi grafici del sistema del verde di comparto e delle opere di compensazione)
Allegato 7/s	CALCOLO INVARIANZA IDRAULICA comprensivo del calcolo del tre sub compartì: A (nima.cina), B (melatello), C (casetta)
Allegato 8/s	RELAZIONE TECNICA FOGNE NERE comprensivo del calcolo del tre sub compartì: A (nima.cina), B (melatello), C (casetta)
Allegato 10	Documentazione fotografica (proprietà NIMA – CINA:sub comparto A)
Allegato 11	Documentazione fotografica (proprietà La Casetta e Consorzio Melatello:sub compartì B-C)
Allegato 12	Dichiarazione dei tecnici
Allegato 13/s	Relazione prospetti in affaccio sulla via Emilia
Allegato 14	Relazione modifiche planimetriche (da adozione ad approvazione)
	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria:
Allegato 15-a	Sub A
Allegato 15-b	Sub B
Allegato 15-c	Sub C
	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria:
Allegato 16-a	Rotonda
Allegato 16-b	Viabilità principale/Dorsale
	Opere extra standard:
Progetto Preliminare di rotatoria e viabilità principale - Relazione Tav. n. 1PP	Progetto preliminare

#### **Art. 1.4 – Disposizioni particolari di valenza generale**

##### **C1**

Gli immobili soggetti a trasformazione fisica e funzionale per effetto del presente POC rimangono comunque subordinati alla prevalente giurisdizione delle eventuali norme di tutela che li riguardano, o di eventuali norme specifiche di PSC.

##### **C2**

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.2, comma 3, del PSC il presente POC può disporre l'attuazione parziale degli ambiti mediante sub compartì, anche composti da aree non contigue fra di loro purché sia assicurata la funzionalità dei sub compartì così individuati e la coerenza con gli obiettivi e le prestazioni stabiliti dal PSC per gli ambiti.

E' consentito, nei casi in cui siano riconosciute particolari condizioni, presentare un PUA nel quale sia previsto di procedere per stralci funzionali, purché promosso da tutti i proprietari, con obbligo di corredarlo di tutti gli schemi di convenzione relativi a tali stralci, nei quali siano precisamente definiti gli impegni delle diverse parti ed i tempi di realizzazione, in ogni caso garantendo, anche con idonee fideiussioni, la realizzazione delle opere pubbliche entro e non oltre i 10 anni di validità del PUA.

##### **C3**

Qualora si proceda all'attuazione parziale di un ambito mediante PUA di iniziativa privata esteso ad un sub comparto, questo potrà essere posto in attuazione quando vi concorrano le proprietà interessate in ragione di non meno del 75% della Superficie territoriale (St) relativa

##### **C4**

Nel caso di cui al comma precedente il PUA dovrà identificare gli elementi di salvaguardia dei diritti delle proprietà non partecipanti quando la loro dislocazione spaziale ne pregiudicasse l'attuazione nei POC successivi per effetto dell'articolazione del PUA stesso.

##### **C5**

I PUA che il presente POC ammette in adozione col POC stesso, in conformità al dettato dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000, possono, ai sensi dell'art. 31, comma 5, della LR 20/2000, assumere il valore di permesso di costruire limitatamente alle opere di urbanizzazione ed ai manufatti relativi ad opere pubbliche o di interesse pubblico, ma non per gli edifici di interesse privato, per i quali dovranno essere presentate, successivamente all'approvazione dei detti PUA, separate istanze di permesso di costruire.

##### **C6**

Per i PUA presentati successivamente all'approvazione del POC la facoltà di cui al citato art. 31, comma 5, della LR 20/2000 potrà essere estesa, a discrezione del responsabile del procedimento amministrativo competente per l'istruttoria, a qualsiasi tipologia di intervento edilizio prevista nei detti PUA, ai sensi dell'art. 5.5, commi 5 e 7, delle NTA del RUE. .

##### **C7**

Il presente POC formula obiettivi e criteri operativi di portata generale per tutti gli ambiti per i quali è pertinente la sua funzione previsionale e/o programmatica, tuttavia tali indicazioni esprimono la loro effettiva valenza soltanto nei casi che costituiscono specifico oggetto di previsione nella cartografia di progetto (tavole P1 e P2).

Eventuali condizioni migliorative o di aggiustamento che per tali previsioni di POC fossero avanzate, successivamente alla sua approvazione, mediante proposte presentate ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, potranno essere eventualmente integrate nella pianificazione attuativa, se ed in quanto conformi al dettato dell'art. 5.3, comma 5, del PSC, così come meglio dettagliato al successivo art. 3.1, comma 2, nel qual caso il PUA si configura come lo strumento di pianificazione cui tali proposte possono accedere, ai sensi del precitato art. 18, comma 3, della LR 20/2000.

#### **Art. 1.5 – Disposizioni per gli Accordi ai sensi art. 18 LR 20/2000**

C1

Il POC approva gli schemi di accordo ai sensi art. 18 LR 20/2000 sottoscritti dai promotori così come adottati con atto CC n. 46 del 23.09.2008, in caso di eventuali discrepanze tra i contenuti delle schede di strutturazione territoriale di cui all'art. 1.3 comma 1, ed i relativi schemi di accordo ai sensi dell'art.18 sottoscritti, prevalgono i contenuti delle schede.

C2

La convenzione relativa allo specifico intervento sarà redatta e stipulata con l'A.C. nel momento in cui sarà adottato il PUA ovvero rilasciato il Permesso di costruire convenzionato.

C3

Il frazionamento e la cessione delle aree per la realizzazione della Pista ciclabile, ove prevista, dovrà avvenire entro 30 giorni dalla richiesta dell'A.C. a prescindere dalla messa in attuazione delle previsioni della scheda pena l'escussione da parte dell'A.C. delle fidejussioni contratte.

C4

Nel caso in cui siano previste dalla scheda di strutturazione la realizzazione di opere pubbliche quali parcheggi, marciapiedi, verde, viabilità ecc., tali opere dovranno essere realizzate e cedute anche con Permesso di costruire convenzionato autonomo rispetto agli edifici privati entro un anno dall'approvazione del POC, salvo diverse condizioni concordate con l'A.C., pena l'escussione da parte dell'A.C. delle fidejussioni contratte. Le monetizzazioni e il contributo extrastandard previsto dagli schemi di accordo sottoscritti dovrà essere corrisposto all'A.C. alla firma della convenzione.

## TITOLO II

### TUTELA INTEGRITA' AMBIENTALE DEL TERRITORIO

#### **Art. 2.1 – Rapporto con la pianificazione paesistica**

C1

Il presente POC si pone in relazione con le indicazioni che il PSC dà sui temi più prettamente paesistici, nel modo seguente:

Art. 2.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (e successivo art. 2.4): viene evitata la previsione di ulteriori elementi infrastrutturali e tecnologici di cui al comma 8, e categoricamente esclusa la possibilità di cui al comma 12 per ampliamenti di nuclei insediativi esistenti, in quanto non sussistenti. Le porzioni di territorio che ricadono in tali zonizzazioni paesistiche sono state ricomprese nell'ambito designato per la formazione del Parco del Fiume Ronco, e le caratteristiche di allestimento saranno stabilite nel dettaglio per ciò che riguarda viabilità di accesso e fruizione e per gli usi compatibili, nella pianificazione attuativa relativa;

Art. 2.5 – Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale: tale zonizzazione paesistica è stata ricompresa nella classificazione di territorio rurale designata come ambito A18 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico. Non vi viene sviluppata alcuna previsione di ulteriori elementi infrastrutturali e tecnologici di cui al comma 5, sono invece stati considerati compatibili gli usi di cui agli elenchi dei commi 6 e 8, così come integrati dalla normativa di RUE. Per ciò che riguarda la facoltà indicata al comma 11, eventuali previsioni per usi extragricoli sono ammissibili nei limiti individuati dalla normativa di ambito del RUE. Su tutti questi aspetti il POC interviene solo per svolgere funzioni di programmazione;

Art. 2.6 – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (e successivo art. 2.7): le indicazioni del PSC hanno trovato una più puntuale e rigorosa normazione in RUE all'art. 2.3, che interviene con precisi adempimenti in sede di formazione dei PUA, e che il POC a sua volta richiama come obbligo di applicazione;

#### **Art. 2.2 – Limiti ambientali alle trasformazioni**

C1

Per ciò che riguarda gli adempimenti richiesti dalla Delibera dell'assemblea legislativa n. 112/2007 "indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale ed urbanistica", il presente POC ha integrato il PSC con lo sviluppo di analisi di secondo livello come previsto al punto 4.1 del citato atto di indirizzo, senza che ne sia risultata l'individuazione di condizioni che obblighino ad ulteriori elaborazioni di analisi afferenti il terzo livello (punto 4.2); sono comunque fatti salvi eventuali richieste di approfondimenti che la Provincia disponesse, attraverso il servizio competente, per la verifica delle condizioni geognostiche e geotecniche relative ad interventi strutturali valutati di particolare rilevanza

C2

Per le parti dell'ambito A13-6 ricadenti nella fascia delle "aree a moderata probabilità di esondazione" soggetta ai disposti dell'art. 4, comma 3, della Normativa del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino dovrà essere assicurato in sede di PUA il rispetto delle seguenti vincolanti condizioni:

- impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento, da considerarsi pari a cm. 50;
- esclusione della previsione di locali cantinati o seminterrati;
- obbligo di formazione di recinzioni costituite da parti piene a tenuta stagna, atte ad impedire il superamento da parte di acque di esondazione;
- realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

C3

Per le parti dell'ambito A13-6 ricadenti nella fascia delle "aree a bassa probabilità di esondazione" soggetta ai disposti dell'art. 5 della Normativa del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino dovrà essere assicurato in sede di PUA il rispetto delle medesime misure di cui al

comma precedente.

### **Art. 2.3 - Gestione del paesaggio e degli elementi naturali**

#### **C1**

Il sistema di Rete Ecologica di cui all'art. 2.21 di PSC è stato dettagliato nelle sue articolazioni dall'art. 2.12 di RUE e come tale rappresentato nelle tavole P1 e P2 di quest'ultimo.

#### **C2**

Funzione del presente POC, in conformità ai disposti del citato art. 2.21, comma 3, del PSC, sarà quello di:

- individuare i segmenti territoriali, con attenzione precipua alle aste fluviali, funzionali a determinare la riconnessione delle reti ecologiche coi territori a più elevata naturalità (montagna, collina);
- operare in relazione ai nuclei insediativi di pianura per realizzare condizioni di mitigazione rispetto a specifici fattori impattanti in misura negativa, e, complessivamente, di miglioramento della qualità dell'aria, termoregolazione, schermatura a valenza acustica e di filtro per le polveri in sospensione generate dal traffico;
- promuovere la creazione di fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari con finalità di mitigazione degli impatti negativi indotti da dette infrastrutture, ovvero, ove si prospetti come prevalente l'opportunità di sottolineare le valenze paesaggistiche su sfondi paesistici a prospettiva remota, mantenerle libere da ostacoli alla visuale anche preservandone la continuità funzionale e paesaggistica col territorio agricolo confinante se questo si presenta a seminativo o con piantate di modesto sviluppo in altezza;

in tale sua funzione il presente POC può introdurre modifiche alla rappresentazione della Rete Ecologica operata nelle tavole P1 e P2 di RUE, secondo le modalità di cui al successivo titolo X ed ai fini della gestione, proporre nel medesimo titolo norme integrative all'allegato di RUE designato allegato H – Regolamento del verde.

#### **C3**

Il presente POC considera inoltre che la Rete Ecologica si qualifichi come tale in funzione dell'adozione di specifici criteri di allestimento su aree che si configurano nello stato di terreno agricolo, o comunque prive di presenze edilizie di significativa densità ovvero agglomerate a formare tessuti urbani a destinazione produttiva e/o residenziale; tali criteri sono definiti all'art. 2.12 di RUE, e la loro adozione per l'allestimento di aree all'interno di PUA, quando apprestino la connessione con il sistema di Rete Ecologica di cui alle tavole P1 e P2, le attribuisce di fatto ad esso e sarà compito del RUE, in occasione della prima variante che lo riguardi, ad aggiornare le tavole P1 e P2, sempre che si tratti di aree di dimensione adeguata alla loro rappresentazione.

#### **C4**

La formazione della Rete Ecologica è considerata sempre e comunque compatibile, e pertanto sovrapponibile, alle funzioni di laminazione a servizio degli ambiti di trasformazione, salvo quando essa trovi collocazione all'interno delle fasce di rispetto stradale.

#### **C5**

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 3.1, comma 3, di RUE si stabiliscono i seguenti criteri integrativi nella sua generalità di quest'ultimo:

- la Rete Ecologica di Fascia III può essere gestita in ambito di PUA modulandola in relazione all'organizzazione progettuale dello stesso, ovvero modificandone il disegno, riducendola di estensione o traslandola anche completamente come posizionamento;
- la Rete Ecologica di Fascia III, quando dia luogo in ambito di PUA a bordature verdi continue con essenze ad alto fusto dello spessore minimo di m. 20, può essere riclassificata come Rete Ecologica di Fascia II;
- quando porzioni di Rete Ecologica di fascia III si aggiungano ad aree di Rete Ecologica di Fascia II o I ad essa limitrofe, assumendone i medesimi caratteri di allestimento, possono essere ricomprese in tali tipologie di maggior pregio e riclassificate di conseguenza;
- la Rete Ecologica, quale che sia la sua tipologia di Fascia, può sempre ricomprendere al suo interno quote di standard pubblico dovute negli ambiti, o sub ambiti, oggetto di PUA;
- gli edifici esistenti nei contesti territoriali classificati come Rete Ecologica, se non hanno destinazione, o non si procura che l'abbia, compatibile con gli usi ammessi per le varie tipologie di fascia, sono da considerare volumi edilizi da rilocalizzare con i medesimi criteri operativi dei sub ambiti A10.0 e A13.0. Sino all'attuarsi di tale condizione su di

essi sono ammessi unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria.

C6

In conformità ai disposti di cui all'art. 2.21, comma 2, negli ambiti specializzati per attività produttive A13-3 e A13-6 la quota di Rete Ecologica da realizzarsi contestualmente all'attuazione per sub ambiti in fase di POC deve essere pari al 30% della superficie territoriale relativa. Tale dotazione deve essere obbligatoriamente ricavata all'interno dell'ambito quando si tratti di Rete Ecologica di Fascia I, mentre potrà essere ricavata anche all'esterno dell'ambito per le tipologie di Fascia II e III purché in aree preordinate alla ricostituzione della Rete Ecologica come individuate nelle tavole P1 e P2.

#### **Art. 2.4 – Il Parco Fluviale Ronco**

C1

Il Parco Fluviale del Ronco si costituisce in sede di PSC, all'art. 6.3, comma 3, come Polo funzionale, e si configura come sistema di aree a diversa classificazione urbanistica il cui nucleo è costituito dall'area SIC (art. 2.20 di PSC) e di Rete Ecologica propriamente detta (art. 2.21, comma 1), e di territorio rurale a diverso gradiente di qualità ambientale e naturalistica (ambiti A17, art. 8.3 e ambiti A18, art. 8.4).

C2

Il comune di Forlimpopoli, autonomamente, o di intesa con i comuni di Bertinoro, Meldola e Forlì che condividono la comune intenzione di restaurare e valorizzare ambientalmente il corso del fiume Ronco e le aree di territorio agricolo su di esso gravitanti, può promuovere nell'ambito di validità del presente POC specifici studi e progetti di intervento, che potranno assumere in senso attuativo la fisionomia di PUA di iniziativa pubblica. Ai fini della programmazione del presente piano le schede A17 R01 e A17 R02 costituiscono gli elementi del Parco Fluviale del Ronco da porre in attuazione nell'ambito temporale di questo POC.

C3

In assenza degli atti di pianificazione attuativa di cui al precedente comma, il presente POC assume i seguenti indirizzi operativi:

- nelle aree di Rete Ecologica ricadenti nel perimetro di zona SIC e classificate dal RUE, all'art. 2.12, comma 7, di Fascia I, sono ammessi interventi di privati per la sola Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria di immobili ivi insistenti, mentre per accedere al loro riutilizzo secondo l'ampiezza delle destinazioni d'uso ammesse al citato articolo di RUE, sarà necessario lo sviluppo di preliminare PUA di iniziativa pubblica, che verifichi il preminente perseguimento dei generali obiettivi ambientali del programma per il Fiume Ronco;
- nelle aree di Rete Ecologica di Fascia II, così definita dal RUE all'art. 2.12, comma 9, sovrapposte all'ambito rurale A17 sono ammessi interventi di privati per la sola Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria di immobili ivi insistenti, nonché, secondo le indicazioni e limitazioni del RUE, quelli per i soli usi di residenza agricola e per i servizi aziendali annessi, nonché di riutilizzo per agriturismo, mentre per accedere al loro riutilizzo secondo l'ampiezza delle destinazioni d'uso ammesse al citato articolo di RUE, sarà necessario lo sviluppo di preliminare PUA di iniziativa pubblica, che verifichi il preminente perseguimento dei generali obiettivi ambientali del programma per il Fiume Ronco;
- nelle aree di ambito rurale A18 – Fiume Ronco, in conformità agli indirizzi dell'art. 8.3, comma 3 del PSC ed indipendentemente dall'eventuale sovrapposizione di indicazioni di Rete Ecologica, oltre ad essere ammesse tutte le tipologie di intervento da parte del privato permesse dal RUE, sono considerate iniziative aventi titolo preferenziale quelle mirate a costituire strutture per la ricettività turistica, di cui agli articoli 3.26, 3.27 e 3.28 di RUE. Per ciò che riguarda le strutture ricettive all'aria aperta di cui al citato art. 3.28, comma 2, di RUE, si procederà mediante PUA di iniziativa privata come meglio indicato al successivo art. 9.1, comma 1 del presente, POC, e con la possibilità di sviluppare nuovi volumi edilizi da insediare, in forza dei disposti della DGR n. 2150/04 – allegato A, "norme urbanistiche quadro di raccordo", poiché il presente POC definisce l'ambito rurale A18, in rapporto alla sua contiguità con le aree di maggiore qualità ambientale del Fiume Ronco, ambito opportunamente destinabile all'accoglienza di visitatori, e quindi idoneo a dare spazio a nuove previsioni insediative per strutture ricettive all'aria aperta.



## **TITOLO III**

### **DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 3.1 – Perimetrazioni degli ambiti**

C1

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.1, comma 3, del PSC il presente POC ha operato la modifica della perimetrazione di alcuni ambiti in coerenza con gli assunti del citato articolo, ovvero:

- a) in base a valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi;
- b) quando siano riconosciute specifiche opportunità logistiche o di allacciamento ai servizi di rete.

Gli ambiti variati sono:

A11.15 - rettifica legata alle condizioni morfologiche del terreno in relazione alle finalità di tale ambito, che ha l'obiettivo di mitigare l'impatto della nuova SP 37 sull'abitato di Selbagnone con strutturazione di un'adeguata articolazione di Rete Ecologica;

A12. 5 - rettifica legata alla situazione dei limiti fisici delle proprietà, in quanto alcune aree marginali risultano costituire già pertinenza consolidata di altri insediamenti esistenti;

A12.11 - rettifica legata alla situazione dei limiti fisici delle proprietà, in quanto le proprietà di due aree marginali non appaiono in condizione o non intendono partecipare all'attuazione dell'ambito, costituendo inoltre già pertinenza consolidata di altri insediamenti esistenti;

A12.14 - rettifica legata all'opportunità logistica di estensione dei limiti di una proprietà partecipante al fine di realizzare l'allaccio alla Via Emilia dell'ambito intero;

A13. 6 - rettifica legata all'opportunità logistica rappresentata dalla formazione della rotatoria di allaccio alla SS 9, così come è stata definita come posizionamento dall'ANAS, nonché a minuti aggiustamenti su aree marginali risultate costituire già pertinenza consolidata di altri insediamenti esistenti;

C2

In conformità alle disposizioni dell'art. 5.3, comma 5, del PSC i PUA hanno facoltà di apportare modifiche al perimetro di un sub ambito ed altre eventuali modifiche relative a contenuti non prescrittivi, purché rimanga confermato l'assetto complessivo dell'ambito, quale è meglio individuato nelle schede di POC, in tal caso non si considerano tali variazioni sostanziali nei riguardi del POC e valevoli come varianti dello stesso.

C3

Nel caso invece di variazioni operate dal PUA che non determinino contrasto col PSC, ma coinvolgano, successivamente all'approvazione del POC, aspetti da questo diversamente predisposti, ovvero:

- incrementi dei potenziali edificatori per effetto di trasferimenti o di altre opzioni previste dal PSC ma non poste in attuazione col POC;
- inserimento di destinazioni d'uso compatibili con l'ambito, ma anch'esse incidenti sui potenziali edificatori in misura differente da quanto eventualmente previsto dal POC;
- inserimento di dotazioni territoriali di rilevanza comunale o sovracomunale non previste dal POC, come pure di quote di ERP oltre i limiti di cui al successivo art. 3.2, comma 6.

Tali casi esauriscono in modo esclusivo le possibilità di variazione del POC da PUA, eventuali ipotesi di modifica che eccedano i casi prospettati comportano la formazione di variante al POC.

C4

Il PUA in variante al POC, secondo la procedura di cui all'art. 35, comma 4, viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle riserve ed osservazioni raccolte ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

#### **Art. 3.2 - Disposizioni relative alle potenzialità edificatorie**

C1

Il potenziale edificatorio stabilito dal PSC per i vari ambiti dalle apposite schede rappresenta la dotazione massima di SUL attuabile a parità della Superficie territoriale (St) col dato della

scheda di PSC, verificata in sede di PUA sull'intero ambito in base alle dimensioni catastali, o con St superiore. Nel caso di St inferiore a quella della scheda di PSC, si applica l'Ut di riferimento e la differenza tra la SUL massima della scheda e quella effettiva risultante dall'applicazione dell'Ut determina una riserva a disposizione del comune.

**C2**

La verifica, ai sensi del precedente comma, sulle superfici territoriali complessive degli ambiti per nuovo insediamento residenziale ha prodotto i seguenti risultati:

Ambiti	St PSC	St verificata	Aree Comune	SUL PSC	SUL reale	Riserva SUL Comune
<b>Riserva PSC</b>				<b>2.753</b>		<b>2.753</b>
A12. 4	114.000	105.021	0	20.050	18.655	1.395
A12. 5	124.000	138.757	0	24.800	24.800	0
A12. 9	320.000	338.422	5.064	32.000	31.512	488
A12.11	50.000	49.776	0	5.000	4.978	22
A12.14	66.000	67.002	2.000	6.600	6.402	198
<b>Totale</b>				<b>91.203</b>	<b>86.347</b>	<b>4.856</b>

**C3**

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.2, comma 4, del PSC il presente POC dispone il trasferimento di SUL da ambito ad ambito nei seguenti casi:

Dotazione trasferita	Provenienza	Destinazione
mq. 5.165	ambito A11. 13	mq. 4.960 nell'ambito A12. 5 mq. 205 nell'ambito A12. 4
mq. 6.259	ambito A11. 16	mq. 6.259 nell'ambito A13. 6 in lotto ad indice zero
mq. 6.000	riserva Comune A13	mq. 6.000 scheda A20-A01

**C4**

Sono in generale trasferibili, anche in sede di PUA, dotazioni di SUL da ambito ad ambito purché aventi destinazione compatibile come rilevabile dalla scheda di PSC. Le dotazioni di SUL nella disponibilità del comune possono da questo essere assegnate a specifici ambiti in ragione di particolari motivazioni, oppure tramite procedura concorsuale.

**C5**

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.2, comma 5, del PSC il presente POC ha disposto nei sub ambiti A12-5, A13-6 in attuazione, la messa a disposizione dei sub comparti in attuazione di una dotazione di SUL maggiore a fronte dei maggiori oneri di allestimento infrastrutturale sostenuti, facendo salvi i diritti delle proprietà escluse dalla programmazione del presente POC secondo i riferimenti dell'art. 3.2, comma 4, del RUE.

**C6**

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.2, comma 6, del PSC negli ambiti di nuovo insediamento residenziale A12 posti in attuazione parziale od integrale dal presente POC è possibile, in sede di PUA, prevedere una dotazione aggiuntiva di SUL rispetto alla dotazione oggetto della scheda di POC per la formazione di interventi di carattere pubblico e di interesse collettivo, oppure di ERP. Tale SUL aggiuntiva non potrà comunque eccedere, in conformità all'art. 3.2, comma 5, di RUE il limite massimo cumulativo del 20% rispetto alla SUL di PUA. Le aree di insediamento per l'ERP possono essere mantenute in proprietà del soggetto attuatore, se questo è riconosciuto fra quelli che operano per consentire l'accesso alla casa per le fasce sociali deboli, diversamente tali aree debbono essere cedute al comune, che potrà assegnarle in diritto di superficie a singoli privati, ovvero cederle in proprietà a cooperative di abitazione ed altri consimili soggetti.

**C7**

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.2, comma 8, del PSC il presente POC demanda ai PUA e ai Permessi di Costruire convenzionati che ricadono sotto la sua giurisdizione, la possibilità di individuare aree da cedere al comune, secondo le procedure convenzionali di cui all'art. 3.3, comma 2, di RUE, prive di proprio indice edificatorio, che il comune potrà utilizzare precipuamente per agevolare interventi di delocalizzazione di attività produttive o di insediamenti residenziali valutati criticamente come compatibilità rispetto a determinati contesti territoriali, assegnandole ai privati ai quali ne verrà riconosciuto il titolo. Qualora il comune lo

ritenesse opportuno potrà utilizzare le aree così acquisite di nuovo insediamento residenziale per la formazione di interventi ERP, in tal caso adeguandosi alle indicazioni procedurali di cui al comma precedente.

### Art. 3.3 - Articolazione del dimensionamento del Piano

C1

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 3.3, comma 2, il presente POC individua nelle Tavole P1 e P2 e negli specifici elaborati di schede, gli ambiti o i sub comparti di ambito la cui attuazione viene programmata con il presente piano.

C2

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 3.3, comma 5, il presente POC pone in attuazione per nuovi insediamenti residenziali mq. 26.353, come dalla tabella che segue, pari al 28,9% del dimensionamento globale di PSC, consistente di mq. 91.203.

Previsioni POC	St	SUL da PSC	SUL reale	I POC	II POC (PUA/ POC)
A12. 4	32.451	20.050	18.655	3.499	
A12. 5	105.021	24.800	24.800	7.094	12.001
A12. 9	338.422	32.000	31.512	0	
A12.11	49.776	5.000	4.978	4.978	
A12.14	67.002	6.600	6.402	6.402	
Riserva Comune		2.753	4.856		
<b>Totale</b>		<b>91.203</b>	<b>91.203</b>	<b>21.973</b>	
per schede A12					
P02				450	
P03				450	
P04a				300	
P04b				300	
P05				600	
P06				180	
P07a				600	
P08				1.500	
<b>Totale</b>				<b>26.353</b>	

C3

La facoltà di cui all'art. 3.3, comma 3, del PSC di utilizzo del 20% del dimensionamento globale, recuperato mediante riduzione delle potenzialità edificatorie nei vari ambiti, non viene esercitata dal presente POC, che si avvale invece della riserva generale costituita in sede di PSC e dei recuperi di cui al precedente art. 3.2, comma 2.

### Art. 3.4 - Sistema delle infrastrutture per la mobilità

C1

In conformità all'art. 2.23, comma 5, del RUE le indicazioni relative alla viabilità oggetto di rappresentazione nelle tavole P1 e P2 sono dichiarate meramente indicative e spetterà al PUA relativo determinare in modo definitivo l'ubicazione dei tracciati e le loro caratteristiche. Eventuali obiettivi prestazionali per la viabilità negli ambiti o nei loro subcomparti di attuazione parziale oggetto del presente POC, saranno esplicitati nelle schede relative e costituiranno riferimento vincolante.

C2

La rappresentazione che nelle tavole P1 e P2 viene operata di infrastrutture di futura attuazione (SS 9bis) non preordina alcun meccanismo attuativo delle stesse, ma semplicemente individua parti del territorio investite dal presumibile tracciato e dalle relative fasce di rispetto, al cui interno, in via cautelare, non è possibile ubicare edifici o manufatti di sorta, ma senza che vi sia perciò diminuzione del potenziale edificatorio attribuibile a tali aree.

### Art. 3.5 - Sistema delle dotazioni territoriali

C1

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.13, comma 1, del PSC, il presente POC può individuare entro gli ambiti consolidati dotazioni di livello locale da realizzare. Tali interventi possono anche

costituire adempimenti posti a carico dei privati nelle convenzioni di PUA relative alla messa in attuazione di ambiti e sub ambiti A11, A12 e A13 di nuovo insediamento.

C2

In conformità alle disposizioni dell'art. 2.14, comma 7, del RUE negli ambiti di trasformazione oggetto del presente POC è possibile realizzare e fare oggetto di cessione al comune sino ad un quarto delle dotazioni per spazi collettivi dovuti, al di fuori dell'ambito stesso, purché in ambiti ove sia prevista la costituzione di Rete Ecologica o altre destinazioni per attrezzature pubbliche, e che le dotazioni siano calcolate in misura doppia.

C3

In conformità alle disposizioni dell'art. 8.6, comma 4, del PSC, è sempre possibile ipotizzare con le procedure dell'art. 18 della LR 20/2000 interventi di rilevante interesse urbano e pubblico negli ambiti A-20 agricoli periurbani, in tale eventualità le aree ed i servizi così realizzati e ceduti alla pubblica proprietà possono essere ritenuti conformi alle indicazioni del comma precedente.

C4

Il presente POC considera altresì lo sviluppo nell'intero contesto del territorio comunale di ciclopiste turistiche, così come sono definite dal RUE all'art. 2.26, comma 8, nel caso esse siano realizzate e cedute al comune, condizione che le rende conformi ai disposti di cui al precedente comma 2.

C5

In relazione ad interventi di riqualificazione in ambito A13 per strutture commerciali, così come meglio indicate al successivo art. 8.4, comma 3, punto 2, il presente POC ammette che il PUA relativo coinvolga anche aree pubbliche, con mutamento della loro destinazione ed eventuale cessione al privato, alle seguenti condizioni:

- gli standard relativi ai parcheggi devono risultare comunque soddisfatti, anche da dotazioni già esistenti, entro il raggio di m 100, dall'area di insediamento;
- le compensazioni dimensionali per le aree pubbliche cedute devono conformarsi alle indicazioni del precedente comma 2, e prevedere che siano calcolate in misura quadrupla.

C6

Le aree individuate dal presente POC come dotazioni territoriali di cui all'art. A-22 e seguenti della LR 20/2000, sono preordinate all'esproprio della validità di 5 anni a far data l'entrata in vigore del presente POC.

C7

Il Programma delle Opere Pubbliche costituisce un allegato al POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera consiliare, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

### **Art. 3.6 – Requisiti di sostenibilità degli interventi**

C1

Il POC, in conformità a quanto indicato dal PSC agli artt. 4.2, comma 2, 5.1, comma 3, e 6.1, comma 5, programma l'attuazione per PUA di ambiti o sub-ambiti A11, A12 e A13, tenendo a riferimento i requisiti di sostenibilità esplicitati nelle relative Schede di PSC, i quali saranno oggetto di verifica ed approfondimento nella fase della pianificazione attuativa, attenendosi a due distinte modalità:

- per i PUA adottati contestualmente al POC, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000, la verifica dei requisiti di sostenibilità costituiscono specifico oggetto di approfondimento in sede di VAS o altra affine procedura, ai sensi della D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- per i PUA da approntare successivamente all'approvazione del POC, si tiene per sufficiente il quadro combinato delle schede di PSC con la ValSAT; in sede di PUA si procederà per gli atti tecnici ad esso pertinente alla verifica dei requisiti di sostenibilità quale specifico oggetto di approfondimento.

**C2**

In ogni caso l'approvazione del PUA è subordinata al rispetto di espliciti obblighi convenzionali che garantiscano della realizzazione di condizioni locali idonee di ricettività delle reti e degli impianti tecnologici dei servizi idrici, di fornitura di energia e di fognatura, da concordare con i soggetti gestori di tali servizi.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

#### **Art. 4.1 – Norma generale**

C1

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.10, comma 1, del PSC per ciò che riguarda le U.M.I. di Centro storico, e gli edifici isolati di interesse storico nel territorio rurale la disciplina di intervento quando preveda:

- ristrutturazione edilizia;
- ripristino edilizio;
- contestualizzazione degli edifici incongrui e ristrutturazione urbanistica;
- ripristino tipologico (limitatamente agli edifici in Centro storico);

può essere modificata d'intesa col responsabile del servizio mediante Permesso di Costruire convenzionato, definendo in modo esplicito nella convenzione le modifiche ed integrazioni adottate da valere come futuro aggiornamento del PSC.

C2

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.9, comma 1, del PSC, sempre con le modalità di cui al precedente comma, alle U.M.I. assoggettate a Restauro e risanamento conservativo di tipo A2b, possono essere applicate le disposizioni per la Ristrutturazione edilizia A3d, quando si tratti di edifici isolati, oppure contigui ad altri edifici, ma per i quali sia stata operata opportuna, preliminare verifica strutturale.

C3

In sede di intervento edilizio su U.M.I. nella quale siano presenti le superfetazioni soggette a demolizione come definite all'art. 3.5, comma 1, di PSC, ed individuate dalla Tav. 2c, potrà esserne ammesso il mantenimento in vista di futuro aggiornamento del PSC, applicando le procedure di cui ai precedenti commi, e previa apposita indagine documentale che ne convalidi la storicità.

#### **Art. 4.2 - Progetti speciali**

C1

In riferimento alla Tav. 2c 1.1 di PSC il presente POC definisce gli obiettivi dei Progetti Speciali, di cui all'art. 3.6, comma 3, di PSC:

##### A - Isolato 3 – Piazza Trieste

recupero dell'area della piazza ad uso mercato e per l'allestimento di spettacoli ed eventi, con appropriato intervento di pavimentazione ed arredo, liberandola dall'attuale utilizzazione a parcheggio da inserire in struttura pluripiano nel sottosuolo.

##### B - Isolati 8/9/10 – Mura versante via Emilia

recupero della percezione dello sviluppo delle mura lungo la via Emilia, con liberazione dei manufatti relitti originali da superfetazioni successive e da usi incongrui, acquisizione alla pubblica proprietà degli stessi e delle aree di sedime o significative ai fini della ricostruzione dello sviluppo complessivo, e con formazione di appropriate opere di arredo ed illuminazione.

##### C - Isolato 11 – Corte UMI 11

apertura della corte per allestimenti di servizio e/o commerciali armonici col progetto della Città Artusiana

##### D - Isolato 16 – Corte UMI 18

apertura della corte per allestimenti di servizio e/o commerciali armonici col progetto della Città Artusiana

##### E - Isolato 17 – Corte UMI 4 e 7

apertura della corte per allestimenti di servizio e/o commerciali armonici col progetto della Città Artusiana

##### F - Isolato 19 – Piazzetta della Fonte

Riordino della piazzetta, con eliminazione dei parcheggi attuali, formazione di appropriate opere di arredo ed illuminazione, e riordino delle quinte edilizie con eventuale inserimento di allestimenti di servizio e/o commerciali armonici col progetto della Città Artusiana.

## TITOLO V

### DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI CONSOLIDATI

#### **Art. 5.1 – Definizioni e norme generali**

C1

La funzione del POC nei riguardi degli ambiti consolidati, ove questi consistano di previsioni del precedente PRG in attesa di attuazione o altre situazioni ad esse assimilabili, è quella, in conformità al precedente art. 1.2, comma 2, di stabilire un limite temporale per esaurirne l'attuabilità. Nel senso appena specificato il POC ha per oggetto i seguenti sub ambiti definiti dall'art. 3.11, comma 1, del RUE:

A10.3 - sub ambiti di riarticolazione urbana. Il POC ne consente l'attivazione in qualsiasi momento della sua durata in vigenza.

A10.4 - sub ambiti di strutturazione territoriale. Il POC ne programma l'attivazione entro i termini di tempo della sua validità. L'attivazione può avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato delle opere di urbanizzazione, ove previste, con possibilità di procedere successivamente, anche dopo la decadenza del presente POC, alla presentazione di istanze relative al potenziale edificatorio ivi ammesso. Alla decadenza del presente POC le unità per le quali non fosse stata stipulata convenzione associata a Permesso di Costruire approvato, possono essere ripianificate in sede del successivo POC con riduzione o annullamento del potenziale edificatorio originario, che potrà essere utilizzato dal comune, per la parte non assegnata, nella formazione di nuove analoghe previsioni.

A10.5.1 - sub ambiti oggetto di PUA attuati o in corso di attuazione col precedente PRG. Entro i limiti temporali di vigenza del presente POC essi possono essere completati in base alle loro specifiche normative ed al riferimento generale costituito dal precedente PRG. Alla decadenza del presente POC le parti di edificazione residue, per le quali non risultasse approvato specifico Permesso di Costruire, possono essere ripianificate in sede del successivo POC con riduzione o annullamento del potenziale edificatorio originario, che potrà essere utilizzato dal comune, per la parte non assegnata, per la formazione di nuove analoghe previsioni.

A10.5.2 - sub ambiti oggetto di PUA del precedente PRG confermati dal PSC ma non ancora attuati. Entro i limiti temporali di vigenza del presente POC essi possono essere approvati e convenzionati mantenendo il riferimento normativo del precedente PRG. Alla decadenza del presente POC i PUA approvati ma non ancora convenzionati e quelli per i quali non è stata presentata alcuna istanza o il cui iter istruttorio fosse ancora lontano dalla conclusione, possono essere ripianificati in sede del successivo POC con riduzione o annullamento del potenziale edificatorio originario, che potrà essere utilizzato dal comune, per la parte non assegnata, nella formazione di nuove analoghe previsioni.

A10.6 - sub ambiti oggetto di PUA del precedente PRG aventi per oggetto il completamento del Parco Urbano confermati dal PSC ma non ancora attuati. Entro i limiti temporali di vigenza del presente POC essi possono essere approvati e convenzionati mantenendo il riferimento normativo del precedente PRG. Alla decadenza del presente POC i PUA approvati ma non ancora convenzionati e quelli per i quali non fosse stata presentata alcuna istanza o il cui iter istruttorio fosse ancora lontano dalla conclusione, possono essere ripianificati in sede del successivo POC con riduzione o annullamento del potenziale edificatorio originario, che potrà essere utilizzato dal comune, per la parte non assegnata, nella formazione di nuove analoghe previsioni.

A13.3 - sub ambiti specializzati per attività produttive oggetto di PUA del precedente PRG confermati dal PSC ma non ancora attuati. Entro i limiti temporali di vigenza del presente POC essi possono essere approvati e convenzionati mantenendo il riferimento normativo del precedente PRG. Alla decadenza del presente POC i PUA approvati ma non ancora convenzionati e quelli per i quali non è stata presentata alcuna istanza o il cui iter istruttorio fosse ancora lontano dalla conclusione, possono essere ripianificati in sede del successivo POC con riduzione o annullamento del potenziale edificatorio originario, che potrà essere utilizzato dal comune, per la parte non assegnata, nella formazione di nuove analoghe



previsioni.

## C2

Al fine di snellire le procedure attuative, ovviando in tal modo alla necessità di formare un PUA, il presente POC, in conformità ai disposti dell'art. 3.1, comma 1, del RUE, programma modifiche nella perimetrazione e nei contenuti di alcuni sub ambiti A10.5.2 e A10.6 (in quest'ultimo caso agendo in conformità ai disposti dell'art. 3.13, comma 1, del PSC, mirati a costituire più significative dotazioni di livello locale) delegando il RUE a convertire in una o più schede A10.4 con Permesso di Costruzione convenzionato, quelle previsioni del precedente PRG appartenenti ai sub ambiti citati, quando di Superficie territoriale inferiore a mq. 20.000, e senza necessità di un'organizzazione interna complessa.

## TITOLO VI

### DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE

#### Art. 6.1 – Modalità di attuazione

C1

Come esito della partecipazione all'Avviso Pubblico approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 123 del 23/7/07 gli ambiti da riqualificare che il presente POC programma sono i seguenti:

- A11 – 8 sulla totalità della sua Superficie territoriale, con PUA che utilizza la SUL assegnata dalla scheda di PSC e recupera l'edificio del caseificio dismesso ivi insistente;
- A11 – 10 sulla totalità della sua Superficie territoriale e con PUA che utilizza la SUL assegnata dalla scheda di PSC, e che sarà adottato col POC, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000;
- A11 – 13 sulla totalità della sua Superficie territoriale, con PUA che rende disponibile per il trasferimento in altri ambiti di mq. 5.165 di SUL recuperata dalla demolizione di edifici incongrui;
- A11 – 15 sulla totalità della sua Superficie territoriale, con PUA di iniziativa pubblica;
- A11 – 16 su parte della sua Superficie territoriale, senza PUA in quanto il potenziale edificatorio riconosciuto sarà trasferito in altro ambito specializzato per attività produttive ed inserito nel PUA relativo;

C2

La tabella di riferimento e controllo è la seguente:

		SUL da PSC	SUL altra	SUL finale res.le
A11- 8	Comparto San Pietro ai Prati/ex Casera	4.500	673 recupero	5.173 (1)
A11-10	Comparto Selbagnone/ex Fornace	8.790	5.630 PRG/rec.	14.420 (2)
A11-13	Comparto Villa Paolucci	0	5.165 recupero	0 (3)
A11-15	Comparto Selbagnone/SP 37	4.387		4.387
A11-16	Comparto Via Emilia Sud	6.259		0 (4)
<b>Totale SUL</b>		<b>23.936</b>	<b>11.448</b>	<b>23.980 (5)</b>

(1) mq. 100 rimangono ad usi non residenziali

(2) mq. 1.600 rimangono ad usi non residenziali

(3) mq. 4.960 vengono trasferiti nell'ambito A12-5, ed i rimanenti mq. 205 all'ambito A12-4

(4) mq. 6.259 sono tutti di SUL produttiva e trasferita nell'ambito A13-6

(5) per effetto di quanto alle note 1) e 2) la SUL residenziale è effettivamente di mq. 22.260

#### Art. 6.2 – Dimensione minima degli alloggi

C1

Nei PUA relativi agli ambiti A11 dovrà essere obbligatoriamente inserito il riferimento alle dimensioni minime che gli alloggi previsti dovranno avere, in conformità allo specifico dettato del RUE.

#### Art. 6.3 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti nell'ambito

C1

In conformità alle disposizioni dell'art. 4.5 del PSC, in relazione agli edifici preesistenti nell'ambito il presente POC dispone che in attesa dell'approvazione del PUA sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualora si tratti di edifici aventi destinazione compatibile con le funzioni dell'ambito sono possibili anche gli interventi di ristrutturazione. Ogni altro intervento eccedente le tipologie indicate è demandato alla formazione di apposito PUA.

## TITOLO VII

### DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

#### Art. 7.1 – Modalità di attuazione

##### C1

Come esito della partecipazione all'Avviso Pubblico approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 123 del 23/7/07 gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali che il presente POC programma sono i seguenti:

- A12 – 4            su parte della sua Superficie territoriale in combinazione col Comparto 10 del precedente PRG, con PUA che utilizza la SUL assegnata in proporzione ed una quota trasferita da altre proprietà dei proponenti nell'ambito ma non pianificate in questo POC;
- A12 – 5            su parte della sua Superficie territoriale, e con PUA che utilizza la SUL assegnata in proporzione ed una quota aggiuntiva di mq. 4.960 proveniente dall'ambito A11-13; tale PUA sarà adottato col POC, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000;
- A12 – 11          su parte della sua Superficie territoriale, con PUA che utilizza la SUL assegnata in proporzione;
- A12 – 14          su parte della sua Superficie territoriale, con PUA che utilizza la SUL assegnata in proporzione.

##### C2

Qualora, nell'arco di validità temporale del presente POC, i promotori privati rinuncino a dar corso agli interventi di cui al comma precedente, e ciò rispetto agli impegni da essi stessi assunti con specifici atti, il comune può sostituirsi ad essi predisponendo PUA di iniziativa pubblica, anche per parte dei sub ambiti di cui sopra, alla cui attuazione inviterà i soggetti interessati come proprietà. Se anche in questo modo si riscontrerà l'inerzia dei proprietari, il comune ha la facoltà di redigere i progetti delle opere infrastrutturali e delle dotazioni territoriali previste in tali sub ambiti, all'esecuzione delle quali potrà procedere direttamente mediante esproprio delle aree necessarie al contempo congelando sino ad esaurimento delle previsioni di espansione residenziale del PSC qualsiasi determinazione su tali sub ambiti, ai quali verrà comunque applicata la riduzione del potenziale edificatorio nella misura del 20% secondo le modalità ed intendimenti di cui all'art. 3.2, comma 7, del PSC.

##### C3

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 3.3, comma 4, del PSC il presente POC elabora minute previsioni al di fuori degli ambiti approntando specifiche schede A12 connesse a Permesso di Costruzione convenzionato, esse sono:

A12 P02 – San Leonardo	mq. 450 di SUL
A12 P03 – San Leonardo	mq. 450 di SUL
A12 P04a – Sant'Andrea	mq. 300 di SUL
A12 P04b – Sant'Andrea	mq. 300 di SUL
A12 P05 – Sant'Andrea	mq. 600 di SUL
A12 P06 – San Pietro ai Prati	mq. 180 di SUL + recupero SUL rurale
A12 P07a – San Pietro ai Prati	mq. 600 di SUL
A12 P08 – San Pietro ai Prati	mq. 1.500 di SUL

##### C4

La tabella di riferimento e controllo è la seguente:

	SUL da PSC	SUL altra	SUL finale
A12-4 Comparto urbano est – zona ferrovia	3.499	3.699 da PRG	7.198
A12-5 Comparto urbano est – zona SS9	19.095	4.960 da trasf.	24.055 (1)
A12-11 Comparto Sant'Andrea	4.978		4.978
A12-14 Comparto residenziale SS9 – Forlì	6.402		6.402
Schede A12 (art. 7.1, c3)	4.380		4.380
<b>Totale SUL</b>	<b>38.354 (2)</b>		<b>47.013 (3)</b>
<b>Meno la SUL di A12-5 di II POC</b>	<b>12.001</b>		
<b>Totale SUL di I POC</b>	<b>26.353 (4)</b>		
(1) mq. 1.600 vengono destinati ad usi non residenziali			
(2) per effetto di quanto alla nota 1) la SUL residenziale è effettivamente di mq. 36.754			
(3) per effetto di quanto alla nota 1) la SUL residenziale è effettivamente di mq. 45.413			
(4) per effetto di quanto alla nota 1) la SUL residenziale è effettivamente di mq. 24.753			

### Art. 7.2 – Dimensione minima degli alloggi

C1

Nei PUA relativi agli ambiti A12 dovrà essere obbligatoriamente inserito il riferimento alle dimensioni minime che gli alloggi previsti dovranno avere, in conformità allo specifico dettato del RUE.

### Art. 7.3 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti nell'ambito

C1

In conformità con le disposizioni dell'art. 5.4 del PSC, in relazione agli edifici preesistenti nell'ambito il presente POC procede come segue:

- in attesa dell'approvazione del PUA sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualora si tratti di edifici aventi destinazione compatibile con le funzioni dell'ambito sono possibili anche gli interventi di ristrutturazione, ed ampliamento secondo le disposizioni dell'art. 3.13, comma 7, del RUE;
- in sede di PUA il mantenimento con riutilizzo degli stessi ne determina l'esclusione dalla Superficie territoriale ai fini della partecipazione alla suddivisione del potenziale edificatorio dell'ambito, non così se invece se ne prevede la demolizione. Rimane fatta salva, nel caso di mantenimento la possibilità di ampliarli utilizzando potenziale edificatorio eventualmente disponibile nell'ambito o nel sub comparto oggetto di PUA;

## TITOLO VIII

### DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E AI POLI FUNZIONALI

#### Art. 8.1 – Modalità di attuazione

C1

Come esito della partecipazione all'Avviso Pubblico approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 123 del 23/7/07 gli ambiti che il presente POC programma sono i seguenti:

A13 – 6 sub1 su parte della sua Superficie territoriale, con PUA che utilizza la SUL assegnata, cui si aggiunge una quota di SUL derivante dalle parti di ambito non programmate dal presente POC in ragione delle maggiori opere generali di urbanizzazione realizzate a beneficio dell'intero ambito, ed una quota trasferita dall'ambito A11 – 16; tale PUA sarà adottato col POC, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000;

C2

In conformità alle disposizioni dell'art. 6.4, del PSC, il presente POC dispone, per i comparti attuativi dell'ambito A13.6, che i PUA relativi operino e documentino tutte le verifiche di compatibilità inerenti la materia degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, assumendo nei propri elaborati progettuali e normativi, nell'eventualità che non siano apprestabili idonee condizioni di sicurezza, l'esplicito divieto al loro insediamento.

C3

Il presente POC opera due sole previsioni per ciò che concerne nuove Stazioni di servizio e di rifornimento, l'una collegata alla SP 37, l'altra come ampliamento di impianto esistente. Per tali previsioni si applicano i disposti di RUE di cui al sub-ambito A13.2.4, così come modificate dal successivo art. 10.3, comma 6, in adeguamento alla DAL 208/09.

C4

La tabella di riferimento e controllo è la seguente:

		SUL da PSC	SUL altra	SUL finale
A13-6sub1	Comparto produttivo Melatello I° stralcio	106.931	6.259 da trasf.	113.190
A20-A01	Macello avicunicolo	0	6.000 da comune	6.000
<b>Totale SUL</b>		<b>106.931</b>	<b>12.259</b>	<b>119.190</b>

C5

Qualora, nell'arco di validità temporale del presente POC, i promotori privati rinuncino a dar corso agli interventi di cui al comma precedente, e ciò rispetto agli impegni da essi stessi assunti con specifici atti, il comune può sostituirsi ad essi predisponendo PUA di iniziativa pubblica, anche per parte dei sub ambiti di cui sopra, alla cui attuazione inviterà i soggetti interessati come proprietà. Se anche in questo modo si risconterà l'inerzia dei proprietari, il comune ha la facoltà di redigere i progetti delle opere infrastrutturali e delle dotazioni territoriali previste in tali sub ambiti, all'esecuzione delle quali potrà procedere direttamente mediante esproprio delle aree necessarie al contempo congelando sino ad esaurimento delle previsioni di espansione residenziale del PSC qualsiasi determinazione su tali sub ambiti, ai quali verrà comunque applicata la riduzione del potenziale edificatorio nella misura del 20% secondo le modalità ed intendimenti di cui all'art. 3.2, comma 7, del PSC.

#### Art. 8.2 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti nell'ambito

C1

In relazione agli edifici preesistenti nell'ambito il presente POC procede come segue:

- in attesa dell'approvazione del PUA sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualora si tratti di edifici aventi destinazione compatibile con le funzioni dell'ambito sono possibili anche gli interventi di ristrutturazione. Nel solo caso di edifici di civile abitazione è altresì ammesso l'ampliamento secondo le disposizioni dell'art. 3.14; comma 12, del RUE;
- in sede di PUA il mantenimento con riutilizzo degli stessi ne determina l'esclusione dalla

Superficie territoriale ai fini della partecipazione alla suddivisione del potenziale edificatorio dell'ambito, non così se invece se ne prevede la demolizione. Nel solo caso di edifici di civile abitazione il PUA può individuare apposite zone nelle quali siano apprestati dispositivi di mitigazione ambientale dal rumore e dagli effetti del traffico, che ne consentano il mantenimento e l'ampliamento per non più del 20% della loro consistenza attuale, anche per la formazione di nuove unità abitative, potendo utilizzare allo scopo parte del potenziale edificatorio disponibile nell'ambito o nel sub comparto oggetto di PUA..

### Art. 8.3 – Criteri generali per il commercio

#### C1

Nelle more dell'adozione da parte del comune dei criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita, di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs n. 114/98 e dell'art. 3, comma 6, della LR 14/99, il presente POC disciplina gli aspetti di tale materia che informano le sue previsioni in merito alla strutturazione della rete commerciale, con speciale riferimento agli ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento.

#### C2

Gli esercizi commerciali sono classificati in relazione alle seguenti classi dimensionali:

- esercizi di vicinato aventi una superficie di vendita non superiore a mq. 250, destinati al commercio al dettaglio di merci, su aree private in sede fissa;
- medio-piccole strutture di vendita alimentari e non, gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs n. 114/98, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato, e fino a mq. 800 per gli alimentari e mq. 1.500 per i non alimentari;
- medio-grandi strutture di vendita non alimentari, gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 1.500 e fino a mq. 2.500;

### Art. 8.4 – Disposizioni per il commercio

#### C1

Il presente POC integra, ai sensi della LR n. 14/99, le norme urbanistico edilizie concernenti le attività commerciali per gli aspetti relativi al dimensionamento delle superfici di vendita per tipologia merceologica e alla loro localizzazione.

#### C2

In conformità alle disposizioni dell'art. 6.2 del PSC, sono recepite nell'assetto regolamentare comunale le previsioni di strutture di vendita approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle aree commerciali di rilievo sovracomunale, conclusa in data 21 marzo 2000.

#### C3

Il POC consente la localizzazione di nuove strutture di vendita secondo le modalità seguenti:

Ambiti	Tipologia commerciale	Dotazione edificatoria	Dotazione superficie di vendita
A11. 8	————vicinato mq. 100		< mq. 250 per singola unità
A11. 10	————vicinato mq. 1.600		< mq. 250 per singola unità
A11. 13	nessuna	nessuna	nessuna
A11. 15	————vicinato < 15% SUL totale		< mq. 250 per singola unità
A12. 4	————vicinato < 15% SUL totale		< mq. 250 per singola unità
A12. 5	————vicinato mq. 2.400		< mq. 250 per singola unità
A12. 11	————vicinato < 15% SUL totale		< mq. 250 per singola unità
A12. 14	————vicinato < 15% SUL totale		< mq. 250 per singola unità
A13. 6	————m. piccola	mq. 5.000	< mq. 2.500
	————vicinato mq. 5.227		< mq. 800
		non determinabile	< mq. 500

E' inoltre ammessa la trasformazione in ampliamento di medio piccole strutture di vendita alimentari sino a mq. 800 di superficie di vendita unicamente nei sub ambiti A13.2.1 appositamente individuati nelle tavole P1 e P2. Può essere prevista la loro traslazione, anche per consentirne l'ampliamento, nell'ambito di nuovo insediamento A13.2 previa convenzione che vincoli gli edifici lasciati a destinazioni commerciali non alimentari o ad altre tipologie di destinazione artigianale e terziaria.

#### C4

In conformità alle disposizioni dell'art. 6.2, comma 2, del PSC, si escludono nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato che siano frontistanti la via Emilia, specificando che per strutture

commerciali frontistanti la via Emilia il presente POC intende complessi commerciali con accesso diretto da tale asse viario, mentre strutture di questo genere integrate in Ambiti A13 di nuovo insediamento produttivo previsti dal PSC, ancorché collegati viabilisticamente alla via Emilia, sono da considerarsi coerenti con la precitata norma di PSC e quindi ammissibili.

C5

Negli ambiti specializzati per attività produttive A13 gli operatori industriali e dell'artigianato, qualora vendano al dettaglio in misura prevalente i beni prodotti nei locali di fabbricazione o ad essi adiacenti, possono destinare una quota non superiore al 20% della SUL di pertinenza a tale funzione, e sino a configurare una struttura medio-piccola avente al massimo mq. 500 di superficie di vendita, prevedendo la dotazione di parcheggi privati pertinenziali (Ppr2) di cui all'art. 2.16 del RUE.

C6

Nelle frazioni sono ammessi esercizi commerciali polifunzionali, eventualmente comprendenti anche servizi di pubblica utilità.

C7

Negli ambiti A11, A12 ed in quelli specializzati per attività produttive di nuovo impianto A13.2, A13.6 ed A13.12 è sempre ammessa la formazione di esercizi ricettivi alberghieri o ad essi assimilabili. Il comune di Forlimpopoli riconosce tali interventi, al di là della loro natura privatistica, come rispondenti alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, ed in quanto tali aventi titolo per l'assegnazione di quote aggiuntive di SUL eventualmente nella sua disponibilità, ovvero per il trasferimento, anche fra ambiti a destinazione diversa, della SUL necessaria per la loro formazione.

## **TITOLO IX DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE**

### **Art. 9.1 – Norme relative alle previsioni di RUE**

C1

La funzione del POC negli ambiti rurali ha per oggetto le seguenti situazioni territoriali:

#### Impianti di cui all'art. 3.24 di RUE

I nuovi impianti di cui al comma 9 dell'articolo citato possono costituire proposta di PUA di iniziativa privata; su tale proposta la Giunta comunale si esprime ammettendone l'inserimento nel POC con successivo PUA, il quale PUA viene ad assumere la portata della "scheda di strutturazione urbana" di cui all'articolo di RUE citato.

Il presente POC individua le previsioni di cui alle schede:

A20 A01 Berti;

A19 A02 Trascoop;

#### Impianti di cui all'art. 3.28 di RUE

I nuovi impianti di cui al comma 3 e 4 dell'articolo citato possono costituire proposta di PUA di iniziativa privata su tale proposta la Giunta comunale si esprime ammettendone l'inserimento nel POC qualora contenga elementi che esulano dalle soglie dimensionali del RUE, con successiva formazione di PUA, il quale viene ad assumere la portata della "scheda di strutturazione urbana" di cui all'articolo di RUE citato.

#### Impianti di cui all'art. 3.35 di RUE

I nuovi impianti di cui al comma 1 dell'articolo citato possono costituire proposta di PUA di iniziativa privata, su tale proposta la Giunta comunale si esprime ammettendone l'inserimento nel POC con successivo PUA.

I nuovi impianti di cui al comma 2 dell'articolo citato possono costituire esclusivamente proposta di PUA di iniziativa pubblica.



## TITOLO X DISPOSIZIONI DI RACCORDO COL R.U.E.

### **Art. 10.1 – Interrelazione fra P.O.C. e R.U.E.**

C1

In conformità ai disposti dell'art. 1.1, comma 1, del RUE il presente POC subordina gli interventi di sua giurisdizione agli indirizzi di carattere generale che il RUE detta, ferma restando per il POC la possibilità di intervenire sull'assetto regolamentare di RUE in forza del principio da questo espresso all'art. 3.1, commi 1 e 3.

C2

Le modifiche espresse dal POC al RUE in forza del citato art. 3.1, commi 1 e 3, non si intendono meramente derogatorie di questo, ma bensì mirate a perfezionare la validità ed efficacia degli indirizzi di carattere generale, che rimane nell'esclusiva facoltà del RUE di emanare per l'intero territorio comunale.

C3

Il presente POC costituisce pertanto non solo strumento di governo delle trasformazioni nel territorio che riguardino gli ambiti di nuovo insediamento, ma anche momento di verifica della coerenza ed applicabilità del RUE nel suo complesso, ed in tale funzione può esprimere elementi di variazione al dettato del RUE che da questo saranno successivamente recepiti, secondo il modello di interazione di cui all'art. 3.1, comma 3 precedentemente citato, per fissarne oltre il limite temporale del POC l'operatività.

### **Art. 10.2 – Modifiche alle disposizioni di R.U.E. sulle rettifiche cartografiche derivanti da variazioni di perimetro in ambiti oggetto di P.O.C.**

C1

In attuazione degli indirizzi di principio espressi al precedente articolo, il presente POC modifica l'art. 3.1, comma 4, di RUE, che recita:

*“in tali casi il POC dovrà disciplinare e zonizzare le parti limitrofe di territorio urbanizzato o rurale che subiscono variazioni in conseguenza delle modifiche al perimetro degli ambiti”.*

E li sostituisce con la nuova norma che recita:

*“Nei casi in cui le variazioni introdotte dal POC possono determinare modifiche alle parti limitrofe di territorio urbanizzato o rurale il RUE deve disciplinarle e zonizzarle, eventualmente recependo specifiche indicazioni date dal POC, mediante variante da adottarsi contestualmente al POC stesso, oppure con apposita variante da adottarsi entro sei mesi dall'approvazione del POC. In quest'ultima eventualità, nel periodo intercorrente tra l'approvazione del POC e l'adozione del RUE, sugli immobili in attesa delle determinazioni di RUE saranno possibili unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e si considererà transitoriamente che la classificazione urbanistica per le aree stralciate dagli ambiti gestiti dal POC sia quella di area per verde privato senza alcuna potenzialità edificatoria ad essa associata”.*

Variante di norma immediatamente effettiva, da recepire nel RUE.

C2

In attuazione degli indirizzi di principio espressi al precedente articolo, il presente POC abroga l'art. 3.1, comma 5, di RUE, che recita:

*“Quando si abbiano le rettifiche di cui al precedente comma 4, la cartografia di RUE, che costituisce punto di sintesi del processo di trasformazione del territorio, è soggetta ad automatica variazione per adeguamento alle modifiche introdotte in sede di POC”.*

Variante di norma immediatamente effettiva, da recepire nel RUE.

C3

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sanciscono la prerogativa esclusiva del RUE ad attivare l'iter amministrativo per la sua modifica. Il POC può individuare in sua apposita sezione gli elementi di normativa di RUE per i quali se ne propone la modifica, la quale, se attuata, costituirà comunque autonomo atto di pianificazione scaturito in seno al RUE e portato ad approvazione secondo le modalità procedurali di cui all'art. 33 della LR 20/2000. Tale funzione di POC può costituire norma speculare di RUE atta a definire il coordinamento tecnico funzionale fra POC e RUE.

### **Art. 10.3 – Modifiche alla normativa di R.U.E. per aspetti di prevalente pertinenza del P.O.C.**

C1

In attuazione degli indirizzi di principio espressi al precedente art. 10.1, il presente POC opera le seguenti modifiche della normativa di RUE per aspetti di sua prevalente pertinenza, aventi immediata applicabilità.

C2

Il presente POC modifica il comma 3 dell'art. 3.2 del RUE nel modo seguente:

“Inoltre il RUE, in riferimento all'operatività del POC, stabilisce che, fatte salve le specifiche indicazioni contenute nelle singole Schede d'Ambito del PSC, negli ambiti A12 all'applicazione dell'Ut di 0,10 mq/mq corrisponde tendenzialmente come coefficiente perequativo per la Sf relativa una percentuale pari al 20% della St (Solo nelle schede d'Ambito A12-4 e A12-5, sarà tendenzialmente pari al 40%). Tali percentuali per la Sf potranno essere motivatamente incrementate previo accordo col comune. Resta in ogni caso inteso che la Sf comprende nel suo novero l'area per l'insediamento degli edifici di interesse privato, come pure gli spazi per parcheggi privati e/o per il verde privato, e qualsiasi altra area, quale che sia la sua designazione tecnica attribuitale in sede di PUA, che presupponga la proprietà privata ed un utilizzo privatistico”.

C3

Il presente POC modifica il seguente capoverso dell'art. 3.29, comma 1:

“Non è prevista una superficie minima aziendale per serre non infisse permanentemente al suolo, realizzate in struttura metallica leggera e rivestimento di materiale plastico trasparente”.

### **Art. 10.4 –Proposte di P.O.C. per la futura modifica ed integrazione delle norme di R.U.E.**

C1

In attuazione degli indirizzi espressi al precedente art. 10.2, comma 3, nel presente articolo sono riportate proposte di modifica ed integrazione del RUE, che in sede di tale strumento saranno considerate ed eventualmente recepite mediante apposita variante.

C2

Si propone l'integrazione dell'art. 24 dell'allegato H – Regolamento del verde con i seguenti commi.

A

Costituiscono interventi di rinaturalizzazione a valenza speciale quelli che concorrono alla formazione della Rete Ecologica, così come indicata dall'art. 2.21 di PSC, e dai relativi approfondimenti di RUE, di cui all'art. 2.12.

B

Quando la Rete Ecologica non svolge funzione di salvaguardia di scorci prospettici o di schermatura e mitigazione di infrastrutture, caso quest'ultimo per il quale valgono le indicazioni del precedente art. 23, gli interventi sui suoli e sulla vegetazione perseguono la finalità non solo del miglioramento organico degli aggregati arborei, ma anche di apprestare quelle condizioni che possono dare supporto alla fauna e, tendenzialmente, puntare allo strutturarsi di biocenosi sempre più complesse.

C

Nella prospettiva delineata dal precedente comma il progetto del Parco del Fiume Ronco mira a costituire l'elemento di ossatura per la Rete Ecologica a scala provinciale maggiormente rilevante nel territorio del comune di Forlimpopoli. A tale riguardo e per tale fine si dovrà avere cura di perseguire le seguenti modalità attuative:

- privilegiare rispetto agli usi e agli accessi riservati alle attività antropiche le ragioni della crescita di vitalità delle popolazioni floro-faunistiche di cui è accertato l'insediamento permanente o, se sporadico, con suscettibilità di divenire permanente;
- procedere mediante ricognizione eseguita da operatori dotati delle debite competenze scientifiche alla mappatura finalizzata ad individuare la sussistenza dei seguenti contesti:
  - connessioni ovvero aree con struttura lineare continua che ospitano specifiche popolazioni animali e vegetali;
  - gangli ovvero elementi puntuali che possono riconoscersi come punti di intersezione di due o più connessioni caratterizzati dalla presenza di alcune specie ed habitat;
  - stepping stone ovvero aree di varia dimensione costituite da frammenti di habitat che possono fungere da aree di sosta e rifugio di specie animali durante il passaggio delle

stesse nelle aree intermedie tra aree ecologicamente isolate

- formare, a seguito di specifici studi, opportune fasce protettive degli elementi individuati al punto precedente, e attraverso tale azione pianificare il loro incremento, ovvero, se costitutivi di nuclei isolati ma relativamente vicini, procurarne la saldatura reciproca;
- incentivare la formazione di aree a libera evoluzione, intendendo con tale terminologia aree prive di preesistenze qualificate dal punto di vista florovegetazionale che per la loro posizione critica nei confronti di aggregati più pregiati, vengano preclusi all'accesso da parte di visitatori e frequentatori, anche per esigenze di solo transito, e mantenuti in condizione di stretta autonomia evolutiva, così da poter disporre di aree che fungano da indicatori delle tendenze nella strutturazione naturale che possono realizzarsi in modo spontaneo, ed alle quali riferire le azioni di cui ai punti precedenti;

predisporre e manutenzionare appositi attraversamenti, quali sottopassi e tunnel alla viabilità in prossimità o attraversamento delle zone del Parco del Fiume Ronco o delle zone immediatamente limitrofe, per garantire la continuità nello spostamento delle specie sul territorio.

C6

Il presente POC, in forza delle attribuzioni di cui all'art. 30, comma 14, della LR 20/2000, estende alle nuove previsioni di impianti per la distribuzione del carburante le specifiche norme di RUE, proponendo per esse le seguenti modifiche ed integrazioni.

*Sub Ambito A13.2.4 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento – distributori di carburante per autotrazione*

<p><b><i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i></b></p> <p>Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a stazione di rifornimento per autoveicoli, o fornisce gli elementi normativi al P.O.C. per quelli di nuovo impianto.</p>
<p><b><i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i></b></p> <p>Sono ammessi i seguenti usi:          Gruppo di Funzioni commerciali al dettaglio e di servizio assimilabili n. 3 – U5 (nei limiti di quanto consentito dall'art. 1, del DL n. 32/98), U9, U10.1, U13; ed ogni altra compatibile con la DAL 208/09</p> <p><u>Funzioni di servizio pubblico n. 4</u> – U15: Studi professionali e piccoli uffici in genere; U20: attività di parcheggio, U24: aree a verde e a parco          Gruppo di Funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio n. 8</p> <p>Sono ammessi interventi edilizi diretti di:          MO          MS          RC          RE          AM          NC          D/RI</p>
<p>Indici e parametri edilizi</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:          Q = 30%          SC edifici= 10%          Uf = 0,10 mq/mq ad esclusione delle pensiline          Hmax = m 6,0 ad esclusione delle pensiline          DC e DS secondo le prescrizioni dell'art. 60 del DPR 495/92. Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di m 1,5 dalla carreggiata ed avere una profondità minima di m 0,80.</p>
<p><b><i>Condizioni e limiti agli interventi</i></b></p> <p>Gli interventi di nuovo insediamento devono avvenire mediante Permesso di Costruzione convenzionato.</p> <p>Dovrà essere procurato il rispetto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.Lgs n. 32/98 e successive modificazioni ed integrazioni;</li> <li>- LR n. 33/94 per quanto non in contrasto col D.Lgs n. 32/98;</li> <li>- Requisiti tecnici di cui al DM 20/10/98.</li> <li>- D.Lgs n.114 del 31/03/98</li> <li>- Del Cons. Reg. n.355 del 8/05/2002</li> <li>- D.A.L. 208/09</li> </ul> <p>In funzione del contesto di inserimento è facoltà del Comune richiedere l'apprestamento di studi specifici e/o particolari elementi di mitigazione ambientale.</p>

## TITOLO XI MONITORAGGIO<sup>1</sup>

### Art. 11 – Monitoraggio del P.O.C. e dei Piani Urbanistici Attutivi

C1 L'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., prevede l'obbligo di provvedere al **monitoraggio dell'attuazione dei propri piani** e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali e la necessità *“...di individuare un adeguato set di indicatori atti a monitorare, secondo scadenze temporali predefinite, l'attuazione degli interventi e gli effetti sui sistemi ambientali e territoriali, in coerenza con quanto disposto dalla ValSAT del PSC”*.

C2 Il Comune di Forlimpopoli per ottemperare alla richiesta, consapevole dell'importanza strategica che riveste l'azione del monitoraggio in una pianificazione sostenibile, ha individuato alcuni indicatori, che qui di seguito si riportano, suddivisi per tematismi.

### Art. 11.1 – Individuazione degli Indicatori per il Monitoraggio

- C1 Reti:
- Realizzazione rete gas (ml.)
  - Realizzazione rete fogne nere (ml.)
  - Realizzazione rete acquedottistica (ml.)
  - Realizzazione rete pubblica illuminazione, con specifica se con tecnica a LED (ml.)
- C2 Aree da Cedere:
- Realizzazione aree a verde pubblico (mq.)
  - Realizzazione parcheggi pubblici (mq.)
  - Realizzazione piste ciclabili (ml.)
  - Realizzazione strade (mq.)
- C3 Rete ecologica:
- Realizzazione rete ecologica:
    - fascia 1 (mq.)
    - fascia 2 (mq.)
    - fascia 3 (mq.)
- C4 Lotti Edificabili:
- Realizzazione edifici (N° e SUL)
  - Edifici che hanno aderito al Regolamento per la Bioedilizia (N° e SUL)
  - Classe di Merito dell'edificio, ai sensi del Regolamento per la Bioedilizia. (Classe)
- C5 Mobilità sostenibile
- N° di fermate ATR presenti, suddivise per macro-aree: (N°)
    - Capoluogo;
    - San Pietro ai Prati;
    - San Leonardo e San Andrea;

<sup>1</sup> Il presente titolo è stato inserito nelle NTA del POC a seguito della 1° variante al POC approvata con atto .C.C. n. ....del ..... in accoglimento alle riserve provinciali di cui alla Del. G.P. n. 63003/287

- Selbagnone.

C6 Uso Razionale delle Risorse

- Recupero delle acque meteoriche (mc)

C7 Riduzione dei consumi energetici (indicatori come da Regolamento della Bioedilizia)

- Efficienza impiantistica
- Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento
- Sistemi di riscaldamento a bassa temperatura
- Gestione automatica degli edifici
- Regolazione dell'illuminazione artificiale
- Utilizzo risorse rinnovabili
- Geotermia
- Cogenerazione e teleriscaldamento
- Microeolico

C8 Qualità dell'Aria

Monitoraggio da effettuare in accordo con ARPA, con criteri e scadenze temporali condivise.

La verifica va basata sul valore delle emissioni autorizzate, attraverso il Catasto delle emissioni provinciali e le rilevazioni A.R.P.A. delle concentrazioni in atmosfera.

- Ante Operam
- Post Operam

In particolare per il comparto "Melatello" A13-06 si dispone una scadenza temporale di controllo in base all'attuazione del comparto, pari al 25-50-75% della sua realizzazione.<sup>2</sup>

C9 Qualità Acustica

- Ante operam
- Post Operam

C10 In particolare per il comparto "Melatello" A13-06, il monitoraggio Post Operam si ritiene che debba essere suddiviso in tre scaglioni: il primo dopo l'insediamento di 2 attività confinanti con uno dei ricettori sensibili al centro del lotto; il secondo dopo l'insediamento di almeno il 60% delle attività; il terzo dopo l'insediamento del 100% delle attività.<sup>3</sup>

### **Art. 11.2 - Scadenza Temporale del Monitoraggio**

La scadenza temporale del Monitoraggio dei Piani seguirà strettamente l'attuazione del POC, di cui i Piani fanno parte integrante e avverrà quindi ogni 5 anni, a partire dall'Approvazione del POC stesso.

<sup>2</sup> In ottemperanza a quanto disposto dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 287 del 22/06/2010, Prot. Gen. n. 63003/2010

<sup>3</sup> vedi nota 2

**Art. 11.3 - Obblighi per i Soggetti Attuatori.**

C1 I Soggetti Attuatori sono tenuti ad effettuare i monitoraggi, nei termini e tempi come indicato ai punti precedenti, in particolare per quanto riguarda i seguenti indicatori:

- Qualità dell'Aria;
- Qualità Acustica.

C2 I risultati dei monitoraggi e le relative elaborazioni e conclusioni dovranno essere trasmessi al Comune di Forlimpopoli, all'A.R.P.A. ed all'Amministrazione Provinciale di Forlì - Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale, entro 3 mesi dalla realizzazione degli stessi.

C3 Nell'atto di convenzione del Piano attuativo è necessario predisporre le modalità di attuazione del monitoraggio prevedendo la possibilità di corresponsione all'A.C. della somma corrispettiva dei monitoraggi in modo tale che l'Amministrazione si occupi di incaricare gli enti preposti ai controlli (ARPA) e di gestire direttamente l'affidamento dell'incarico e la successiva raccolta dei dati. La suddivisione dei costi relativa al monitoraggio è definita in base alla quota percentuale di SUL assegnata ai sub comparti attuativi.