



COMUNE DI BASTIGLIA
PROVINCIA DI MODENA



DOCUMENTO INTEGRATO DI POC

Relazione – Norme – Schede normative – Atti d'obbligo
Vincoli preordinati all'esproprio – Scheda dei vincoli

STESURA CONTRODEDOTTA

ADOZIONE: Del. C.C. n. 49 del 19.12.2017

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del



COMUNE DI BASTIGLIA
PROVINCIA DI MODENA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

DOCUMENTO INTEGRATO DI POC

Relazione – Norme – Schede normative – Atti d'obbligo
Vincoli preordinati all'esproprio – Scheda dei vincoli

STESURA CONTRODEDOTTA

ADOZIONE: Del. C.C. n. 49 del 19.12.2107	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del
--	--

Il Sindaco
Francesca SILVESTRI

Il Segretario Comunale
Mario ADUCCI

Progettista responsabile (OIKOS Ricerche Srl):
Alessandra Carini
Roberto Farina

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alberto Bizzarri (*Studi idraulici*)
Antonio Conticello (*S.I.T.*)
Concetta Venezia (*editing*)

Comune di Bastiglia:
Adriana Barbieri (Responsabile Area Tecnica
Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici & Ambiente)
Silvia Foresti (Area Tecnica
Edilizia, Urbanistica)

INDICE

PREMESSE	1
1. Obiettivi e criteri di redazione del primo POC del Comune di Bastiglia	1
2 IL quadro di riferimento del PSC per la formazione del primo POC	2
PRIMA PARTE – RELAZIONE: CRITERI E PERCORSO DI FORMAZIONE DEL POC6	
3. L'avvio dell'iter di formazione DEL POC	6
4. Le richieste di inserimento nel Piano Operativo	7
5. Le direttive approvate dalla Giunta Comunale per la formazione del POC	9
6. L'istruttoria delle proposte	21
7. La definizione degli atti unilaterali d'obbligo - Accordi con i privati per l'inserimento nel piano operativo comunale: criteri per la quantificazione degli impegni	23
SECONDA PARTE : CONTENUTI DEL POC	33
8. Sintesi delle previsioni del POC (diritti edificatori assegnati)	33
9. Documento programmatico per la qualità urbana	34
9.1 Interventi privati inseriti nel POC e altri interventi	34
9.2 L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale	34
9.3 Il sistema delle dotazioni	35
10. Condizioni di fattibilità economico-finanziaria	36
TERZA PARTE – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC	37
QUARTA PARTE – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL POC	44 45
QUINTA PARTE – APPOSIZIONE DI VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	66 65
SESTA PARTE – SCHEDA DEI VINCOLI	72 71

Premesse

1. OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI BASTIGLIA

Il POC è uno strumento urbanistico generale, cioè esteso all'intero territorio, i cui contenuti e caratteristiche sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000: esso "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il POC definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

I contenuti specifici del POC sono dettagliatamente illustrati dal comma 2 del citato art.30 della L.R.20/2000, come integrato dalla L.R.6/2009.

Tra gli aspetti più rilevanti, si ricorda che il POC:

- conferisce i diritti edificatori
- appone vincoli preordinati all'esproprio
- definisce previsioni che perdono di efficacia se alla scadenza dei cinque anni non saranno state attivate
- delimita gli ambiti di intervento e ne definisce l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, in conformità alle previsioni del PSC; può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti del PSC (tranne che a quelli soggetti a tutela)
- contiene il Documento programmatico per la qualità urbana, che individua i fabbisogni di abitazioni, di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile
- individua e disciplina gli interventi di edilizia residenziale sociale
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi da realizzare, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano
- definisce gli interventi negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità, e ne descrive dettagliatamente gli interventi da realizzare e le risorse pubbliche e private da investire

- può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane e dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica
- disciplina i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale.

I contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti interessati, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi;
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento;
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il Piano Operativo Comunale è redatto in conformità del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 3/04/2014.

Per alcuni aspetti normativi (ad es. indici perequativi assegnabili agli ambiti da riqualificare) il POC applica alcune disposizioni contenute nella Variante 2017 al PSC, adottata nella stessa seduta del Consiglio comunale di Bastiglia del 19.12.2017, e pertanto in regime di salvaguardia all'atto dell'adozione del POC.

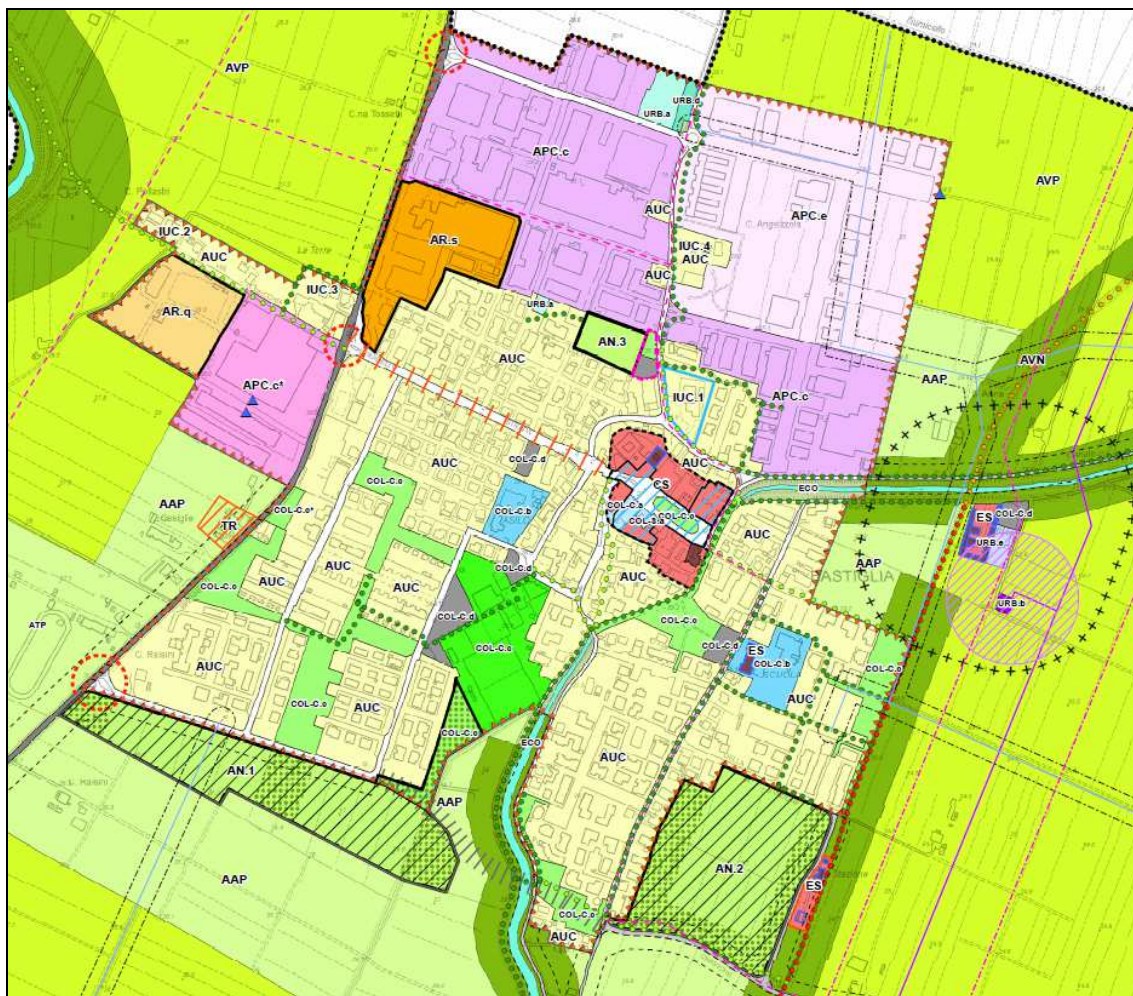
Pertanto il POC entrerà in vigore, per le parti della Variante 2017 al PSC soggette a salvaguardia, soltanto successivamente all'approvazione definitiva di tale Variante, a cui dovrà essere reso conforme anche attraverso eventuali adeguamenti d'ufficio in sede di controdeduzione, conseguenti a modifiche introdotte nella Variante 2017 al PSC approvata.

2 IL QUADRO DI RIFERIMENTO DEL PSC PER LA FORMAZIONE DEL PRIMO POC

Il PSC individua le seguenti tipologie di ambiti per gli insediamenti prevalentemente residenziali:

- AN – Ambiti di nuovo insediamento (artt. 4.20, 4.21, 4.22)
- AR – Ambiti da riqualificare (artt. 4.17, 4.18, 4.19), a loro volta suddivisi in:
 - AR.s - Ambiti in cui il PSC prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti.
 - AR.q - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione

Nel comune di Bastiglia sono individuati 1 ambito AR.s, 1 ambito AR.q e 3 ambiti AN.



PSC di Bastiglia - Ambiti per i nuovi insediamenti AN e ambiti da riqualificare AR

Per il Comune di Bastiglia, il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano idonee alla programmazione di un'offerta abitativa massima pari complessivamente a 464 alloggi convenzionali (dimensione media 70 mq), di cui 251 costituiti da potenzialità residue del PRG vigente, confermati dal PSC e dal RUE (in ambiti di nuovo insediamento e in ambiti consolidati).. La SU indicata costituisce solo un riferimento orientativo, restando fisso il dimensionamento assegnato in termini di alloggi.

Infine, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. La quota di ERS fissata dal Comune di Bastiglia è del 20% sul totale del dimensionamento per ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione.

L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC, entro il range stabilito dal PSC, è definita in relazione alle condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente) con i seguenti indici perequativi:

- a) *Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano*: si intendono le aree libere al contorno del territorio urbanizzato, in linea di massima agricole, e, salvo eccezioni, non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG già in corso di attuazione.
Indice perequativo IP: da 0,10 a 0,12 mq/mq di Su; fino a 0,15 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC. Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione;
- b) *Aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato*: si intendono aree di limitata dimensione, interne al tessuto urbano ancora non utilizzate per usi urbani (né facenti parte di previsioni in corso di attuazione dei PRG vigenti), che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree periurbane agricole (il caso riguarda non i singoli lotti ineditati ma completamente urbanizzati, che possono essere considerati parte degli ambiti consolidati, ma aree il cui utilizzo comporti la realizzazione o comunque un'integrazione delle urbanizzazioni).
Indice perequativo IP: da 0,12 a 0,15 mq/mq di Su; si potrà prevedere un incremento dell'IP fino a 0,18 mq./mq. nel caso di conferma di aree con potenzialità edificatorie più alte già assegnate dal previgente PRG.
- c) *Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione*, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche
Indice perequativo IP: da 0,02 a 0,04 mq/mq di Su.
- d) *Aree dei tipi precedenti soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità*: Per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti: nelle fasce di rispetto degli elettrodotti e relative attrezzature, dei gasdotti e relative attrezzature, dei depuratori, dei cimiteri, di tutela fluviale, di pertinenza fluviale, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, di tutela naturalistica, nel sistema delle aree forestali, nelle aree di interesse archeologico.. Le aree interessate da questi vincoli, ancorché inedificabili di per se stesse, possono essere ugualmente ricomprese entro ambiti perequati, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinenti: in tal caso partecipano del meccanismo perequativo.
Indice perequativo IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c)
- e) *Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana"* (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento): si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali o miste artigianali dismesse o di prevista dismissione).

Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente, incrementabile fino al 100% della SUE se questa risulta inferiore al 5% della superficie fondiaria). Nel caso di aziende produttive in attività di cui il POC incentivi il trasferimento, è possibile aggiungere, a favore in questo caso dell'azienda e non della proprietà del suolo, l'offerta di un'area edificabile in ambito produttivo per una pari capacità edificatoria a prezzo convenzionato.

L'entità dei diritti edificatori si riferisce ad un'utilizzazione degli stessi per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza.

Nel caso di ambiti (o di sub-ambiti) integralmente di proprietà comunale, i diritti edificatori assegnabili dal POC potranno essere superiori a quelli indicati, a condizione che l'indice di utilizzazione territoriale che si realizza nelle parti insediate e nel complesso dell'ambito non superi il valore di $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$

Nel territorio rurale il RUE disciplina le situazioni in cui è consentita la demolizione e ricostruzione di fabbricati che si trovano in condizioni di rischio ambientale (fasce di rispetto stradale e ferroviario). Le modalità di trasferimento e i diritti edificatori assegnati sono definiti dal POC. L'intervento è comunque subordinato alla completa demolizione del fabbricato preesistente e al ripristino del sito.

Il POC può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del PSC, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro gli ambiti di nuovo insediamento e gli ambiti da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione. Negli ambiti da riqualificare gli interventi di nuovo insediamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero e ristrutturazione edilizia e di riqualificazione ambientale sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Intervento Unitario Convenzionato estesi ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).

Per l'attuazione del primo POC, l'Amministrazione comunale ha selezionato gli ambiti nei quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione da realizzare nei cinque anni attraverso una consultazione pubblica, avente l'obiettivo di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire. Alla consultazione hanno risposto 9 soggetti che hanno manifestato il loro interesse. Attraverso una successiva istruttoria tecnica, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri riportati nella consultazione pubblica, sono state valutate le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità definiti dal PSC. Degli esiti di tale istruttoria si dà conto in dettaglio nell'elaborato "Relazione e schede normative degli interventi inseriti nel POC".

PRIMA PARTE – Relazione: Criteri e percorso di formazione del POC

3. L'AVVIO DELL'ITER DI FORMAZIONE DEL POC

Il Comune di Bastiglia ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 32 c.12 della L.R. n.20/2000 e smi, con Delibera del Consiglio comunale n.3 del 03/04/2014.

Come disposto dalla L.R. n.20/2000 il quadro della strumentazione urbanistica è da completare attraverso il POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del PSC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni; pertanto il Comune di Bastiglia ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., l'elaborazione del POC, e a tal fine ha attivato le forme di consultazione, partecipazione e concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio.

L'Amministrazione ha preliminarmente definito come interesse prioritario l'attuazione delle previsioni del PSC perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti. Nella selezione degli interventi da effettuare con il POC il Comune ha inteso privilegiare l'obiettivo della qualificazione delle dotazioni, ed in particolare della realizzazione della palestra ad integrazione del polo scolastico di via Stazione.

Per identificare preventivamente tra gli ambiti definiti dal PSC quelli in cui realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel POC, il Comune ha espresso la volontà di attivare una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art.30 c.10 della L.R. n. 20/2000), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, in base alla quale effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità definiti dal PSC e dal RUE.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 07/12/2016, il Comune ha approvato l'avviso di "CONSULTAZIONE PUBBLICA PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE – POC e dei relativi Allegati A e B", ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000. L'avviso è stato pubblicato il 27/12/2016, con scadenza il 25/02/2017.

L'avviso ha specificato che l'Amministrazione Comunale definisce con apposito atto di Giunta, prima dell'avvio dell'istruttoria sulle proposte pervenute, i criteri per la valutazione delle proposte (in termini sia urbanistici-qualitativi sia economici rispetto agli obiettivi del PSC) e per la definizione degli accordi con i privati (ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.) o degli atti unilaterali d'obbligo per la formazione del POC.

L'Avviso – a cui sono allegati lo schema di domanda di inserimento dell'ambito/intervento nelle previsioni del POC, un modello per la descrizione dell'intervento e l'elenco dei dati e informazioni minime da allegare alla proposta - ha lo scopo di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e le caratteristiche di massima degli interventi proposti.

4. LE RICHIESTE DI INSERIMENTO NEL PIANO OPERATIVO

Come detto, con Deliberazione di Giunta Comunale di Bastiglia n. 72 del 07/12/2016, l'Amministrazione Comunale, per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel POC, ha attivato una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 comma 10 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.), allo scopo di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire.

In risposta all'avviso del **Comune di Bastiglia** sono pervenute entro il termine di scadenza dieci proposte di inserimento nel POC.

N.	PROT.	DATA	PROPONENTE	AMBITO PSC
1	1172	17.02.2017	SOLAR IMMOBILIARE srl	TR
2	1357	24.02.2017	SAN CLEMENTE srl	AN.2
3	1358	24.02.2017	SOCIETA' AGRICOLA ATTIRAGLIO SRL	AN.1
4	1387	24.02.2017	BARALDI LUIGI	AUC.4
5	1388	24.02.2017	ANSALONI EUGENIO – ANSALONI ANNALISA - GHIDONI SILVANA	AR.s
6	1395	25.02.2017	ROSSI LORENZO – MIMOSA 71 srl	Edifici ES
7	1416	25.02.2017	R.G.P. srl	AR.q

8	1417	25.02.2017	RIM srl	AUC.2
	<i>Contenuto:</i> - modifica classificazione da AUC.2 ad AUC.3 del mappale 124 - inserimento funzione alberghiera - aumento dell'indice edificatorio - aumento dell'altezza massima fino a 6 piani f.t. in caso di demolizione e ricostruzione			
	<i>Valutazione preliminare:</i> non pertinenti al POC ma al RUE			
9	1418	25.02.2017	REBECCHI PARIDE, FABIO, SARA, CHIARA	AAP
	<i>Contenuto:</i> Intervento di riorganizzazione e sviluppo dell'area a maneggio, con : — Realizzazione di un campo-prova coperto — Realizzazione nuova scuderia in sostituzione di quella esistente — Ampliamento del deposito attrezzi esistente — Realizzazione di un nuovo edificio per agriturismo, con ristorante al PT e camere al piano superiore			
	<i>Valutazione preliminare:</i> pertinente			
10			COMUNE DI BASTIGLIA	ES
	<i>Contenuto:</i> attuazione, ai sensi dell'art. 6.3 delle norme del PSC, del Progetto speciale "Ri-qualificazione della ex Stazione Ferroviaria".			
	<i>Valutazione preliminare:</i> pertinente			

5. LE DIRETTIVE APPROVATE DALLA GIUNTA COMUNALE PER LA FORMAZIONE DEL POC

La Giunta comunale di Bastiglia (con delibera n.46 del 02/08/2017) ha approvato il documento di indirizzi *"Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC"*.

La delibera dà atto che successivamente all'approvazione del documento di indirizzi si procederà:

- all'istruttoria delle proposte pervenute, conformemente con le indicazioni contenute nell'avviso di consultazione pubblica per la selezione degli ambiti per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale di Bastiglia n. 72 del 07/12/2016, e con i criteri ed i parametri contenuti nel documento di indirizzi;
- a conclusione dell'istruttoria, alla formale approvazione della valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute;
- con procedure negoziali con i promotori selezionati e sottoscrizione con gli aventi titolo di accordi o atti di impegno volti a disciplinare la realizzazione degli interventi, subordinati alla condizione sospensiva del recepimento dei rispettivi contenuti nella delibera consiliare di adozione del POC;
- infine alla formazione del Piano Operativo Comunale (POC).

CRITERI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DA INSERIRE NEL POC

Al fine di rendere trasparente il processo di concertazione fra il Comune ed i proponenti, la Giunta comunale approva i criteri di valutazione delle candidature di inserimento in POC pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso pubblico, esplicitando le seguenti linee-guida ed i relativi requisiti e criteri.

A) Scheda per l'analisi istruttoria delle proposte

La scheda (all. 1) contiene in sintesi i dati fondamentali della proposta e gli elementi che, rispetto ai criteri definiti dalle Amministrazioni, rappresentano fattori significativi per valutare la proposta (ad es.: acquisizione di un'area strategica per il programma di opere pubbliche; disponibilità ad accogliere trasferimenti di diritti edificatori).

I criteri di ammissibilità (e/o pertinenza) della proposta sono definiti dall'avviso pubblico:

- conformità della proposta alle previsioni del PSC (la proposta non può in alcun modo avere contenuto di variante al PSC approvato), sia per quanto riguarda le modalità di trasformazione ammesse dal PSC (sistema delle tutele, usi e trasformazioni ammesse), sia riguardo alle condizioni e criteri fissati per la formazione del POC (schede normative, criteri perequativi, contributo di sostenibilità)
- corretta compilazione dell'allegato A e contenuti minimi di cui all'allegato B
L'Ufficio di Piano provvede a comunicare al proponente, prima dell'eventuale esclusione, la richiesta di disponibilità a riformulare la proposta (ad esempio rendendola coerente con il PSC, entro limiti di flessibilità ammissibili per il POC).

Una parte della scheda istruttoria è dedicata ad un calcolo preliminare del contributo di sostenibilità, rapportando in termini sia qualitativi che quantitativi i dati della proposta presentata e il corrispondente calcolo derivante dall'applicazione dei criteri e parametri definiti dalle Amministrazioni (punto D).

(vedi **Allegato 1 – scheda di sintesi dell'istruttoria**)

B) Criteri e parametri per l'applicazione del contributo di sostenibilità

B.1 LNEE-GUIDA E DEFINIZIONI

Principio della perequazione urbanistica: a tutti i proprietari interessati dagli interventi sono assegnati in modo equo diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica ed oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (art. 7 L.R. 20/2000).

I diritti sono assegnati in base ad indici perequativi definiti dal POC in applicazione dell'art.4.4 delle Norme del PSC in modo omogeneo sull'intera area interessata, ma possono essere concentrati in una parte dell'area, che il Piano considera insediabile. L'urbanizzazione dell'area deve avvenire nel rispetto delle condizioni di sostenibilità definite dal PSC ed in particolare con densità territoriali valutate sostenibili dal POC.

Qualora l'area non venga tutta utilizzata dall'intervento, la parte restante, non utilizzata dalla proprietà, costituisce una riserva urbanistica, disponibile per le politiche pubbliche. Si tratta quindi di un'area per la quale la proprietà ha già ricevuto i corrispondenti diritti edificatori perequativi, che deve essere ceduta o comunque messa a disposizione del Comune.

Il Comune decide – nella stessa sede del POC – in merito all'utilizzo delle aree disponibili, tra le seguenti opzioni:

- attuazione di interventi ERS (assegnando attraverso il POC diritti edificatori aggiuntivi, entro i limiti di sostenibilità relativi e complessivi fissati dalla ValSAT per l'ambito, ed entro il dimensionamento complessivo del PSC)
- potenziamento dell'offerta di dotazioni territoriali (attrezzature, aree verdi) e infrastrutture
- trasferimento di diritti edificatori da altre aree, sia ai fini dell'acquisizione di queste ultime (dotazioni territoriali), sia per realizzare interventi di riqualificazione (eliminazione di situazioni incongrue, ecc.)
- acquisizione al demanio comunale dell'area, per realizzare servizi e dotazioni pubblici a perseguimento degli obiettivi strategici del PSC.

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi (art. A-26 L.R. 20/2000).

Ai fini dell'acquisizione di un'area destinata a dotazioni territoriali, il Piano può assegnare diritti edificatori a titolo di compensazione economica, in misura corrispondente all'indennità di esproprio, ponendo la condizione che tali diritti siano concentrati in un'area che il PSC classifichi come idonea all'insediamento.

Metodo di calcolo del contributo: calcolo del differenziale di valore immobiliare prima e dopo l'assegnazione da parte del POC dei diritti edificatori e delle nuove modalità d'uso. Applicazione della percentuale corrispondente alla tipologia dell'intervento.

Campo di applicazione: Tutti gli ambiti in cui si registri un effettivo incremento del valore immobiliare per effetto della decisione urbanistica e del convenzionamento conseguente alla decisione di attuare l'intervento.

Corrispettivo del contributo: il Piano definisce la distribuzione utilizzando una o più possibilità:

- aree cedute o rese disponibili (il valore unitario è molto ridotto in quanto si tratta di aree a cui è già stato assegnato un indice edificatorio, trasferito in altra area)
- aree rese disponibili per convenzionamenti (aree produttive, aree per trasferimento di diritti, ecc.)
- realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche
- realizzazione di quote aggiuntive di ERS rispetto ai valori minimi definiti dalla L.R. 20/2000.

B.2. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE: Criteri e parametri per l'applicazione del contributo di sostenibilità**CALCOLO DEL VALORE FONDIARIO ATTUALE (RAPPORTO CON VALORI IMU)**

Per le aree non edificate ma definite insediabili dal PSC (ambiti AN, aree libere in ambiti AR e AUC) il valore attuale può essere assunto pari a quello definito per il calcolo dell'IMU. Si tratta di valori riferiti alla superficie territoriale o fondiaria, calcolati attraverso un incremento del valore del terreno agricolo. Si effettuano arrotondamenti e/o unificazioni di valori per ambiti geografici sufficientemente estesi.

Per le aree edificate (ambiti AUC insediati, parti insediate di ambiti AR) il valore attuale corrisponde alle possibilità che il RUE assegna all'intervento sul patrimonio esistente in assenza di POC, oppure dalle possibilità e condizioni previste da convenzioni in essere: usi ammessi, superfici utili esistenti, eventuali incrementi consentiti.

Per gli ambiti che sono stati oggetto di Accordi ex art. 18 L.R.20/2000 le condizioni previste negli Accordi sottoscritti possono essere modificate dal POC solo per migliorare i contenuti di interesse pubblico connessi agli interventi.

Per le valutazioni economiche occorre fare riferimento ai corrispondenti valori immobiliari della sola quota riferita al diritto edificatorio, nei diversi contesti territoriali e per le diverse classi di usi. Quando ci si riferisce al riuso di patrimonio edilizio esistente, il valore di tale diritto edificatorio, rispetto al "valore pieno" delle tabelle IMU riferito ad un nuovo fabbricato, deve essere ridotto percentualmente in base alle condizioni di degrado e/o alla ridotta qualità dell'uso previsto nella condizione attuale rispetto a quella che sarebbe conseguente ad un intervento di completa riqualificazione dell'area (riduzione tra il 30% e il 60%).

Negli stessi ambiti AUC e AR per le parti non insediate (che non costituiscano SF di pertinenza degli edifici esistenti) si applicano come si è detto i valori relativi alla ST o SF prive di diritti edificatori.

(vedi **Allegato 2 - valori parametrici**)

CRITERI PER L'UTILIZZO DELLA FORBICE DI VALORI DEGLI INDICI PEREQUATIVI (PSC ART. 4.6)

Scopo della "forbice" di valori previsti dal PSC per l'attribuzione dei diritti edificatori perequativi è quello di consentire al POC di "incentivare" interventi che si valutano strategici, e/o "compensare" particolari onerosità connesse alla tipologia dell'intervento.

Il significato dell'intervallo di valori dell'indice perequativo sta nella possibilità di valutare, da parte del Comune, situazioni e opportunità diverse rispetto a quelle "di base" costituite dai valori minimi previsti dal PSC, sia in sede di attribuzione di diritti edificatori, sia di corrispondenti quote richieste per il contributo di sostenibilità.

Quindi l'indice-base è il valore minimo dell'intervallo di indice perequativo indicato all'art. 4.6 del PSC.

Rispetto ad esso l'incremento può essere assegnato:

- perché all'intervento è riconosciuto uno specifico valore strategico (dal PSC e dal POC)
- perché all'intervento è riconosciuto un valore particolare in quanto funzionale ad attuare politiche più articolate (ad esempio: l'intervento prevede l'accordo per la cessione di aree insediabili su cui il POC prevede l'atterraggio di diritti edificatori);
- perché l'area era insediabile nel PRG previgente, ed il nuovo regime urbanistico (che introduce modalità e oneri aggiuntivi, e in genere riduce la capacità insediativa) riconosce un incremento di diritti edificatori a titolo di parziale compensazione;
- perché sulla quota di diritti assegnati eccedenti l'indice perequativo di base viene proposto/accettato di applicare una quota di contributo (sotto forma di opere o aree) superiore a quella base prevista dal PSC (vedi anche il paragrafo successivo);
- perché l'attuazione dell'intervento richiede, per le condizioni oggettive dell'area (non per le caratteristiche particolari dell'intervento stesso), l'esecuzione di opere (bonifica dei terreni da sostanze inquinanti; urbanizzazioni primarie particolarmente onerose, ...) che mettono a forte rischio la fattibilità dell'intervento, se si assumono i valori

– base della capacità edificatoria prevista.

In tutti questi casi la decisione di assegnare ad un intervento un valore di indice perequativo superiore a quello minimo deve essere adeguatamente motivato in sede di formazione del Piano, e trovare riscontro in documentazioni tecniche a supporto, e negli impegni richiesti e accettati dal soggetto attuatore in sede di atto d'obbligo.

Va ricordato che il PSC prevede che il POC garantisca, secondo criteri di corretto assetto urbanistico e di sostenibilità ambientale, che il carico insediativo globale sopportato dalla parte insediata dell'ambito sia conforme al sistema delle tutele, non superi i livelli di sostenibilità definiti dalla ValSAT e dalle schede di PSC, e soddisfi i criteri e i requisiti qualitativi definiti dallo stesso PSC; pertanto la densità insediativa edilizia che sarà stabilita dal POC per la parte insediabile dell'ambito di nuovo insediamento o di riqualificazione (indice di utilizzazione territoriale Ut) sarà definita, in applicazione della scheda normativa del PSC, secondo i valori urbanisticamente appropriati al contesto specifico, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area potrà essere costituita dalla sommatoria di:

- l'indice IP spettante alla proprietà (indice perequativo);
- eventuali quote di edificabilità trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire;
- quote di edificabilità per il trasferimento di diritti edificatori, per rendere possibile l'attuazione di politiche del PSC (rilocalizzazione di funzioni da situazioni incongrue o comunque inadeguate, acquisizione di aree per dotazioni, ecc.);
- quota di edificabilità aggiuntiva definita dal POC, spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ERS, da calcolare sulle aree acquisite dal Comune.

Per garantire condizioni di qualità insediativa, il valore dell'indice di utilizzazione territoriale che si realizza nelle parti insediate e nel complesso dell'ambito non potrà superare l'intervallo di valori (Ut = 0,20 - 0,30 mq./mq) definito nelle schede normative del PSC.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

In applicazione dell'art. 4.5 del PSC, il POC definisce il metodo di calcolo del contributo in base al differenziale di valore immobiliare prima e dopo l'assegnazione dei diritti edificatori e delle modalità d'uso, con applicazione della percentuale corrispondente alla tipologia dell'intervento:

$$\text{CONTRIBUTO} = k * (\text{Valore fondiario futuro} - \text{Valore fondiario attuale})$$

Con **k** = percentuale dell'incremento di valore fondiario:

- misura minima del 50% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti urbani AN.
- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare e negli ambiti del Sistema insediativo storico; (il calcolo della valorizzazione verrà determinato, in questo e nei casi seguenti, tenendo conto dei diritti edificatori e degli usi preesistenti e utilizzabili in assenza di POC o di variante);
- misura minima del 40% dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti specializzati per attività produttive (APC).
- misura minima del 25% dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati di qualificazione e integrazione in ambiti urbani consolidati, nei centri principali e nei capoluoghi;
- misura minima del 25% dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati in territorio rurale.
- concorso alla realizzazione dell'ERS, attraverso ¹:

¹ La legge regionale 6/2009 stabilisce, per i soggetti attuatori, l'obbligo minimo di concorrere alla realizzazione dell'ERS, attraverso:

“a) la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali;
b) il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18, nel caso di interventi di ri-

- obbligo di cessione al Comune di una quota di aree pari al minimo al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali; tale cessione rientra nel contributo di sostenibilità
- possibilità di contributo alla realizzazione di alloggi di ERS nel caso di nuovi insediamenti residenziali, di interventi di riqualificazione, attraverso la realizzazione diretta di alloggi ERS; la quota di diritti edificatori assegnati dal POC per la realizzazione di ERS non concorre al calcolo del contributo di sostenibilità
- obbligo di partecipazione alla realizzazione di ERS attraverso un contributo economico (nel caso di interventi di riqualificazione e di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso), ai sensi dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000; tale contributo si intende assolto attraverso il contributo di sostenibilità.

B.3 VALUTAZIONE DELL'EVENTUALE DISPONIBILITÀ A FORNIRE CONTRIBUTI IN MISURA MAGGIORE RISPETTO AI VALORI MINIMI PERCENTUALI DEFINITI DAL PSC, E VALUTAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLA PROPOSTA DI "CONTROPARTITA": AREE, OPERE, CONTRIBUTI ECONOMICI FINALIZZATI AD UN PROGRAMMA DI OPERE.

In primo luogo va chiarito che il "maggior contributo" deve essere (come peraltro quello "base") di effettivo e specifico interesse dell'Amministrazione che lo riceve. L'acquisizione di un'area aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime richieste per legge e norma urbanistica potrebbe infatti non essere di interesse per l'Amministrazione (sia in quanto le dotazioni presenti e previste sono adeguate, sia in quanto forma, dimensione e localizzazione dell'area aggiuntiva sono considerate non adeguate o comunque di minore interesse rispetto da altre forme di contributo alle dotazioni territoriali).

Una volta deciso che il contributo aggiuntivo proposto è effettivamente utile nella logica del POC, la sua valutazione deve essere fatta applicando le tabelle parametriche (per valutare l'incremento di beneficio pubblico offerto), così da definire una specie di "indicatore di utilità" che motiva l'inserimento nel POC.

Se – come possibile – l'offerta di un maggior contributo si associa alla richiesta di diritti edificatori aggiuntivi, occorre stabilire che:

- il contributo di sostenibilità per i diritti aggiuntivi rispetto a quelli "base" deve essere superiore (se essi non sono motivati da oneri particolari): pertanto l'entità della percentuale da applicare all'incremento del valore immobiliare per calcolare il contributo di sostenibilità (art. 4.5 del PSC) deve essere aumentata - per questa quota incrementale di diritti assegnati - del 20% rispetto alle percentuali minime definite dal PSC.

B.4. CALCOLO DEL VALORE PARAMETRICO DEI DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DAL POC (IN RAPPORTO AGLI USI E AGLI AMBITI TERRITORIALI), PER DETERMINARE IL VALORE FUTURO

Il parametro è costituito dal diritto edificatorio assegnato (non quello massimo teoricamente assegnabile all'area), misurato in mq. di superficie utile; esso va articolato per ambiti geografici e per classi di destinazioni d'uso, con riferimento ai valori immobiliari definiti nelle tabelle per il calcolo dell'IMU.

Si reputa inoltre opportuno tener conto dell'esigenza di valutare possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi rispetto all'indice perequativo, attribuendo i diritti aggiuntivi alla proprietà in forma convenzionata:

qualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso".

Come previsto al c. 10 dell'art. 4.5 delle Norme del PSC, "fissa in un valore compreso pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito - valore misurato in termini di Su e riferito al medesimo POC - a percentuale di alloggi (da realizzare per iniziativa pubblica e privata) che sia di tipo "sociale", vale a dire sia destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato (e per una quota significativa calmierato e sociale), o ad affitto temporaneo in forma convenzionata. Rientrano nelle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale sia le realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sia gli interventi privati che supportati da azioni pubbliche costituiscono un servizio di interesse generale finalizzato alla realizzazione di un mercato permanente dell'affitto a prezzi accessibili e più in generale al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale (alloggi in affitto con patto di futura vendita, alloggi per la vendita a prezzo convenzionato secondo condizioni definite dall'Amministrazione comunale)

- per utilizzo diretto da parte della stessa azienda che si insedia sulla parte limitrofa dell'area (con impegno a non cederla per 10 anni): in questo caso il contributo economico aggiuntivo da versare al Comune rappresenta una quota molto rilevante del valore convenzionale dei diritti aggiuntivi (almeno 80%)
- per utilizzo convenzionato da parte di altri soggetti (con definizione di impegno convenzionale): in questo caso il contributo economico aggiuntivo da versare al Comune può essere di importo minore rispetto al precedente (almeno 70%).

Ulteriore integrazione deve riferirsi al caso in cui, pur in mancanza dell'assegnazione di diritti aggiuntivi oltre a quelli perequativi di spettanza dell'Ambito, venga richiesto di mantenere il possesso dell'intera superficie territoriale ST non procedendo pertanto alla cessione alla P.A. della quota di propria spettanza sulla base delle disposizioni dell'art. 4.6 del PSC. In questi casi si reputa opportuno valorizzare tale mancata cessione mediante un contributo economico aggiuntivo quantificabile nel 30% del valore convenzionale dei diritti aggiuntivi che sarebbero esprimibili sull'area qualora essa fosse invece ceduta alla P.A.

(vedi **Allegato 2 - valori parametrici**)

B.5 CALCOLO PARAMETRICO DEI VALORI UNITARI DELLE "CONTROPARTITE" (AREE CON DIVERSA LOCALIZZAZIONE E DIVERSA POSSIBILE DESTINAZIONE URBANISTICA, OPERE DI VARIA NATURA, ERS).

La tabella di **valori parametrici di aree e opere** ha il ruolo di quantificare i benefici che attraverso il POC le Amministrazioni possono acquisire per migliorare la sostenibilità degli interventi e più in generale la qualità dell'assetto del territorio.

La tabella è costruita con riferimento ad appalti di opere pubbliche recenti nell'ambito geografico di competenza, e per le aree ai costi di esproprio (aree per dotazioni) o di compravendita (aree insediabili); in quest'ultimo caso tuttavia il valore deve essere "al netto" del diritto edificatorio, che viene assegnato/trasferito attraverso specifica decisione del POC.

Il valore parametrico dell'opera da realizzare è utilizzato per quantificare l'impegno assunto dal soggetto attuatore, in termini di opere da realizzare e/o aree da cedere, a prescindere dal costo effettivo che lo stesso soggetto, in quanto attuatore, dovrà sostenere; tale accordo fa parte integrante dell'atto d'obbligo o dell'accordo sottoscritto prima dell'adozione del POC.

Per la quota di contributo costituito dall'ERS, vedi il punto C successivo.

Qualora si prevedesse la realizzazione di opere pubbliche a titolo di opere di urbanizzazione primaria, trova applicazione quanto previsto dall'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380 /2001, come introdotto dall'art. 45, comma 1, della Legge n. 214 del 2011. Fuori da detta fattispecie, le diverse dotazioni dovranno essere realizzate con le modalità stabilite dal Codice dei Contratti e dalle normative comunali da esso discendenti, sulla base di un programma di investimenti la cui tempistica sarà concordata con il Comune.

Risulta opportuno precisare che qualora la proposta comportasse la cessione alla Pubblica Amministrazione di aree finalizzate al raggiungimento degli obiettivi propri della stessa P.A. devono prevedersi più casi:

- a) l'area oggetto di cessione è individuata dagli strumenti di pianificazione come dotazione pubblica (Aree COL, URB od equivalenti): in questi casi i diritti perequativi assegnati a tali aree, da sviluppare in altri ambiti, sono sostitutivi per valore di acquisizione per cui la loro cessione alla Pubblica Amministrazione non viene valorizzata nel contributo di sostenibilità;
- b) l'area oggetto di cessione non è individuata dagli strumenti di pianificazione come dotazione pubblica: in questo caso i diritti assegnati sono propri dell'area stessa e la sua cessione alla Pubblica Amministrazione viene valorizzata come parte del contributo di sostenibilità. Qualora le aree cedute non siano "insediabili" (aree di rispetto stradale da CdS, aree sottoposte a tutela paesaggistica od ambientale, aree di tutela o pertinenza fluviale, ...) il loro valore unitario di cessione viene ridotto del 50%.

(vedi **Allegato 3 – tabella valori parametrici di aree da acquisire e opere da realizzare**)

C) Definizione di criteri per la programmazione della quota di ERS richiesta dalla Legge regionale

Ai sensi dell'art. A6 bis comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, *"È stabilita la quota del 20 per cento di alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale. La medesima quota è riferita, nei Comuni che si dotino di piani intercomunali o di piani elaborati in forma associata, al dimensionamento complessivo delle nuove previsioni insediative residenziali stabilite per l'insieme dei Comuni stessi."* All'art A6 ter della stessa legge si precisano le forme attraverso le quali si ottempera all'obbligo stabilito: *"a) la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali; b) il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18, nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate."*

Per il calcolo del numero di alloggi ERS da prevedere nel POC si fa riferimento all'art. 4.5 comma 10 delle Norme del PSC: *"Il PSC fissa in un valore compreso pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito - valore misurato in termini di Su e riferito al medesimo POC - la percentuale di alloggi (da realizzare per iniziativa pubblica e privata) che sia di tipo "sociale", vale a dire sia destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato (e per una quota significativa calmierato e sociale), o ad affitto temporaneo in forma convenzionata. Rientrano nelle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale sia le realizzazioni di edilizia residenziale pubblica sia gli interventi privati che supportati da azioni pubbliche costituiscono un servizio di interesse generale finalizzato alla realizzazione di un mercato permanente dell'affitto a prezzi accessibili e più in generale al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale (alloggi in affitto con patto di futura vendita, alloggi per la vendita a prezzo convenzionato secondo condizioni definite dall'Amministrazione comunale)"*.

La quota del 20% deve pertanto necessariamente escludere tutti gli interventi convenzionati (ancorché registrati dal POC con valore ricognitivo) e ovviamente anche gli altri interventi (attuabili senza inserimento nel POC). Devono invece essere inclusi nel calcolo del dimensionamento dell'ERS tutti gli interventi inseriti ex novo nel POC non già convenzionati.

Ai sensi dell'art. 4.4 delle Norme del PSC, la cessione delle aree (pari al 20% della St negli ambiti AN) è una condizione obbligatoria, il cui valore rientra nel conteggio complessivo del contributo di sostenibilità. Allo stesso modo il contributo richiesto per la realizzazione dell'ERS (una volta parificato tra i vari interventi attraverso un meccanismo di calcolo perequativo) rientra nel corrispettivo dovuto in base al calcolo del contributo di sostenibilità.

Nell'allegato 4 viene inoltre definita la casistica dei contributi economici alternativi alla realizzazione diretta di ERS: sia negli interventi residenziali (ad esempio viene fissata una soglia dimensionale minima, corrispondente ad un alloggio di dimensioni medie), che nel caso degli interventi in ambiti produttivi e terziari, come richiesto dal PTCP.

Il POC introduce la possibilità, in alternativa o in aggiunta alla quota di ERS da realizzare direttamente con gli interventi programmati, di concorrere all'ERS attraverso il convenzionamento per la vendita o per l'affitto di alloggi già realizzati e disponibili al momento dell'adozione del POC.

Nell'allegato 4 sono inoltre indicate le forme di offerta abitativa da includere nella definizione di ERS, e se ne quantifica il valore parametrico (proporzionato al beneficio sociale) come quota del contributo di sostenibilità. Oltre alle forme più consuete di edilizia sociale (affitto permanente concordato; affitto con patto di futura vendita; vendita a prezzo convenzionato) si include tra le tipologie di ERS anche il co-housing, con riferimento per le soluzioni che prevedono forme di assistenza e solidarietà sociale, e che presentano pertanto uno specifico contenuto sociale.

D. Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi proposti

Nella valutazione vanno considerati il livello di approfondimento della proposta e la sua affidabilità complessiva: anche in questo caso è necessario – anche ai fini di un perfezionamento della proposta nel POC – definire criteri che consentano alla fase istruttoria di effettuare valutazioni a supporto delle decisioni da assumere, anche attraverso una valutazione dell'efficacia dell'intervento (e del suo possibile incremento da richiedere in sede negoziale).

Fondamentale risulta una valutazione della solvibilità del soggetto proponente, e delle garanzie che è in grado di assumere, in particolare riguardo alla cessione di aree e alla realizzazione di opere.

Questa attività, come le precedenti, sfocia nella definizione dei contenuti degli accordi ex art.18 o atti unilaterali d'obbligo.

In particolare, per quanto riguarda l'inserimento nel POC di aree destinate all'insediamento di sedi di attività economiche (produttive, commerciali, terziarie), l'Amministrazione assume come requisito necessario la sottoscrizione degli impegni e delle garanzie per l'assegnazione dei diritti edificatori e per l'attuazione e gestione, non solo da parte della proprietà delle aree, ma anche – se distinto da questa – da parte del **soggetto attuatore e gestore delle attività economiche** in oggetto.

E' opportuno considerare come criterio preferenziale per la definizione di accordi e per l'inserimento nel POC l'impegno ad avviare l'intervento (attraverso richiesta di permesso di costruire convenzionato o deposito del PUA) entro un tempo ridotto rispetto al massimo di cinque anni definito dalla legge come tempo limite per evitare la decadenza dei diritti assegnati: ad esempio un tempo massimo di un anno per l'intervento IUC, e di due anni per la presentazione del PUA. Dal momento che non è possibile far decadere i diritti assegnati prima del termine fissato dalla legge regionale, la disposizione da prevedere è costituita dall'impegno (con garanzia fidejussoria) alla cessione di aree e alla corresponsione del contributo di sostenibilità alla scadenza fissata dal POC (o in alternativa dall'impegno, entro termini temporali precisi, alla richiesta di variante al POC con stralcio dell'intervento).

E. Definizione dei contenuti specifici dell'accordo (o dell'atto d'obbligo)

Si approva uno schema-tipo di atto d'obbligo (vedi allegato 5), per far sì che la definizione della proposta – una volta definito di massima il suo inserimento nel POC – si accompagni ad una parallela definizione degli impegni: in termini di tempo (vedi punto F), di garanzie, di qualità e importanza delle condizioni poste e accettate nell'attuazione dell'intervento. Si precisa che l'importo delle fidejussioni a garanzia delle opere da realizzare deve essere comprensivo dell'IVA.

F. Criteri di valutazione delle proposte in relazione alla tipologia

Si tratta di criteri qualitativi, che assumono un rilievo significativo nella valutazione delle proposte in quanto si riferiscono direttamente agli obiettivi delle Amministrazioni e si riflettono nelle scelte del POC e nella definizione dei relativi accordi.

G. Contenuti "ricognitivi" del POC

Il POC effettua, per gli interventi che rientrano "d'ufficio" nel POC, una stima dell'entità qualitativa e quantitativa (alloggi, spazi produttivi, posti di lavoro, servizi, infrastrutture, ...) del contributo fornito alle politiche di offerta, anche nei termini (pure stimati) della probabile distribuzione nel tempo della loro effettiva attuazione. Si tratta di una valutazione importante in quanto propedeutica al dimensionamento del POC e alla motivazione delle sue scelte in esso contenute.

H. Modalità di attuazione degli interventi

Il POC potrà essere attuato in maniera differente, a seconda della rilevanza degli interventi e del loro livello di maturazione progettuale.

Le due modalità previste dalla Legge Regionale n. 20/2000 e ss.mm.ii. sono quelle del Piano urbanistico attuativo o dell'intervento edilizio diretto attraverso permesso di costruire convenzionato. Una prima analisi della entità e dei contenuti degli interventi di trasfor-

mazione descritti nelle manifestazioni d'interesse permette di distinguere alcuni interventi che potranno essere indirizzati ad una attuazione diretta (i casi di interventi di dimensioni più contenute, che non comportino o comportino una ridotta quantità di opere pubbliche da realizzare, e che possano essere realizzati in maniera autonoma e disgiunta da altri interventi di qualificazione) e altri per i quali può essere considerato maggiormente adeguato lo strumento attuativo (i casi di realizzazione di interventi integrati che condividano la necessità di realizzare opere pubbliche, o i casi di realizzazione di dotazioni territoriali significative).

La decisione relativa alla modalità di attuazione, salvo i casi già definiti da norme vigenti, sarà oggetto dell'attività di negoziazione con i proponenti e terrà in conto dell'obiettivo di favorire la velocità di avvio delle trasformazioni e della complessità delle trasformazioni.

I. Percorso per la definizione del POC

In conseguenza della presentazione delle manifestazioni di interesse per quelle ritenute ammissibili è stato avviato un percorso di valutazione approfondita che prevede, mediante la tenuta di uno o più incontri:

- la presentazione di eventuale integrazioni documentali giustificative delle affermazioni effettuate al momento della manifestazione di interesse e di eventuale documentazione tecnica delle proposte laddove incompleta;
- la comunicazione ai singoli proponenti delle condizioni definite dalle Amministrazioni per l'inserimento nel POC, quali l'entità dei diritti edificato ammissibili, l'eventuale necessità di redigere uno schema di assetto complessivo con altri proponenti interessati allo sviluppo dello stesso ambito, l'ammontare del contributo di sostenibilità calcolato;
- la definizione degli obiettivi di qualità ambientale e insediativa da conseguire nelle proposte progettuali, in linea con le prescrizioni già definite nel PSC e nella relativa ValSAT e allo scopo di precisare obiettivi e criteri di valutazione per la ValSAT del POC;
- la presentazione di uno studio di fattibilità della proposta contenente quantità e usi previsti, dotazioni dovute e proposte, ipotesi sulla modalità di attuazione e sui tempi desiderati, oltre ad una rappresentazione planivolumetrica indicativa della qualità dell'intervento;

In seguito alla consegna, da parte di proponenti, della documentazione progettuale completa, sarà completata l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico, cui seguirà la fase di perfezionamento e messa a punto delle proposte tecniche presentate e la redazione della bozza di atto unilaterale d'obbligo o di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.. L'attività si chiuderà con una verifica dell'esito della negoziazione e della ricognizione delle proposte meritevoli di inserimento nel POC da parte della Giunta Comunale.

La redazione finale degli elaborati di POC e la sottoscrizione degli accordi/atti d'obbligo con i privati precederanno l'adozione dello stesso POC, di competenza del Consiglio Comunale. La successiva pubblicazione, la raccolta delle osservazioni, e la controdeduzione delle stesse porteranno alla approvazione finale del POC e quindi alla possibilità di attivare gli interventi diretti convenzionati o di presentare eventuali PUA per l'approvazione.

ALLEGATI

- 1 Scheda di sintesi dell'attività istruttoria sulle proposte presentate
- 2 Tabella valori parametrici a mq. di Sc di capacità edificatoria residenziale o produttiva assegnata ai diversi ambiti di PSC soggetti a POC
- 3 Valori parametrici di aree da acquisire e opere da realizzare ai fini del calcolo del corrispettivo del contributo di sostenibilità

Allegato 1 – scheda di sintesi dell'istruttoria

N.	PROT.	DATA	PROPONENTE	RICHIESTE COLLEGATE
TITOLO RICHIEDENTE		PROPRIETARIO	OPERATORE	(altro)

COMUNE / MUNICIPIO					
LOCALIZZAZIONE					
DATI CATASTALI	Foglio		Mappali		
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq		Quota Ambito	 %	
CLASSIFICAZIONE PSC					
OGGETTO DELLA RICHIESTA					
MAX INDICE AMMESSO					
CAPACITA' EDIFIC. PROPOSTA					
TIPO DI INTERVENTO					
ARTICOLI PSC INTERESSATI					
AMBITI INTERESSATI PER TRASFERIMENTI					
VINCOLI PRESENTI NELL'AREA					
ASPETTI CARATTERIZZANTI					
VALUTAZIONI – GRADO DI RISPONDEZZA AI CRITERI DI AMMISSIBILITÀ					
SINTESI DELLA VALUTAZIONE	AMMISSIBILE		NON AMMISSIBILE		NON PERTINENTE
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ PROPOSTO	St	Sc	Valorizzazione	Quota valorizzazione	
	mq	mq	€	...%	€
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ VALUTATO	St	Sc	Valorizzazione	Quota valorizzazione	
			€	...%	€
NOTE					
CONTATTI					

ALLEGATO 2

TABELLA VALORI PARAMETRICI A MQ. DI SU DI CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE O PRODUTTIVA ASSEGNATA AI DIVERSI AMBITI DI PSC SOGGETTI A POC

VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Residenza		
AUC.2 – capoluogo: intervento diretto	370	€/mq. di SU
AUC.3 – capoluogo: intervento diretto	300	€/mq. di SU
AUC.4 – capoluogo: intervento diretto	240	€/mq. di SU
AUC.5 – capoluogo: intervento diretto	240	€/mq. di SU
AN – capoluogo: intervento soggetto a PUA	285	€/mq. di SU
AR – capoluogo: intervento diretto convenzionato	300	€/mq. di SU
AR – capoluogo: intervento soggetto a PUA	185	€/mq. di SU

Commerciale e terziario		
Tutti gli ambiti del capoluogo: area soggetta a PUA	180	€/mq. di SU
Tutti gli ambiti del capoluogo: intervento diretto	260	€/mq. di SU

I valori parametrici dei diritti edificatori assegnati dal POC relativamente agli **usi commerciali per medie strutture di vendita** sono:

Commercio in medio-grandi strutture 1,50 rispetto al valore del commercio/terziario

Commercio in medio-piccole strutture 1,25 rispetto al valore del commercio/terziario.

Produttivo		
APC.c - Tutto il territorio comunale: area soggetta a PUA	180	€/mq. di SU
APC.c - Tutto il territorio comunale: intervento diretto	260	€/mq. di SU

ALLEGATO 3**VALORI PARAMETRICI DI AREE DA ACQUISIRE E OPERE DA REALIZZARE AI FINI DEL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'****VALORI PARAMETRICI ACQUISIZIONE/CESSIONE AREE:**

Cessione area urbanizzata in ambiti di tipo A	125 €/mq. di SF
Cessione area in ambiti di tipo B	100 €/mq. di SF
Cessione area urbanizzata in ambiti di tipo C	75 €/mq. di SF
Verde pubblico in area urbana	€ 30,0/mq
Area per attrezzature pubbliche	€ 40,0/mq
Area urbana insediabile attraverso il POC	€ 75,0/mq
Area per parco territoriale	€ 15,0/mq
Area per strada extra territorio urbanizzato	€ 25,0/mq

VALORI PARAMETRICI (INDICATIVI) DI OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Nuova strada	€ 200,0/mq
Adeguamento strada esistente	€ 60,0 /mq
Parcheggio pubblico a raso	€ 75,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€ 150,0/mq
Pista ciclabile	€ 60,0/mq
Percorso pedonale	€ 50,0/mq
Parco pubblico	€ 40,0/mq
Area per impianti sportivi	€ 60,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€ 30,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 20,0/mq
Rotatoria diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€ 300.000 €
Rotatoria diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€ 150.000 €
Rotatorie diametri minori: valutazioni specifiche	

I calcoli sono effettuati (ovviamente in forma sintetica, in assenza di strumenti urbanistici attuativi e di progetti definiti) utilizzando parametri economici di riferimento. Tali parametri per quanto riguarda i costi non sono il risultato di una descrizione analitica delle opere da realizzare (che potrà variare di caso in caso), ma sono desunti da esperienze recenti sviluppate nel territorio comunale e in ambiti prossimi, e sono da considerare attendibili, soprattutto se si tiene conto del fatto che il loro uso è limitato alla istituzione di parametri da utilizzare per rendere omogenei i criteri di calcolo nelle diverse situazioni.

Si tenga presente che l'obiettivo del lavoro è quello di sottoporre dapprima al privato e successivamente al Consiglio comunale una proposta di intesa volontaria, che consiste nell'assunzione di impegni relativi alla realizzazione di opere che qualificano il territorio ed anche, indirettamente, gli stessi investimenti effettuati. L'eventuale presenza di differenze nelle intese, motivabili attraverso la considerazione di situazioni specifiche, sarebbe comunque legittima e non inficerebbe l'utilità di un'impostazione "perequativa" attraverso la quale l'Amministrazione pubblica garantisce al processo una correttezza metodologica di fondo.

L'impegno inserito nell'accordo (o nell'atto unilaterale d'obbligo) è relativo alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree, pertanto la parametrizzazione economica costituisce soltanto uno strumento finalizzato a garantire l'equità del procedimento perequativo.

6. L'ISTRUTTORIA DELLE PROPOSTE

Nell'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte pervenute sono stati considerati i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC, che non può essere modificato dal POC;
- l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC;
- l'eventuale ulteriore selezione delle proposte più coerenti ed efficaci, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito;
- l'esigenza di rispettare i limiti definiti per il dimensionamento delle previsioni relative alla residenza, così come fissati dall'Accordo di Pianificazione e dal PTCP.

La selezione ha inoltre risposto ad alcuni requisiti base:

- la massimizzazione della pubblica utilità degli interventi
- la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.
- la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi

Sulle proposte pervenute il Comune ha effettuato un'istruttoria tecnica, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri riportati nella consultazione pubblica, valutando "le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC",

Come si è visto al punto 2 e come definito con la suddetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 07/12/2016, in risposta all'avviso del *Comune di Bastiglia* sono pervenute 9 proposte, delle quali, alla conclusione dell'iter valutativo, si è stabilito che solo per due proposte sussistono le condizioni per l'inserimento nel POC:

Delle altre proposte pervenute dai soggetti privati:

- una parte sono state valutate non pertinenti ai contenuti del POC
 - altre, non adeguate dal punto di vista dei contenuti (per carenza della documentazione necessaria per effettuare l'esame istruttorio da parte dell'A.C.) e non integrate come richiesto
 - ritirate dal soggetto proponente nel corso dell'istruttoria
- non sono state ritenute ammissibili.

Pertanto, le proposte inserite nel POC sono:

2	San Clemente srl	Attuazione di un intervento residenziale su parte dell'ambito di nuovo insediamento AN.2
---	------------------	--

9	Rebecchi Paride, Fabio, Sara, Chiara	Intervento di riorganizzazione e sviluppo dell'area a maneggio, con : — Realizzazione di un campo-prova coperto — Realizzazione nuova scuderia in sostituzione di quella esistente — Ampliamento del deposito attrezzi esistente Realizzazione di un nuovo edificio per agriturismo, con ristorante al PT e camere al piano superiore
---	---	--

Oltre alla proposta presentata dall'Amministrazione comunale

10	Comune di Bastiglia	Attuazione del Progetto speciale "Riqualificazione della ex Stazione Ferroviaria"
----	---------------------	--

7. LA DEFINIZIONE DEGLI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO - Accordi con i privati per l'inserimento nel piano operativo comunale: criteri per la quantificazione degli impegni

La definizione degli interventi da inserire nel POC deve rispondere ad alcuni requisiti fondamentali:

Nei confronti del privato:

- chiarezza nella descrizione – pur se indicativa – delle opere da realizzare, delle aree da cedere, in sostanza degli impegni da assumere
- equità nella distribuzione degli impegni tra i vari soggetti, in misura proporzionata all'entità dei rispettivi interventi
- sostenibilità economica degli impegni da assumere

Nei confronti del pubblico:

- trasparenza e omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti
- pubblica utilità delle opere da acquisire
- legittimità della richiesta e fattibilità economica degli interventi in presenza della richiesta economica.

Il progetto di POC elaborato è conseguente a questi requisiti, in base ai quali sono stati definiti gli impegni dei singoli operatori, da essi sottoscritti in atti unilaterali d'obbligo.

Gli interventi inclusi nel POC sono accompagnati da un Atto unilaterale d'obbligo, nel quale i soggetti proprietari / attuatori si impegnano alla realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione, oltre che alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella scheda normativa e nella scheda di assetto urbanistico.

Ai sensi del PSC, gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità; i criteri a cui ci si è attenuti per definire l'entità di tale contributo sono:

- calcolo sommario della valorizzazione economica conseguente all'inserimento dell'area nel POC
- la quantificazione economica del "contributo di sostenibilità" - aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) - risponde al criterio orientativo generale che il valore delle opere da realizzare (variabile in relazione al tipo di ambito di intervento) sia pari al 40% della valorizzazione immobiliare generata dal POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori.

I calcoli sono stati effettuati (ovviamente in forma sintetica, in assenza sia di progetti sia di strumenti urbanistici attuativi) utilizzando i parametri economici di riferimento approvati dalle Amministrazioni attraverso i Criteri per la formazione del POC. Tali parametri per quanto riguarda i costi non corrispondono ad una descrizione analitica delle opere da realizzare (che potrà variare di caso in caso), ma sono desunti da esperienze recenti a Bastiglia e in ambiti prossimi, e sono da considerare attendibili, soprattutto se si considera che il loro uso è limitato alla definizione di parametri da utilizzare per rendere omogenei i criteri di calcolo nelle diverse situazioni.

Anche per quanto riguarda la valorizzazione immobiliare si è scelta una soluzione semplificata, basata sui valori applicati per il calcolo dell'IMU, che prevede un numero limitato di categorie di situazioni, nella consapevolezza che in caso contrario la ricerca di una precisione analitica condurrebbe ad una proliferazione di stime che renderebbe impossibile la conclusione del lavoro.

Si tenga presente, in conclusione, che l'obiettivo del lavoro è stato quello di sottoporre dapprima al privato e successivamente al Consiglio comunale una proposta di intesa volontaria, che consiste nell'assunzione di impegni relativi alla realizzazione di opere che qualificano il territorio ed anche, indirettamente, gli stessi investimenti effettuati. L'eventuale presenza di differenze nelle intese, motivabili attraverso la considerazione di situazioni specifiche, sarebbe comunque legittima e non inficerebbe l'utilità di un'impostazione perequativa attraverso la quale L'Amministrazione pubblica garantisce al processo una correttezza metodologica di fondo.

Anche l'eventuale indisponibilità del privato ad intervenire alle condizioni proposte non costituirebbe motivo di crisi del modello, in quanto il POC è per definizione lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione seleziona tra le proposte pervenute quelle che ritiene fattibili (per il dichiarato impegno del privato ad intervenire), e più utili al perseguimento degli obiettivi del Piano; è pertanto legittima, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., la non inclusione nel POC di un intervento, a fronte della mancata disponibilità a concorrere all'attuazione degli interventi previsti.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto:

GIOVANNI NERI, nato a San Prospero (MO) il 12/03/1945 e domiciliato a Bastiglia (MO), via Dante Alighieri n. 13, C.F. NREGNN45C12I133Y, in qualità di Legale rappresentante della Ditta SAN CLEMENTE srl, con sede a Bastiglia (MO), via dell'Artigianato n. 10 C.F./P.IVA 03177830365, proprietario delle aree contraddistinte presso il Catasto Terreni del Comune di Bastiglia al Fg. 5 mapp.li 97, 99, 100;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Bastiglia per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso di consultazione pubblica per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi del primo Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Del. G.C. n. 72 del 07/12/2016, per richiedere la presentazione, da parte di proprietari e operatori economici, di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- il sopra citato Proprietario interessato ha presentato richiesta di inserimento nel POC in data 20/02/2017, prot. n. 1357/2017 del 24 febbraio 2017;
- con deliberazione di G.C. n.46 del 02/08/2017, è stato approvato il Documento di indirizzi "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC"

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in oggetto - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi sopra richiamati, fissandone le modalità nella scheda normativa che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il soggetto proponente di cui sopra, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi del conferimento in sede di POC di diritti edificatori a destinazione residenziale pari a:
Superficie Utile massima SU = 2.894,25 mq. assegnati in base agli indici perequativi;
Superficie Utile massima SU = 1.487,45 mq. diritti ulteriori assegnati alle condizioni definite dalla scheda di POC;
- L'area di ST complessiva = 27.126 mq. (di cui 21.115,5 definiti insediabili dal PSC) è destinata dal POC ad ospitare diritti edificatori di proprietà del Comune di Bastiglia per una SU residenziale = 1.318,40, trasferiti dall'ambito AUC.5, diritti che saranno assegnati all'operatore interessato attraverso procedura di evidenza pubblica;
- In totale pertanto l'area di proprietà inserita nel POC è destinata ad un insediamento di SU = 5.700,1 mq. ad uso residenziale, sulla superficie territoriale ST = 27.126 mq. evidenziata nella scheda cartografica allegata, con un'incidenza sulla parte insediabile della ST pari ad Ut = 0,27 mq./mq.;
- Lo schema di assetto inserito nella scheda normativa di POC allegata ha carattere indicativo, e la precisa distribuzione planivolumetrica e infrastrutturale saranno definite in sede di PUA;
- L'assegnazione dei suddetti diritti edificatori avviene in sede di POC a fronte dell'impegno della proprietà a corrispondere al Comune l'importo previsto in qualità di "contributo di sostenibilità", di 346.785,71 € (come risultante dalla valutazione riportata nella scheda normativa allegata), a cui si aggiunge il corrispettivo per la cessione da parte del Comune di diritti edificatori aggiuntivi pari a mq. 1.487,45 mq., per un importo di 339.138,60 €;

E

COMUNE DI BASTIGLIA
Comune di Bastiglia

Protocollo N.0009389/2017 del 07/12/2017

Stampa del 12/12/2017
Firma del 12/12/2017
Firma del 12/12/2017

- Tali contributi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione nelle quote dovute) sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana, e saranno forniti sotto forma di:
 - realizzazione dell'opera pubblica da realizzare in area di proprietà comunale (nuova palestra scolastica)
 - cessione di un'area destinata ad ospitare i diritti edificatori da trasferire (ST min. = 4.883 mq. calcolati applicando l'indice Ut = 0,27 mq./mq.)
- I contributi suddetti sono aggiuntivi rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio dei titoli abilitativi per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i Signori sopra citati in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda normativa e cartografica allegata, nel POC del Comune di Bastiglia, in coerenza con il PSC vigente e alla Variante adottata e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario e per l'operatore dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC. Solo a decorrere da tale approvazione i contenuti del presente atto diverranno impegnativi anche per il Comune.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Bastiglia Fg. 5 con i mapp.li 97, 99, 100.

La presentazione dei titoli abilitativi è sospensivamente condizionata all'approvazione ed alla sottoscrizione della convenzione del PUA esteso all'intero complesso di aree così identificate e riportate nella cartografia allegata.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La **PROPRIETÀ**, per sé, per i suoi successori ed aventi causa, **DICHIARA DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda normativa, e realizzare e cedere (oppure a monetizzare su richiesta dell'Amministrazione) le dotazioni territoriali, calcolate in applicazione delle Norme del RUE vigente;
 - a progettare, realizzare e cedere all'Amministrazione comunale a titolo di contributo di sostenibilità per l'assegnazione dei diritti edificatori perequativi pari a 2.894,25 mq. di SU residenziali, in aggiunta alle opere infrastrutturali e alle dotazioni di cui al punto 5 successivo, le aree e le opere di interesse pubblico generale indicate alla sez. 4 della scheda di POC allegata (cessione area per ospitalità diritti edificatori da trasferire; concorso alla realizzazione della nuova palestra scolastica), che saranno meglio specificate in sede di PUA, fino alla concorrenza dell'importo del contributo, pari ad € 346.785,71;
 - a corrispondere all'Amministrazione comunale, a titolo di compensazione per la cessione di diritti edificatori aggiuntivi pari a mq. 1.487,45 di SU residenziali, l'importo di € 339.139,60, che sarà utilizzato

dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di dotazioni pubbliche, ed in particolare per la nuova palestra scolastica;

4. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione urbanistica del PUA;
5. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria, con scomputo, su richiesta del Comune di Bastiglia, di tali oneri per destinarli a opere infrastrutturali aggiuntive rispetto alle urbanizzazioni primarie; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
6. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; approfondimenti di microzonazione sismica di III livello; altre indagini eventualmente richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
 - d) la manutenzione e gestione coordinata degli spazi non costruiti (pubblici e privati).
7. a depositare entro 12 mesi dall'approvazione del POC il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per una SU massima come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti; in particolare il PUA dovrà prevedere il coordinamento delle fasi attuative attraverso una normativa che garantisca coerenza complessiva degli interventi dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle dimensioni, dei materiali impiegati;
8. a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione comunale in cui verranno precisati:
 - a) le aree da cedere per ospitare i diritti edificatori aggiuntivi da trasferire (SU = 1.318,40 mq.) assegnati dal Comune di Bastiglia tramite procedura di evidenza pubblica
 - b) le opere private e pubbliche da realizzare;
 - c) le ubicazioni degli interventi edilizi e infrastrutturali;
 - d) tempi e modi della loro realizzazione;
 - e) i tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere pubbliche da realizzare;
9. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa di adeguato importo, comprensiva delle spese tecniche, collaudi, frazionamenti ed atti notarili.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE:

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;

- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria, registrazione, quando dovute, ed ogni ulteriore onere, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi all'attuazione degli interventi relativi alle aree di cui sopra.

Laddove il proprietario, o i suoi aventi causa, non adempia alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante, con ogni onere a carico dei privati.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

BASTIGLIA, lì 08/12/2017

Sig.



SAN CLEMENTE SRL
Via dell'Artigianato n. 10
41030 - BASTIGLIA (MO)
C.F. e P. IVA 03177830365

Allegato A: Scheda normativa e cartografica relativa all'ambito AN.2 da inserire nel POC

Allegato B: Copie dei Documenti di identità

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti:

- Rebecchi Paride, nato a Bastiglia (MO) il 24/05/1960 e residente a Bastiglia (MO), via Garibaldi n. 2, C.F. RRC PRD 60E24 A713W, in qualità di usufruttuario delle aree in via Canaletto nn. 34-36;

contraddistinte presso il Catasto Terreni del Comune di Bastiglia al Fg. 3 mapp.li 417, 507, 509, 511;

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Bastiglia per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso di consultazione pubblica per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi del primo Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Del. G.C. n. 72 del 07.12.2016, per richiedere la presentazione, da parte di proprietari e operatori economici, di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- il sopra citato sig. Rebecchi ha presentato richiesta di inserimento nel POC in data 24/02/2017, prot. n. 1418/2017 del 25 febbraio 2017;

- con deliberazione di G.C. n. 46 del 02.08.2017 è stato approvato il Documento di indirizzi "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC"

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in oggetto - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli indirizzi sopra richiamati, fissandone le modalità nella scheda normativa che fa parte integrante del presente atto;

- pertanto il soggetto proponente di cui sopra, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti indirizzi del conferimento in sede di POC di diritti edificatori a destinazione terziarie nel settore agricolo (maneggio con nuove scuderie; deposito; campo prova coperto) pari a:

Superficie Utile massima SU = 1.600,00 mq. assegnati in base agli indici perequativi;

- In totale l'area di proprietà inserita nel POC è destinata ad un complesso insediativo di SU = 1.600,00 mq. ad uso maneggio, sulla superficie territoriale ST = 29.232 mq. evidenziata nella scheda cartografica allegata;

- Lo schema di assetto inserito nella scheda normativa di POC allegata ha carattere indicativo, e la precisa distribuzione planivolumetrica e infrastrutturale saranno definite in sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

- L'assegnazione dei suddetti diritti edificatori avviene in sede di POC a fronte dell'impegno della proprietà a corrispondere al Comune l'importo previsto in qualità di "contributo di sostenibilità", 51.030,00 € (come risultante dalla valutazione riportata nella scheda normativa allegata);

- Tale contributo (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione nelle quote dovute) sono finalizzato al miglioramento della qualità dell'assetto funzionale e ambientale del territorio comunale, e saranno potrà essere fornito sotto forma:

- Sistemazione area sgambatura cani (l'area sarà definita dal Comune): installazione recinzione, punto luce, ecc;

- Impianto illuminazione campo sportivo;

Il contributo suddetto è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio dei titoli abilitativi per l'assetto urbanistico-edilizio dell'ambito di intervento privato;

COMUNE DI BASTIGLIA
Comune di Bastiglia
Protocollo N. 0009557/2017 del 12/12/2017

PARIDE REBECCHI
Via Garibaldi n. 2
41030 BASTIGLIA (MO)

visto
 Quora Fedeni
 visto
 Joe Fedeali
 visto
 Khun De

visto visto
 Olvera Padani pro del

Visto
Quora

PARIDE REBECCHI
Via Gerbaldi n. 2
41030 BASTIGLIA (MO)

P. 2

urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

5. a curare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione dell'impatto acustico; approfondimenti di microzonazione sismica di III livello; altre indagini eventualmente richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento)

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

d) la manutenzione e gestione coordinata degli spazi non costruiti (pubblici e privati).

6. a depositare entro 12 mesi dall'approvazione del POC il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per una SU massima come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti; in particolare il PUA dovrà prevedere il coordinamento delle fasi attuative attraverso una normativa che garantisca coerenza complessiva degli interventi dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle dimensioni, dei materiali impiegati;

7. a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione comunale in cui verranno precisati:

a) le opere private e pubbliche da realizzare;

b) le ubicazioni degli interventi edilizi e infrastrutturali;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) i tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere pubbliche da realizzare;

8. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo, comprensiva delle spese tecniche, collaudi, frazionamenti ed atti notarili.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE:

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;

- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;

- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria, registrazione, quando dovute, ed ogni ulteriore onere, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;

- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;

Visto
P. Paride

Visto
S. Bastiglia

Visto
D. Bastiglia



PARIDE REBECCHI
Via Garibaldi n. 2
41030 BASTIGLIA (MO)

- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi all'attuazione degli interventi relativi alle aree di cui sopra.

Laddove il proprietario, o i suoi aventi causa, non adempia alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- in caso di inadempimento parziale: adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, l'Amministrazione Comunale eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante, con ogni onere a carico dei privati.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

A Bastiglia li 13 Dicembre 2017

In fede Sig. Paride Rebecchi



PARIDE REBECCHI

Via Garibaldi n. 2
41030 BASTIGLIA (MO)

Allegato A: Scheda normativa e cartografica relativa all'ambito ATP da inserire nel POC

Allegato B: Copie dei Documenti di identità

I sottoscritti in qualità di nudi proprietari dell'area delle aree in via Canaletto nn. 34-36; contraddistinte presso il Catasto Terreni del Comune di Bastiglia al Fg. 3 mapp.li 417, 507, 509, 511:

- Rebecchi Fabio, nato a Mirandola il 21.06.1986 e residente a Bastiglia (MO), via Piazza Repubblica n. 2/U, C.F. RBCFBA86H21F240A, in qualità di nudo proprietario delle aree in via Canaletto nn. 34-36;

- Rebecchi Sara, nata a Mirandola il 07.03.1985 e residente a Bastiglia (MO), via Garibaldi n. 2, C.F. RBCSRA85C47F240B, in qualità di nudo proprietario delle aree in via Canaletto nn. 34-36;

- Rebecchi Chiara, nata a Mirandola il 17.08.1983 e residente a Bastiglia (MO), via Garibaldi n. 2, C.F. RBCCHR83M57F240X, in qualità di nudo proprietario delle aree in via Canaletto nn. 34-36

sottoscrivono l'atto esclusivamente per presa visione

A Bastiglia li 13 Dicembre 2017

F.to per presa visione: Chiara Rebecchi

Sara Rebecchi

Fabio Rebecchi



Seconda parte : CONTENUTI DEL POC

8. SINTESI DELLE PREVISIONI DEL POC (DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI)

a) INTERVENTI SU PROPRIETÀ PRIVATE

Proposta - Ambito	ST (mq)	SU (mq)		SU da trasferimento		SU totale (mq)	
		residenziale	non residenziale	residenziale	non residenziale	residenziale	non residenziale
n. 2 - AN2	27.126,00	4.381,70	--	1.318,40	--	5.700,10	--
n.9 - APT	15.250,00		1.600,00	--	--	--	1.600,00
TOTALE		4.381,70	1.600,00	1.318,40	--	5.700,10	1.600,00

Le quote di diritti edificatori non assegnate in questo POC potranno essere oggetto di eventuali futuri accordi operativi (ai sensi della normativa urbanistica vigente), qualora l'Amministrazione, sulla base di proposte da parte dei soggetti interessati, ne ravvisasse l'utilità e la coerenza rispetto al complessivo progetto di riqualificazione promosso dal PSC e dal primo POC.

b) INTERVENTI SU PROPRIETÀ COMUNALI

L'Amministrazione Comunale di Bastiglia inserisce nel POC un intervento relativo ad immobili di sua proprietà:

Proposta - Ambito	ST (mq)	SU non residenziale
n. 10 - ES	3.170,00	SU = Sue (mq 236 circa)

L'intervento inserito nel POC prevede la riqualificazione del complesso edilizio della ex Stazione Ferroviaria, con l'insediamento di attività di interesse collettivo, quali ad esempio un pubblico esercizio che funga da punto di ristoro lungo la pista ciclabile provinciale realizzata sul tracciato della Ferrovia dismessa Modena-Mirandola, oggi trasformata in pista ciclopeditone.

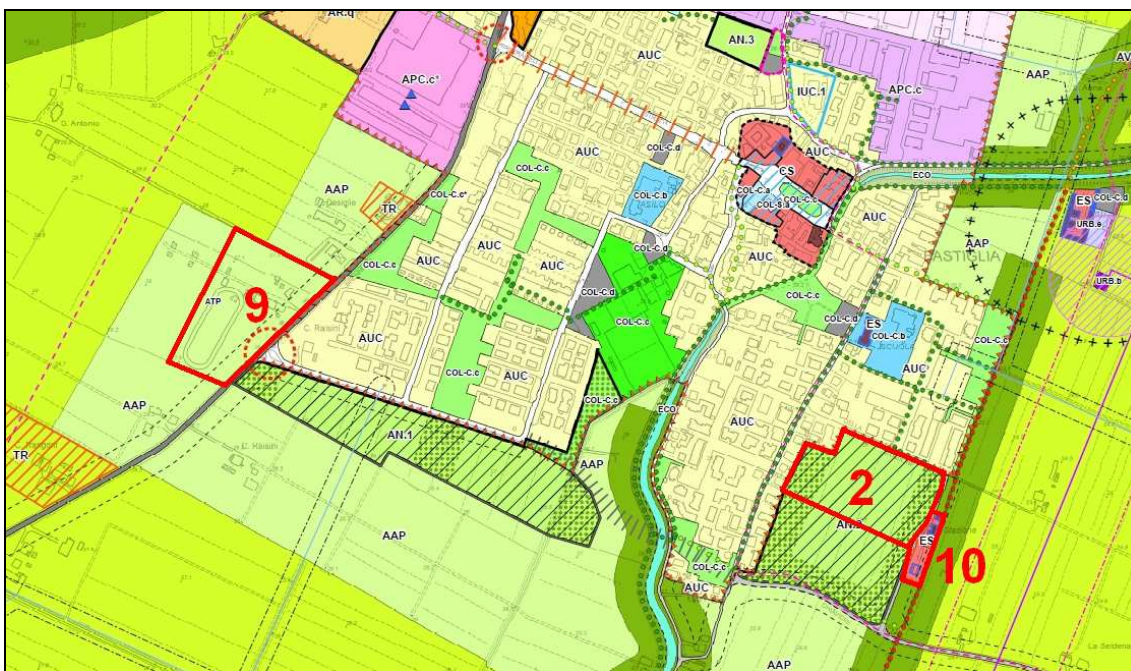
9. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

9.1 INTERVENTI PRIVATI INSERITI NEL POC E ALTRI INTERVENTI

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi inseriti nel POC: di ciascuno è individuata la Su assegnata e il numero effettivo di alloggi realizzabili (come definito negli accordi siglati con tutti i proponenti).

	Su (mq) residenziale	SU altri usi	alloggi
Proposta n. 2	5.700,10		70
Proposta n. 9		1.600,00	----
Proposta n. 10 (Comune di Bastiglia)		236,00	----
Totale	5.700,10	1.836,00	70

I 70 alloggi realizzabili attraverso il primo POC rappresentano il 15% del totale del dimensionamento attribuito dal PSC (464 alloggi).



Sintesi cartografica degli interventi inseriti nel POC

9.2 L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Così come previsto dal PSC la quota di Edilizia Residenziale Sociale (vendita convenzionata, affitto a medio e lungo termine, affitto con patto di futura vendita, ecc.) deve essere pari almeno al 20% dell'offerta di alloggi inserita nel POC. La quota di ERS facente capo agli interventi inseriti nel POC (70) è di 14 alloggi.

9.3 IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

Il sistema delle dotazioni è costituito dalle attrezzature, dagli spazi collettivi e dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Gli interventi inseriti nel POC concorrono all'incremento delle dotazioni presenti – che sono nel complesso al di sopra dello standard minimo di legge – attraverso:

- realizzazione della nuova Palestra scolastica nel polo scolastico di via Stazione,
- sistemazione di un'area di proprietà comunale come area sgambatura cani,
- installazione dell'impianto di illuminazione del campo sportivo comunale
- realizzazione, negli edifici della ex Stazione, di un pubblico esercizio e di uno spazio per attività culturali e ricreative.

contribuendo a mantenere alto il livello delle dotazioni.

In conclusione, sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra richiamate si può affermare che il primo POC del Comune di Bastiglia garantisce nel prossimo quinquennio un buono stato di attuazione del PSC ed un concorso significativo alle dotazioni pubbliche e alle politiche di ERS.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

L'inserimento in POC degli interventi è subordinato alla sottoscrizione da parte delle proprietà di un accordo ex art. 18 che disciplina parametri, condizioni e tempi per l'attuazione del singolo intervento, nonché stabilisce l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità.

Per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni, il quadro complessivo è riportato nella tabella che segue.

Accordi per la realizzazione delle dotazioni

Ambito AN 2 : opere concertate		
1)	realizzazione della nuova Palestra scolastica	€ 685.924,31
Ambito APT: opere concertate		
1)	sistemazione area sgambatura cani	€ 53.547,50
2)	realizzazione impianto illuminazione campo sportivo	

per un totale complessivo di **€ 739.471,81**, interamente destinato alla realizzazione di dotazioni e interventi di miglioramento dell'assetto delle infrastrutture di mobilità e dell'arredo. Si segnalano in particolare la realizzazione della nuova palestra che completa il polo scolastico di via della Stazione. Inoltre, le dotazioni sopra elencate completano ed integrano il programma delle Opere Pubbliche in corso di attuazione.

L'attuazione del POC attraverso l'avvio degli interventi previsti si sviluppa com'è noto in un periodo di cinque anni: non è pertanto prevedibile oggi – in particolare stante l'attuale congiuntura sfavorevole - quando maturerà la realizzazione delle dotazioni previste, che sono però certe in quanto contenute negli impegni sottoscritti dagli attuatori.

Terza Parte – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	38
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale	38
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	38
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC	38
Art. 4 Rapporti con il PSC	39
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	39
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	39
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	40
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	40
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	41
Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico	41
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	42
Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi	43
Art. 12 Strumenti attuativi vigenti	43
Art. 13 Modifiche al POC	43
Art. 14 Impianti di distribuzione carburanti	43
Art. 15. Tavola e scheda dei vincoli	43

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale**

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
2. Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:
 - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare 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.
3. Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare : Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico fiume PO, Piano di gestione del Rischio alluvioni, Piano strutturale comunale.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art. 41 comma 1 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale 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 sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

Tav. 1 - Sintesi di inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC

Documento Integrato di POC, *costituito da:*

- Relazione
- Norme di attuazione
- Schede normative e schede di assetto urbanistico relative agli ambiti inseriti nel POC

- Vincoli preordinati all'esproprio
- Tavola e Scheda dei Vincoli

Rapporto preliminare VAS (ValSAT del POC) finalizzato alla verifica di assoggettabilità da parte dell'Autorità competente, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4.

Art. 4 Rapporti con il PSC

1. Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 1.5, 2.7, 3.6, 6.3, 6.21 delle Norme di PSC.
2. Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, e conseguentemente nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art. 30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

1. Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della L. 28.1.1977 n. 10.
2. Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'eventuale apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato presentato il PUA.
2. I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.
3. I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
4. In sede di PUA dovranno essere definite, in conformità alle prescrizioni delle "Schede normative relative agli ambiti", le quote di SC per usi residenziali e quelle per altri usi (terziari/commerciali).

5. Il Comune, ai sensi dell'art. 10 del RUE autorizza alla formazione e alla presentazione dei PUA di iniziativa privata relativi agli ambiti e ai sub-ambiti in oggetto, e li approva secondo l'iter normativo previsto, successivamente all'approvazione del POC.
6. Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

La variante al POC è soggetta ad adozione da parte del Consiglio Comunale e depositata ai sensi dell'art. 34 c.4 della LR 20/2000. Ai sensi dell'art. 35 c. 4 della L.R. 24.3.2000 n. 20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il PUA ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.

7. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
8. Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi plano-altimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1. I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse assumano in sede di convenzione gli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
2. Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:
 - che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
 - che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.
3. Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art. 34 della L.R. 24.3.2000 n. 20 e ss.mm.ii..

Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1. In base all'art. 30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dal PUA.
2. Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.
3. Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.
4. Si richiamano le prescrizioni individuate da AIMAG S.p.A in sede di espressione del parere sul POC adottato, affrontando le verifiche richieste e precisando che gli interventi previsti per la realizzazione o il potenziamento delle reti saranno interamente a carico del soggetto attuatore. Dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di aree di salvaguardia delle captazioni, la necessità di tutela delle infrastrutture dedicate al S.I.I. e delle relative attività, inclusa l'esigenza di verifica di eventuali interferenze tra infrastrutture e aree interessate dalla trasformazione urbanistica e le prescrizioni normative in merito allo smaltimento delle acque reflue.
Per gli ambiti oggetto di POC non saranno previsti interventi a carico del S.I.I.; si precisa che:
 - sono da rispettare le prescrizioni definite da AIMAG S.p.A. nel parere di cui al prot. 3999 del 22/05/2018, assunto agli atti dell'Agenzia ATERSIR
 - sono da rispettare gli esiti delle verifiche richieste dal gestore;
 - gli interventi previsti per la realizzazione o il potenziamento delle reti saranno interamente a carico del soggetto attuatore.
5. Gli interventi programmati sul cavo Levata (rialzo del solo argine sinistro nel tratto più a nord del cavo, in prossimità del territorio urbanizzato, verso la confluenza nel Naviglio), saranno attuati a seguito di approvazione del progetto definitivo dell'opera. La fascia di suolo occupata dal rialzo arginale avrà mediamente una larghezza di 2,00 m. per lato o, ove considerazioni idrauliche lo rendano preferibile, di 4,00 m. sul solo lato campagna (esterno rispetto al cavo). In linea di massima, sono pertanto da escludere danni alle proprietà interessate, che saranno comunque consultate prima della approvazione del progetto definitivo.

Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico

1. Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenuti nel PTCP e nel PSC.
2. In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche e sismiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche sul base bibliografica), alla determinazione dei parametri geomeccanici e sismici

locali. Ogni progetto di PUA dovrà perciò essere corredato da una relazione geologica supportata da indagini geotecniche e sismiche puntuali al fine di:

- Confermare o modificare quanto emerso dalle indagini eseguite per l'indagine sismica allegata al PSC,
 - Valutare, per le aree suscettibili di fenomeni cosismici (liquefazione delle sabbie ed addensamento di materiali fini), la necessità di "spingersi" fino al terzo livello di approfondimento (Delibera Regionale n.112/2007).
- 3 Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, individuate dall' art. 21 del Regolamento regionale 13 ottobre 1986, n. 33 (come sostituito dall' art. 8 del Regolamento regionale 5 aprile 1995, n. 19) e dalla DGR n. 1661/2009, qualora siano verificate durante le indagini puntuali le condizioni di cui sopra, risulterà obbligatorio eseguire ed integrare con approfondimenti e le analisi di terzo livello di cui al punto 4.2 della DAL n. 112/2007 della Regione Emilia-Romagna (analisi approfondita) sulla base di congrue e specifiche indagini e verifiche tecniche, e verificare la conformità e fattibilità geotecnica della previsione urbanistica.
4. I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n. 349/STC D.P.R. n. 246 del 21.4.93, art. 8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali".

Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1. In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:
- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento;
 - obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC:
 - opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
 - prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;
 - prescrizioni relative agli eventuali interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
 - altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
 - calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, i quantità almeno pari ai valori minimi, riportati nella scheda normativa del POC;
 - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;

- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del PSC (Art. 6.17), e secondo i parametri definiti nelle schede di POC.
2. Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Bastiglia procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dalla normativa vigente.
3. I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
4. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.
5. Nell'ambito di predisposizione del PUA, dovrà essere garantita l'applicazione di quanto previsto alla L. 717 del 29/07/1949 "Norme per l'arte negli edifici pubblici" anche relativamente a quanto realizzato con il contributo di sostenibilità.

Art. 12 Strumenti attuativi vigenti

1. Sono inseriti nel POC tutti i Piani Urbanistici Attuativi in corso di attuazione, di cui il POC conferma le previsioni in corso di attuazione sulla base del PUA vigente.
Eventuali modifiche di natura dimensionale e di assetto urbanistico comportano variante al POC; le Varianti assumono i criteri perequativi del PSC applicati dal presente POC.

Art. 13 Modifiche al POC

1. I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Art. 14 Impianti di distribuzione carburanti

- 1 Per gli impianti esistenti alla data delle presenti norme è ammesso l'ampliamento, nei limiti dell'art. 3.5.4 delle norme del RUE e secondo i parametri definiti dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti", approvate con Del. C.R. N. 355 del 11/02/2002 come modificate con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 208/2009.

Art. 15. Tavola e scheda dei vincoli

- 1 Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 15/2013, si riportano (Sesta Parte di questo elaborato) i vincoli insistenti nelle aree oggetto di POC.

Quarta Parte – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Denominazione e sigla	2	BASTIGLIA EST	AN.2
Localizzazione	Via Stazione		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST intero ambito PSC = mq. 59.600
Obiettivi specifici di PSC/ RUE per l'ambito	Completamento del disegno urbano in questo settore del capoluogo, con eventuale creazione di spazi per la realizzazione di strutture commerciali di vendita alimentari e non alimentari adeguate alle necessità del territorio comunale
Funzioni ammesse	Residenza e usi urbani compatibili; è ammessa la localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare o non alimentare con $SV \leq 800$ mq.
Carichi insediativi massimi ammessi	$I_p = 0,10 / 0,12$ mq/mq di Su; relativo alle aree di tipo a) "aree libere periurbane esterne al territorio urbano", applicabile alle aree insediabili, pari a circa 32.400 mq. per l'intero ambito (mq. 18.400 circa per la parte inserita nel POC).
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<u>PSC Tav. 1.1. Rischio idraulico: aree perimetrate come C - aree depresse ad elevata pericolosità idraulica (aree con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m.)</u> <i>Viabilità storica</i> ai contorni dell'ambito (PTCP art. 44A e art. 3.8 del PSC). Sul lato est dell'ambito è situato l'edificio della stazione ferroviaria, di interesse testimoniale. <i>Rischio sismico</i>: Il territorio non risulta soggetto a potenziale liquefazione. Vi sono però terreni a caratteristiche geotecniche scadenti; il PSC prescrive al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi alle valutazioni dei potenziali cedimenti sia in condizioni statiche che dinamiche, in riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area e, in funzione dei risultati ottenuti, definire le tipologie delle fondazioni da utilizzare.
Idoneità urbanistica usi commerciali	È ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare o non alimentare con $SV \leq 800$ mq.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<u>In base alla Variante 2017 al PSC, nelle aree perimetrate come C (aree depresse ad elevata pericolosità idraulica, con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m.), la Variante al PSC detta direttive al RUE e al POC (Variante 2017) per l'introduzione di norme edilizie finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti, quali:</u> - <u>divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati con qualsiasi destinazione nei fabbricati di nuova costruzione (anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione)</u> - <u>obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al livello stradale o al piano di campagna originario (minimo + 100 cm.), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili</u> - <u>una parte dell'innalzamento richiesto può essere realizzata (fi-</u>

	<u>no a + 50 cm.) anche attraverso un innalzamento della quota di imposta del fabbricato con modifica della morfologia naturale del terreno.</u> - <u>obbligo di prevedere negli interventi di NC e di RE, scale (interne o esterne) di collegamento tra il piano terra e il primo piano dei fabbricati (residenziali e non)</u> Non sono presenti particolari vincoli insediativi. La progettazione dell'insediamento dovrà tener conto della opportunità di concentrare le funzioni pubbliche e/o commerciali in adiacenza alle parti di tessuto già insediato, in modo da integrare il nuovo insediamento con quello esistente. In relazione agli aspetti di criticità idraulica non sono ammessi parcheggi interrati. Verde pubblico e parcheggi andranno preferibilmente previsti in adiacenza alle parti consolidate, in modo da poter essere effettivamente a servizio della collettività; fatte salve ulteriori specifiche definite in sede di POC.
Zonizzazione acustica comunale	<u>Nella Classificazione acustica vigente (Variante 2017) l'ambito rientra in classe III (stato di fatto e di progetto) e in classe II (stato di progetto), con esclusione della fascia di 50 m. dal bordo strada dell'eventuale tracciato di collegamento tra via Aldo Moro e via Chia-viche, che sarà assegnata alla classe III.</u> Nella Classificazione acustica l'ambito rientra in classe III (stato di fatto e di progetto).

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	GIOVANNI NERI - SAN CLEMENTE SRL Foglio 5 mappali 97, 99, 100
Superficie territoriale interessata dal POC	ST = 27.126 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare Prescrizioni urbanistiche	Progettazione di un insediamento a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in prevalenza nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (scheda di assetto urbanistico). Le funzioni commerciali, se previste<u>senti</u>, andranno localizzate preferibilmente nelle vicinanze della viabilità principale, allo scopo di non creare disagi derivanti dal traffico indotto alla parte residenziale.
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di PUA dovranno essere definite le modalità di attuazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. 20/2000 art. A-6 bis e a-6 ter) di cui all'art. 4.5 comma 10 delle Norme del PSC, e in base alle modalità indicate nel presente POC (vedi lett. B - Criteri e parametri per l'applicazione del contributo di sostenibilità e C - Definizione di criteri per la programmazione della quota di ERS richiesta dalla Legge regionale)</u>

Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Il collettore principale della rete fognaria presente negli insediamenti limitrofi è stato opportunamente dimensionato al fine di poter prevedere ampliamenti del tessuto esistente; vi sono quindi condizioni infrastrutturali idonee per l'insediamento. <u>Il recapito delle acque reflue domestiche viene individuato nella rete dedicata esistente in via Stazione angolo via della Vigna, previa una verifica altimetrica tesa a definire l'assetto altimetrico dell'ambito, nonché le modalità di risoluzione delle interferenze con altri sottoservizi.</u> <u>Il progetto delle infrastrutture dovrà assicurare il collegamento della restante parte sud dell'ambito di trasformazione, tramite l'estensione di reti poste in area pubblica comunale.</u> <u>La condotta acquedotto distribuzione in polietilene De 125 mm idonea per alimentare il comparto è posta nel terreno sul lato sud di via Stazione; per essa si dovrà prevedere una fascia di rispetto di proprietà comunale, oppure prevederne lo spostamento.</u> <u>Il punto di consegna della rete gas è individuato nella condotta in 7.a specie in acciaio Dn 150 in uscita dall'impianto di controllo della pressione di via Stazione; il progetto dovrà prevedere una nuova rete in 7.a specie in acciaio rivestito in Pe Dn 150 a servizio dell'ambito residenziale, ed il collegamento in anello con la condotta in acciaio Dn 125 di via Stazione.</u>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello sono già stati svolti, anticipando le prescrizioni della Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica"): l'area è idonea all'insediamento, con le prescrizioni di cui alla lettera b). <u>Si prescrive che nelle successive fasi progettuali vengano attuate le prescrizioni indicate nel PSC e nelle norme di RUE per quanto riguarda la criticità idraulica e, considerata l'entità dell'intervento, si proceda all'esecuzione di nuove indagini geognostiche e geofisiche di approfondimento.</u>
Prescrizioni della ValSAT - VAS	<u>In sede attuativa sono da applicare le prescrizioni degli artt. 2.1 e 2.2 del PSC e dell'art. 4.4.2 del RUE, riportate alla voce "Condizioni di sostenibilità e mitigazioni" della Sezione 1 della presente scheda.</u> La gestione del rischio idraulico deve prevedere l'applicazione dei principi di invarianza e attenuazione idraulica (vedi PTCP); va mantenuta una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo legato al sistema della rete dei canali di bonifica. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere adottate soluzioni atte a diminuire la pericolosità per le persone che risiederanno negli edifici interni all'ambito quali: la presenza di scale interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani, la limitazione di vani interrati quali garage o taverne, ecc... Si dovrà evitare la vicinanza di nuove funzioni residenziali a margine della viabilità principale. La progettazione dell'insediamento dovrà prevedere un'adeguata fascia di mitigazione dal rumore; per la parte residenziale si prescrive una adeguata distanza rispetto alla viabilità principale.

	<u>In sede attuativa si dovranno applicare le indicazioni tecniche espresse da ARPAE in sede di espressione del parere al POC adottato.</u> Non sono presenti corridoi ecologici ma il lato occidentale dell'areale è posto su una Direzione di collegamento ecologico (art.28 PTCP), orientata in senso nord-sud. Il margine occidentale dell'areale è interessato da una zona di tutela ordinaria per interesse paesaggistico ambientale (art.9 comma 2 lettera b PTCP).
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	L'intervento contribuisce in modo significativo alla costruzione della città pubblica, pertanto è possibile assegnare alla proprietà diritti edificatori in base all'indice perequativo massimo $I_p = 0,12 \text{ mq./mq}$ ($I_p = 0,06 \text{ mq/mq}$ nelle aree soggette a tutela e/o rispetti). SU aree di rispetto = $0,06 \times 2.940 = \text{mq } 176,40$ Su area ECO est = $0,06 \times 3.074,50 = \text{mq } 184,47$ SU aree insediabili = $0,12 \times 21.111,50 = \text{mq } 2.533,38$ Totale SU assegnata attraverso indici perequativi = mq. 2.894,25 L'area è destinata ad ospitare diritti edificatori che il POC trasferisce dall'ambito AUC.5 (lotti ad est dell'area scolastica) per una SU residenziale = 1.318,40 mq. (diritti da assegnare all'operatore interessato attraverso procedura di evidenza pubblica) In base alla richiesta della proprietà, valutata positivamente dall'Amministrazione comunale, il POC assegna ulteriori diritti edificatori alla proprietà, fino al limite di una SU corrispondente ad un indice di densità territoriale $U_t = 0,27 \text{ mq./mq.}$, considerato come un valore di sostenibilità territoriale da non superare nelle aree insediabili ($ST = 21.111,50 \text{ mq.}$). Tali diritti edificatori aggiuntivi sono calcolati pertanto nel modo seguente: SU massima realizzabile nell'ambito: $0,27 \times 21.111,5 = 5.700,1 \text{ mq.}$ SU aggiuntiva assegnata alla proprietà: $(5.700,10 - 2.894,25 - 1.318,40) = 1.487,45 \text{ mq.}$ Totale SU insediabile nell'ambito inserito nel POC: 5.700,10 mq. ad uso residenziale.

Dotazioni territoriali richieste	— P1 = 20 mq / 100 mq. di SU — U = 90 mq. / 100 mq. di SU
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	- Realizzazione della nuova palestra scolastica - Cessione gratuita dell'area (ST min = 4.883 mq.) destinata ad ospitare i diritti edificatori da trasferire
Modalità di attuazione	Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Bastiglia n. 46 del .02/08/2017)

Residenza (2.894,25 mq di SU)	€ 285 /mq di SU	€ 824.861,25
Valore attuale area (doppio di VAM medio = € 2.42 x 2 x 27.126 mq)	4,84 €/mq di ST	€ 131.289,84
INCREMENTO VALORE V		€ 693.571,41
Contributo di sostenibilità (50% V)	50%	€ 346.785,71

■ VALORE DIRITTI EDIFICATORI AGGIUNTIVI ASSEGNATI

Cessione al privato di diritti edificatori aggiuntivi pari a mq. 1.487,45 di SU. Importo richiesto per la cessione: 80% del valore parametrico definito dal POC per la residenza	80% di € 285 / mq di SU	€ 339.138,60
--	-------------------------	---------------------

■ OPERE CONCERTATE

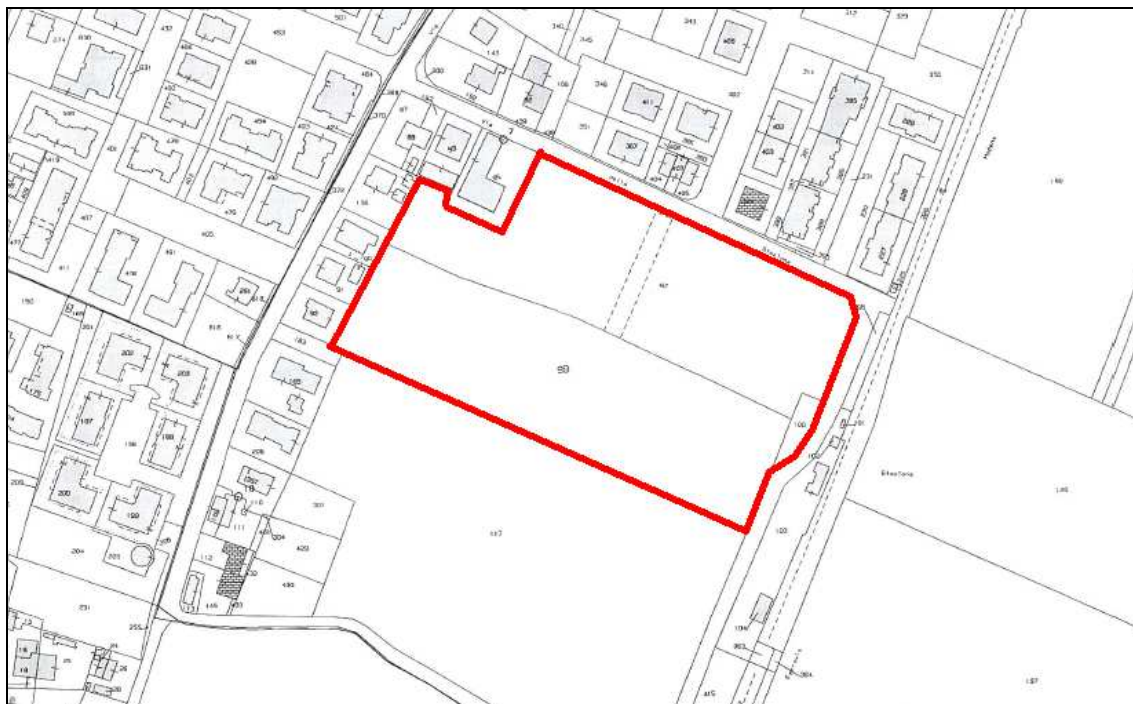
1) Realizzazione della nuova palestra scolastica	€ 685.924,31
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO IN BASE AI DIRITTI PEREQUATIVI (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) E ALL'ASSEGNAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI AGGIUNTIVI	€ 685.924,31

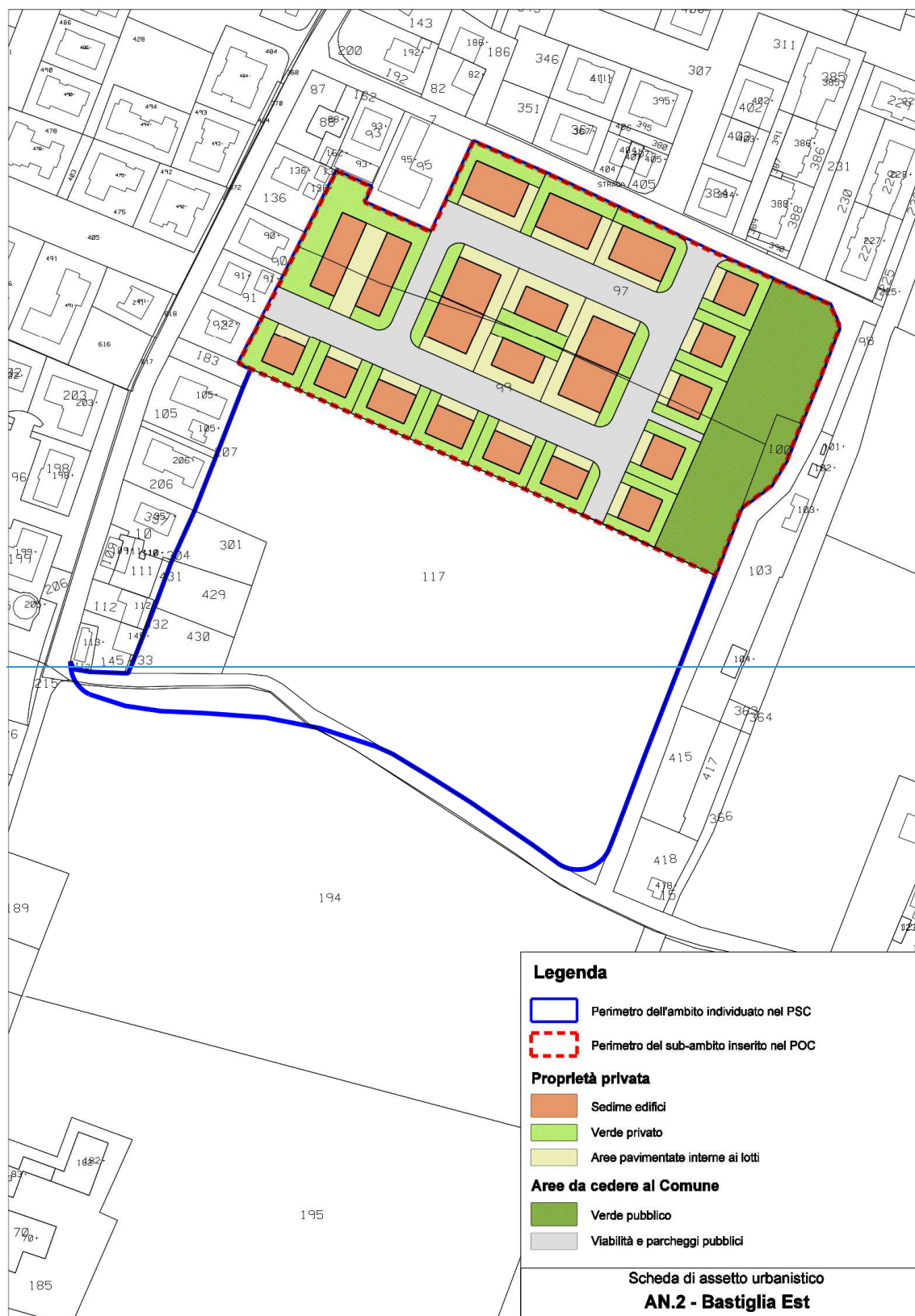
Vista aerea dell'area di intervento

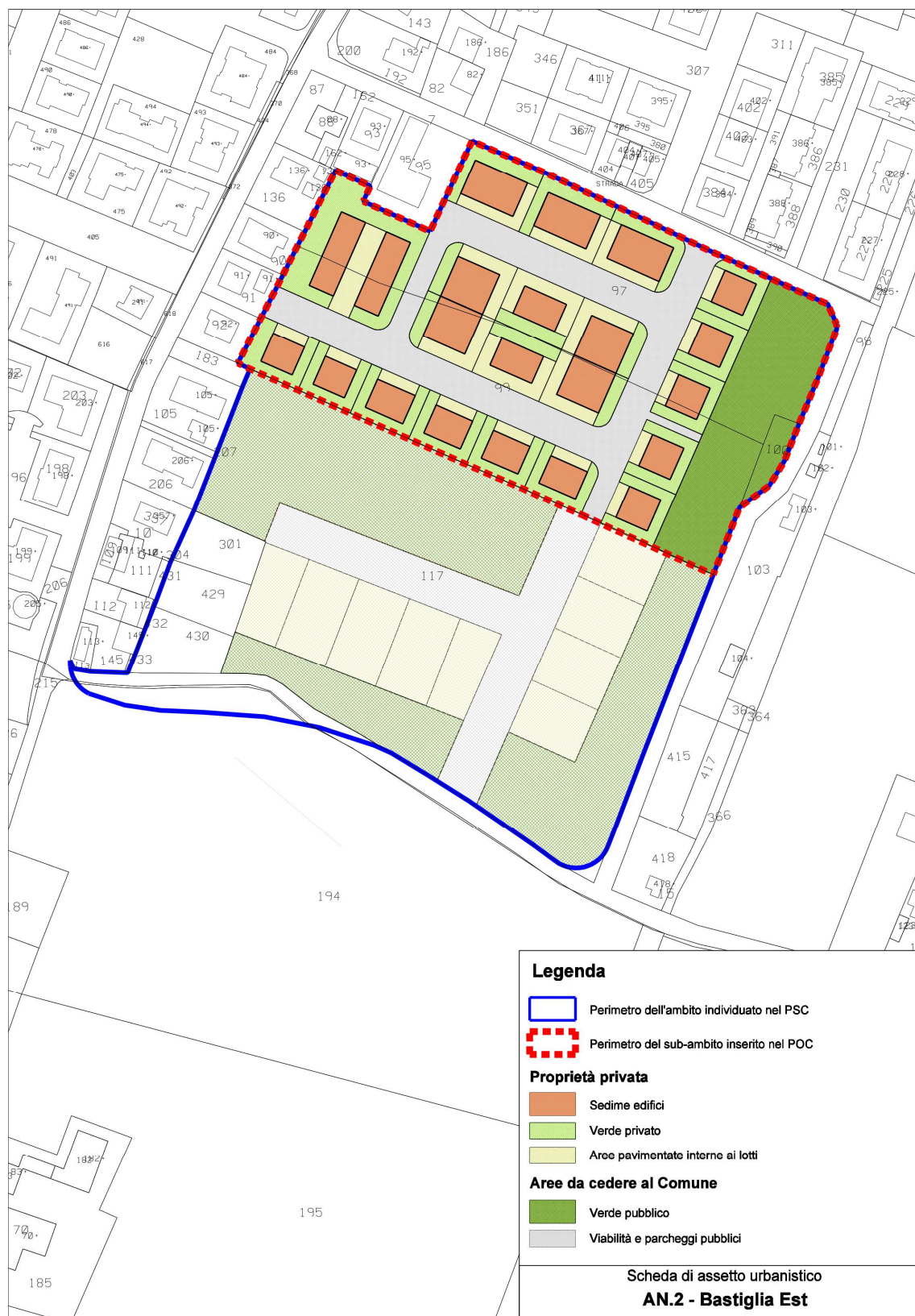


Stralcio PSC Tav. 4



Estratto catastale

Schema di assetto (DA SOSTITUIRE)



Denominazione e sigla	9	MANEGGIO	ATP
Localizzazione	Via Canaletto (SS 12)		

1- AMBITO DEL RUE^{PSC} E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq 59.713 (Territorio rurale - sub-ambito ATP definito dal RUE)
Obiettivi specifici di PSC/ RUE per l'ambito	<u>Territorio rurale – ATP - Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili (art. 11.6.7)</u> Attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione comportino la costruzione di edifici di dimensioni contenute e non prevedano la realizzazione di ampie superfici pavimentate
Funzioni ammesse	Attività sportive e ricreative, attività di agriturismo e ospitalità rurale
Carichi insediativi massimi ammessi	Da definire in sede di POC
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	PSC Tav. 1.1. Rischio idraulico: aree perimetrate come <u>C A2</u> (aree depresse ad elevata pericolosità idraulica di tipo A (aree con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m.)) Fascia di rispetto della via Canaletto (SS12) La classificazione dei due edifici è un errore materiale in quanto non sono di interesse storico
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	In base alla Variante 2017 al PSC in fase di approvazione , nelle aree perimetrate come <u>C A2</u> (aree depresse ad elevata pericolosità idraulica di tipo A , con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli <u>compresi tra 1 e 2 m. maggiori di 1m.</u>), di cui pure si prevede di proporre a seguito degli approfondimenti conoscitivi una diversa delimitazione , la Variante al PSC conferma l' esclusione di qualsiasi ipotesi di ambiti per i nuovi insediamenti come definiti dalla L.R. n.20/2000, e detta direttive al RUE <u>e al POC</u> (la cui Variante 2017 viene adottata contestualmente alla variante al PSC) per l'introduzione di norme edilizie finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti, quali: - <u>divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati con qualsiasi destinazione nei fabbricati di nuova costruzione (anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione)</u> - <u>obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota <u>sopraelevata rispetto al livello stradale o superiore di 1,00 m. rispetto</u> al piano di campagna <u>originario (minimo + 100 cm.)</u>, collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili</u> - <u>una parte dell'innalzamento richiesto può essere realizzata (fino a + 50 cm.) anche attraverso un innalzamento della quota di imposta del fabbricato con modifica della morfologia naturale del terreno.</u> - <u>obbligo di prevedere negli interventi di NC e di RE, <u>previsione di scale</u> (interne o esterne) di collegamento tra il piano terra e il primo piano dei fabbricati (<u>residenziali e non</u>)</u> <u>incentivi (premierità volumetriche) per introdurre attraverso interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia modi-</u>

	ifiche agli edifici esistenti finalizzate all'eliminazione di situazioni di pericolosità e all'introduzione di accorgimenti per la messa in sicurezza dell'edificio
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	REBECCHI PARIDE (usufruttuario) REBECCHI CHIARA, SARA e FABIO (nuda proprietà) Foglio 3, mappali 417, 507, 511, 509
Superficie territoriale interessata	ST = mq 29.232

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare Prescrizioni urbanistiche	Intervento di riorganizzazione e sviluppo dell'area a maneggio, da realizzare per stralci, con: — Realizzazione di un campo-prova coperto — Realizzazione nuova scuderia in sostituzione di quella esistente — Ampliamento del deposito attrezzi esistente — Realizzazione di un nuovo edificio per agriturismo, con ristorante al PT e camere al piano superiore — Ristrutturazione abitazione esistente per ricavare B&B — Realizzazione di nuovi paddock recintati con casette in legno per ricovero cavalli — Realizzazione nuovi parcheggi — Impianto nuove alberature
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Verifica della necessità di adeguamento delle reti. <u>Rete acquedotto: La rete acquedotto distribuzione è presente con una condotta De 50 mm posta in prossimità del confine nord dell'ambito, ed una condotta De 90 mm posta in fregio al lato ovest della S.S.12.</u> <u>Rete fognaria: Le acque reflue domestiche potranno essere collegate alla fognatura di via Aldo Moro tramite un allacciamento privato a cura e spese dell'utente finale, mentre le acque meteoriche dovranno essere diversamente gestite.</u> <u>Rete gas: All'interno del lotto è presente una condotta in 4.a specie in acciaio Dn65 posta in fregio al lato ovest della via Canaletto, per la quale si dovrà mantenere un'adeguata fascia di rispetto, da concordare preventivamente con i tecnici AS Retigas, al fine di garantire le necessarie manutenzioni. I nuovi insediamenti potranno essere serviti da nuove derivazioni d'utenza a partire dalla suddetta condotta.</u>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<u>L'indagine geofisica, eseguita nel 2017, è costituita da un'acquisizione di sismica attiva MASW per il calcolo del valore di Vs30 (277 m/s) ed in funzione di tale risultato è stata definita la categoria dei terreni di fondazione (categoria C).</u> <u>L'area in oggetto ricade nelle zone indagate nella cartografia del Piano di Microzonazione Sismica del Comune di Bastiglia, carta delle</u>

	<u>"Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione". L'ambito "Maneggio" appartiene alle "Aree soggette ad approfondimento di III livello per valutazione cedimenti e densificazione". Il piano di MZS riporta per l'area indagata i seguenti fattori di amplificazione. da definire</u>
Prescrizioni della ValSAT - VAS	<u>In sede attuativa sono da applicare le prescrizioni degli artt. 2.1 e 2.2 del PSC e dell'art. 4.4.2 del RUE, riportate alla voce "Condizioni di sostenibilità e mitigazioni" della Sezione 1 della presente scheda. Preliminarmente alla demolizione / ristrutturazione degli edifici esistenti è necessario rimuovere gli eventuali componenti contenenti amianto, nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando all'AUSL territorialmente competente un piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art. 256 del D.Lgs.81/2008. da definire</u> <u>In sede attuativa dovrà essere dimostrato come verranno gestiti gli effluenti zootecnici degli animali presenti nell'area del maneggio.</u>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	SU assegnata dal POC (aggiuntiva rispetto al recupero/riuso di edifici esistenti): — Per nuove scuderie mq. 500 — Per ampliamento deposito mq. 300 — Per nuovo campo prova coperto mq. 800 Totale SU assegnata mq 1.600 Ai sensi della L.R. n.4/2011, per le attività agrituristiche possono essere utilizzati solo edifici esistenti alla data di approvazione della legge (art. 11). Pertanto la SU = 500 mq. richiesta per attività agrituristiche deve essere ricavata dal riuso di edifici esistenti. <u>L'intervento deve rimanere nell'ambito delle attività agricole o integrative del reddito agricolo, in coerenza con le disposizioni del PSC</u>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	Come da Norme del RUE in relazione agli usi insediati
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Realizzazione opere per dotazioni territoriali (sistemazione area di proprietà comunale per sgambatura cani, installazione impianto illuminazione campo sportivo) fino alla concorrenza del contributo di sostenibilità definito al punto 4
Modalità di attuazione	Lo schema di assetto allegato alla presente scheda costituisce il riferimento per l'attuazione. Gli interventi potranno essere attuati previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo entro la data di scadenza del POC (5 anni a partire dalla data di approvazione), pena la decadenza dei diritti edificatori non utilizzati.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del <u>RUE PSC</u> (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Bastiglia n.46 del 02/08/2017)

Turistico - ricreativo (area insediata, 1.600 mq di SU) Area di pertinenza maneggio 13.603 mq. Incremento di valore dato dal fatto che le aree di pertinenza passano da 9,8 mq. di SF per mq. di SU a 18,3 mq. Stima incremento: 20% del valore immobiliare dei 1.600 mq.	€ 180 /mq di SU € 36 /mq. di SU	€ 288.000,00 € 57.600,00
VALORE FINALE		€ 345.600,00
Valore attuale area (Doppio di VAM medio dell'area ST = 29.232 mq)	2,42 x 2 €/mq di ST	€ 141.482,88
TOTALE INCREMENTO VALORE V		€ 204.117,12
Contributo di sostenibilità (25% incremento V)	25%	€ 51.029,28

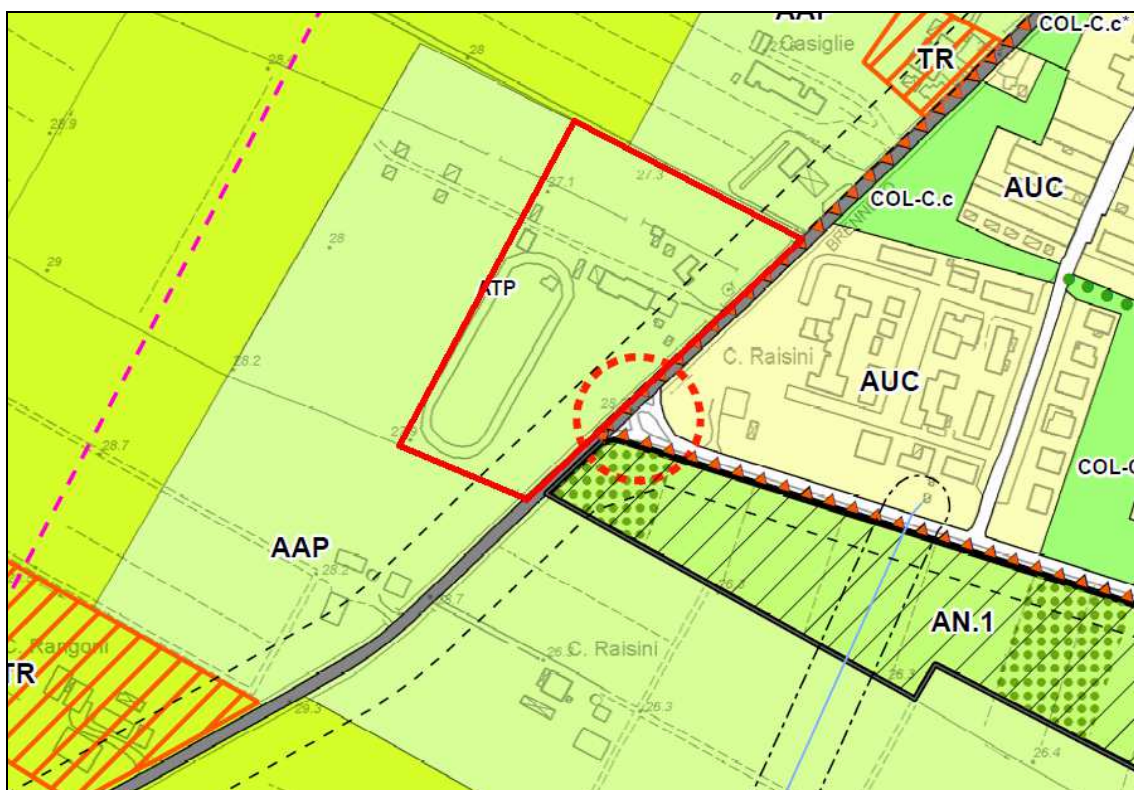
OPERE CONCERTATE

1)	Sistemazione area sgambatura cani (l'area sarà definita dal Comune): installazione recinzione, punto luce, ecc.	€ 51.030,00
2)	Impianto illuminazione campo sportivo	
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 51.030,00

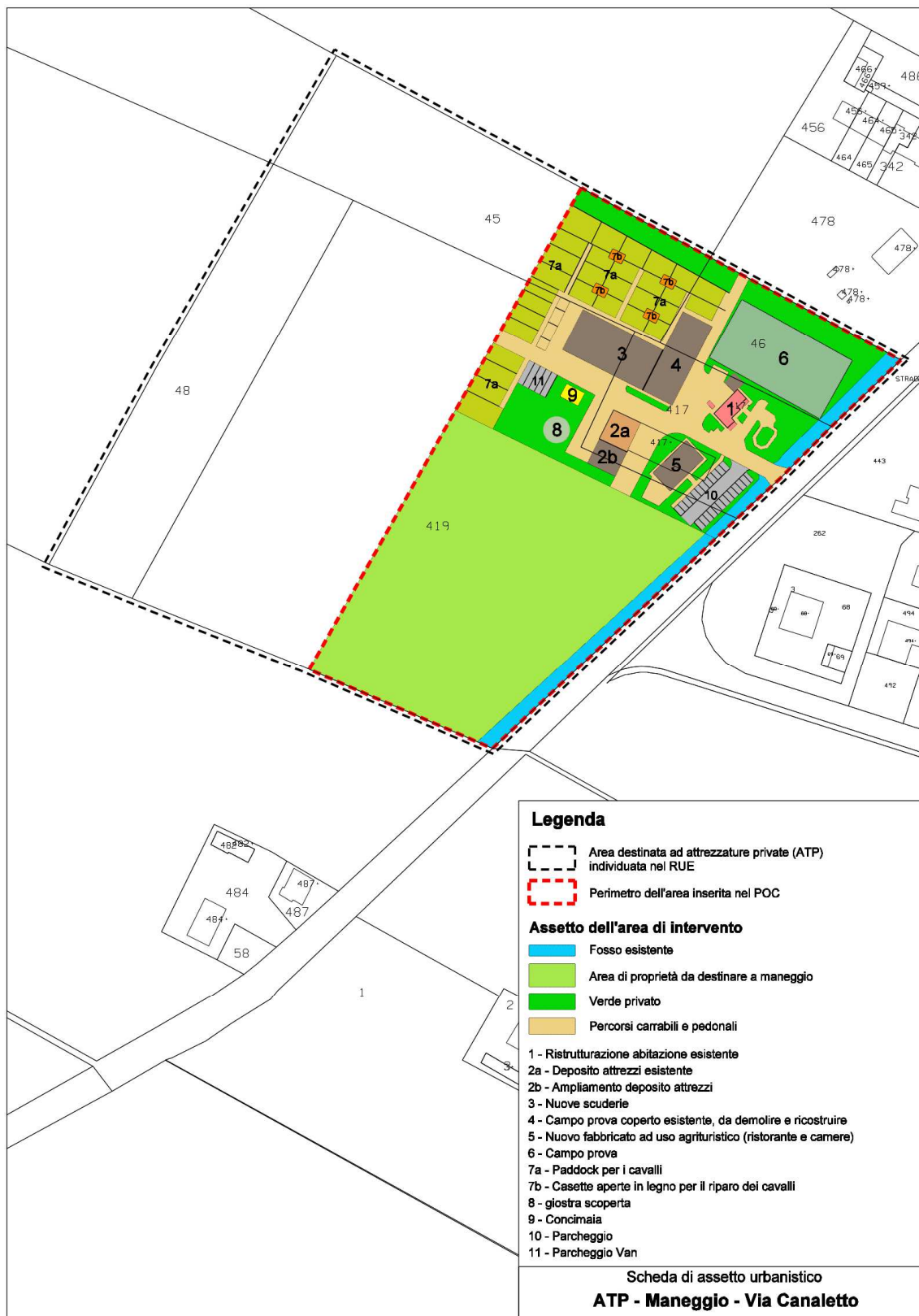
Vista aerea dell'area di intervento



Stralcio PSC



Schema di assetto



Denominazione e sigla	10	EX STAZIONE FERROVIARIA	AR-ES
Localizzazione	via Stazione		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 3.170
Obiettivi specifici di PSC/ RUE per l'ambito	La riqualificazione dell'ex stazione di Bastiglia è individuata nel PSC tra i "Progetti speciali" (art. 6.3 delle Norme) attuabili previo inserimento nel POC. Il progetto "Riqualificazione della ex Stazione Ferroviaria" identifica i partner e le risorse per il recupero degli edifici di proprietà comunale, con l'insediamento di attività di interesse collettivo, quali ad esempio un pubblico esercizio che funga da punto di ristoro lungo la pista ciclabile provinciale realizzata sul tracciato della Ferrovia dismessa Modena-Mirandola
Funzioni ammesse da PSC	Attività di interesse collettivo.
Carichi insediativi massimi ammessi	SU = SUe (mq. 236 circa)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<u>PSC Tav. 1.1. Rischio idraulico: aree perimetrate come C - aree depresse ad elevata pericolosità idraulica (aree con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m.)</u> I due edifici dell'ex Stazione ferroviaria sono classificati di interesse storico testimoniale. Classe attribuita 2.2
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<u>In base alla Variante 2017 al PSC, nelle aree perimetrate come C (aree depresse ad elevata pericolosità idraulica, con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m.), la Variante al PSC detta direttive al RUE e al POC (Variante 2017) per l'introduzione di norme edilizie finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti, quali:</u> - <u>divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati con qualsiasi destinazione nei fabbricati di nuova costruzione (anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione)</u> - <u>obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al livello stradale o al piano di campagna originario (minimo + 100 cm.), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili</u> - <u>una parte dell'innalzamento richiesto può essere realizzata (fino a + 50 cm.) anche attraverso un innalzamento della quota di imposta del fabbricato con modifica della morfologia naturale del terreno.</u> - <u>obbligo di prevedere negli interventi di NC e di RE, scale (interne o esterne) di collegamento tra il piano terra e il primo piano dei fabbricati (residenziali e non)</u>
Zonizzazione acustica comunale	<u>Nella Classificazione acustica vigente (Variante 2017) la parte sud dell'ambito rientra in classe III (stato di fatto e di progetto) e la parte nord in classe II (stato di fatto e progetto).</u> <u>In relazione agli usi insediabili è opportuno l'adeguamento della classificazione acustica con attribuzione della classe IV o almeno della classe III.</u>

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Comune di Bastiglia Foglio 5 mappali 101, 102, 103, 104, 363
Superficie territoriale interessata	ST = 3.170 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento consiste nella riqualificazione dei tre edifici dell'ex Stazione ferroviaria per la realizzazione di un pubblico esercizio e di spazi per attività culturali. In relazione alla categoria di tutela attribuita (classe 2.2), gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità: — Conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con: — restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture; — restauro degli spazi interni in cui sono consentite modifiche delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nelle parti di fabbricato in cui sia necessario intervenire con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali quali solai e collegamenti verticali; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto che conservi interesse architettonico anche di tipo testimoniale; — Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio; — Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio); — Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS, RRC, D per le superfetazioni, CD.
Prescrizioni urbanistiche	L'intervento deve rappresentare, in particolare nelle funzioni di punto di ristoro e di sede per attività culturali, una occasione di sosta lungo la pista ciclabile provinciale realizzata sul tracciato della Ferrovia dismessa Modena-Mirandola.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Adeguamento delle reti ai nuovi usi. <u>Rete gas: l'insediamento potrà essere servito da nuove derivazioni d'utenza a partire dalla condotta in 7.a specie di via Stazione o dalla condotta in 4.a specie posta in corrispondenza della pista ciclabile ad est dell'area.</u> <u>Rete idrica: l'ambito potrà essere servito dall'allaccio idrico esistente e dalla condotta acquedotto distribuzione posta nel tratto est-ovest di via Stazione, prevedendo l'accessibilità dei misuratori.</u>

	<u>Rete fognaria: il recapito delle acque reflue domestiche viene individuato nella rete dedicata esistente in prossimità del civico n.21 di via Stazione, previ a una verifica altimetrica, mentre le acque meteoriche dovranno essere diversamente gestite.</u>
Prescrizioni della ValSAT - VAS	<u>In sede attuativa sono da applicare le prescrizioni degli artt. 2.1 e 2.2 del PSC e dell'art. 4.4.2 del RUE, riportate alla voce "Condizioni di sostenibilità e mitigazioni" della Sezione 1 della presente scheda.</u> <u>Nessuna</u> <u>Al fine di garantire la salute e il benessere degli utenti occorrerà mettere in atto misure di mitigazione, che consentano il rispetto dei limiti previsti per la II (parte nord) e la III classe acustica (parte sud) in corrispondenza delle facciate di tutti i fabbricati.</u> <u>Altre indicazioni per la fase attuativa:</u> <u>a) Dovranno essere predisposti percorsi ciclabili e pedonali che consentano l'accessibilità a tutti i poli d'interesse (servizi, attrezzature, aree verdi, ecc.) del nuovo quartiere residenziale, come pure di raccordarsi alle analoghe infrastrutture già esistenti.</u> <u>b) Occorrerà adottare sistemi di recupero delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per l'irrigazione e per usi non potabili interni.</u> <u>c) Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale drenante, al fine di ridurre il ruscellamento superficiale ("runoff") e quindi il pericoloso effetto aquaplaning, nonché il rischio di allagamento.</u>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	SU = SUE Sono ammessi gli usi: — b2. Pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande. — b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue: — capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone; — emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
Dotazioni territoriali richieste e proposte	Deve essere garantita la possibilità di sosta in sicurezza di biciclette. Verde pubblico: non richiesto Parcheggi pubblici come da norme RUE in relazione agli usi insediati.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Solo per un esercizio di vicinato non alimentare (SV < 150 mq.)
Modalità di attuazione	Il bene, di proprietà pubblica, può essere dato in gestione ad un soggetto privato attraverso bando. L'intervento si attua, successivamente all'assegnazione, per intervento diretto convenzionato. Il soggetto gestore dovrà impegnarsi alla riqualificazione degli edifici. Condizioni e modalità di uso saranno definiti nella convenzione di gestione.
Rettifiche non sostanziali ap-	nessuna

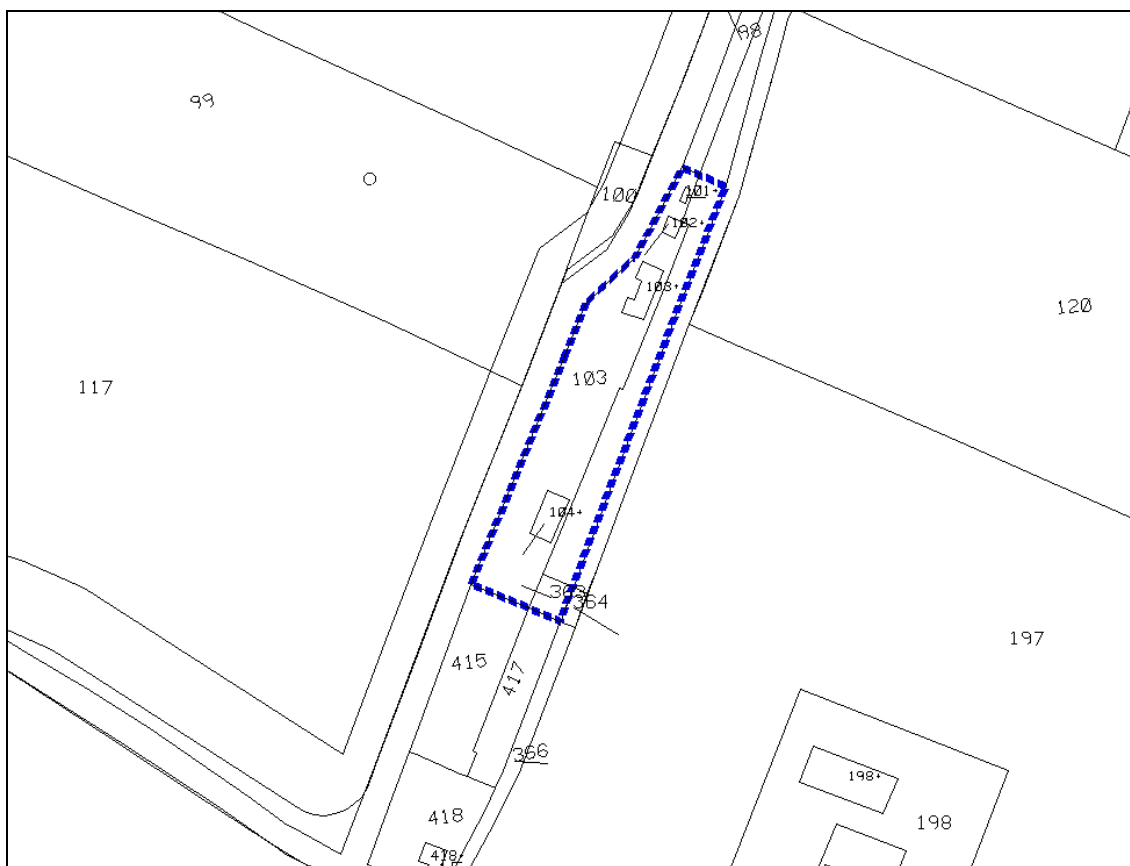
portate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	
--	--

Vista aerea dell'area di intervento



Stralcio PSC Tav. 4



Estratto catastale

Quinta parte – APPOSIZIONE DI VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Oggetto: LAVORI DI RISAGOMATURA DEL CAVO LEVATA

Località		BASTIGLIA (MO)
Soggetto Attuatore Opera		Comune di Bastiglia
Soggetto pagante Esproprio		Comune di Bastiglia
Atti		Piano Particellare
Efficacia vincolo espropriativo		Approvazione POC
Dichiarazione pubblica utilità		
Foglio	Particella	Intestatari
3	75	- Società Agricola Attiraglio s.r.l. - Demanio Pubblico dello Stato per le opere idrauliche di seconda categoria
3	149	Comune di Bastiglia
3	368	Comune di Bastiglia
3	370	Società Agricola Attiraglio s.r.l.
3	378	Società Agricola Attiraglio s.r.l.
3	425	Comune di Bastiglia
3	460	Società Agricola Attiraglio s.r.l.
4	422	Comune di Bastiglia
7	5	3 R.M.immobiliare s.r.l.
7	7	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio - Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele
7	22	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio - Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele
7	24	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio

		- Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele
7	25	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio - Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele
7	35	- Lancellotti Pino Alfonso - Lancellotti Sergio - Lancellotti Siro
7	84	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio - Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele
7	94	- Calzolari Adriana
7	100	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio - Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele
10	2	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio - Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele
10	5	- Cavazzoni Nelly - Cocchi Lina - Maggiolo Antonio - Maggiolo Giovanni - Maggiolo Laura - Maggiolo Paola - Maggiolo Raffaele

10	9	Minelli Luciana
10	13	- Lancellotti Pino Alfonso - Lancellotti Sergio - Lancellotti Siro
10	15	- Minelli Luciana
10	16	- Azienda agricola Bellincina società semplice di Vandelli Lucia e Vandelli Augusto
10	17	- Modena Andrea - Modena Claudia - Rinaldi Natalina
10	18	- Conti Tonino - Severi Giulia
10	24	- Azienda Agricola Albareto s.s.
10	25	- Azienda Agricola Albareto s.s.
10	26	- Azienda Agricola Albareto s.s.



Sesta parte – SCHEDA DEI VINCOLI

DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, art. 51, il PSC riporta all'interno della "Tavola dei vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

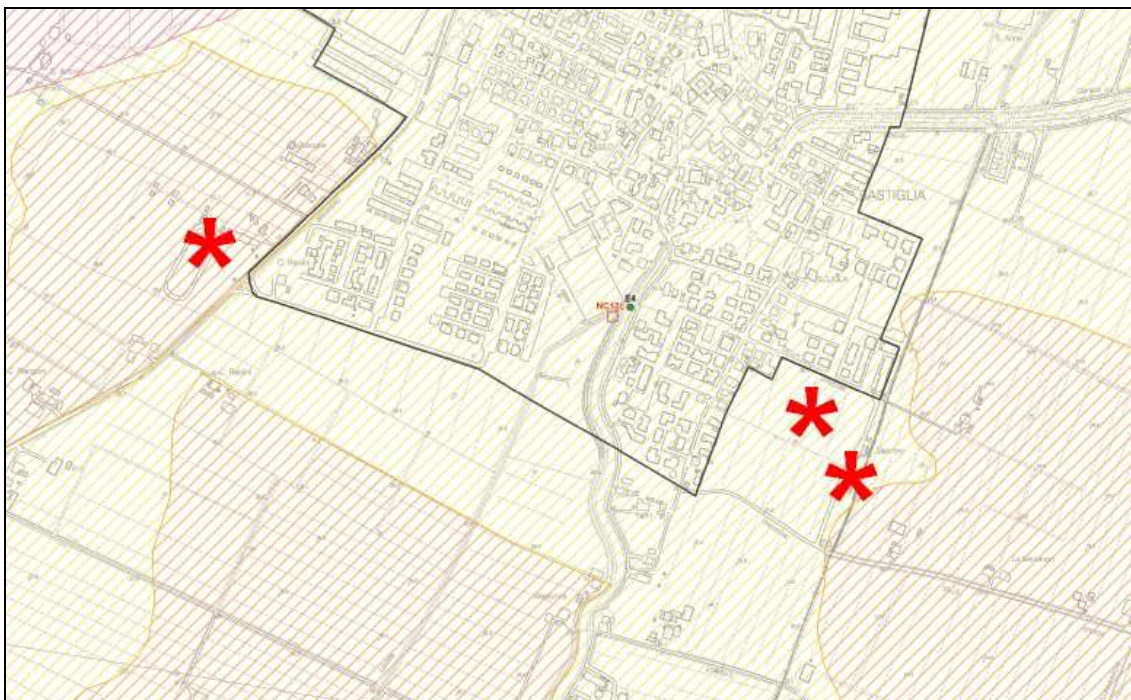
L'elaborato "Tavola dei vincoli del PSC" è suddiviso in cinque elaborati cartografici così denominati:

- *PSC 1.1: Rischio idraulico*
- *PSC 1.2: Vulnerabilità*
- *PSC 1.3: Tutele paesaggistiche e storico-culturali*
- *PSC 1.4: Risorse naturali*
- *PSC 2: Tutele del PSC e rispetti*

Il RUE, i POC e i PUA, nonché le relative varianti, recepiscono i vincoli individuati dal PSC, limitatamente agli ambiti territoriali a cui si riferiscono, pertanto il presente documento costituisce un estratto della Scheda dei vincoli del PSC, relativamente alle parti di territorio oggetto di inserimento nel POC.

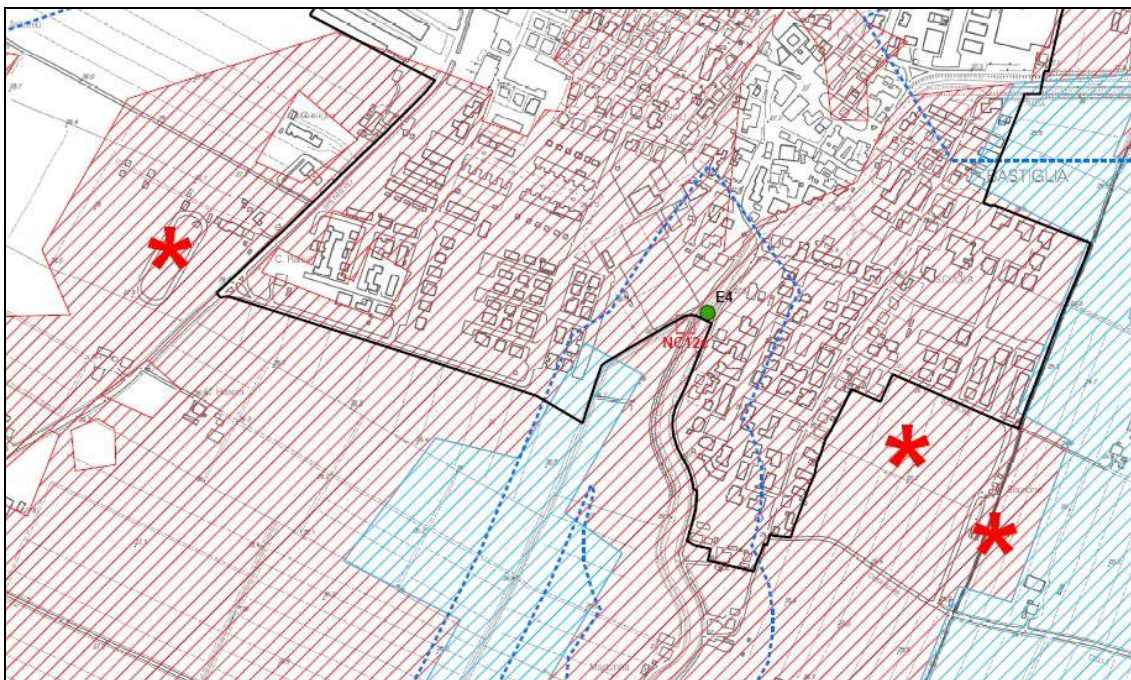
Qualsiasi integrazione e/o modifica effettuata dall'Assemblea Legislativa o dalla Giunta Regionale s'intende recepita automaticamente e il recepimento non costituisce variante al PRG, così come sono da intendersi automaticamente aggiornati tutti i riferimenti a leggi statali e regionali e a decreti, laddove siano intervenute o intervengano modifiche e/o integrazioni successive alla data riportata nel testo.

Pertanto, il presente testo è da considerarsi come base di partenza ricognitiva per l'individuazione dei vincoli e delle limitazioni presenti sul territorio, restando in capo all'attuatore di ciascun intervento la responsabilità di verificare la completezza delle informazioni direttamente dalle fonti primarie citate.

RISCHIO IDRAULICO ²**Aree a differente criticità e pericolosità idraulica**

Riferimento Normativo	PTCP Modena A1 – Aree ad elevata pericolosità idraulica (art. 11) A3 – Aree depresse ad elevata criticità idraulica – aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica (art.11)
Sintesi	All'interno dell'ambito A1 (...) i Comuni in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici: a. procedono ad una verifica del livello di pericolosità idraulica e vulnerabilità in rapporto al sistema insediativo presente e di progetto; b. definiscono in relazione al livello di pericolosità e vulnerabilità individuato di cui al punto a. gli utilizzi ammissibili e le limitazioni relative agli interventi edilizi ed urbanistici con particolare riferimento alle zone di nuova urbanizzazione; c. definiscono con elaborati adeguati le misure di controllo in atto o da adottare al fine di rendere compatibili gli interventi di trasformazione del suolo e delle destinazioni d'uso previste; d. procedono alla verifica di cui alla lettera a. anche per le aree di cui al comma 3, art. 9 del PTCP – attuazione del PTPR. 3. (D) Negli ambiti A1 e A2 (...) i Comuni attraverso i Regolamenti Urbanistico-Edilizi definiscono norme edilizie atte a diminuire la pericolosità per le persone che risiedono negli edifici di tali aree quali: la presenza di scale interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani, la limitazione di vani interrati quali garage o taverne, ecc...

² Gli stralci rappresentati fanno riferimento al PTCP e alla Tavola 1.1. della Variante 2017 al PSC, in salvaguardia



Aree critiche

Riferimento Normativo

Variante 2017 al PSC del Comune di Bastiglia
Aree critiche per eccesso di profondità C (1-2 m) – art. 2.2

Sintesi

Nelle aree perimetrate nella tav. PSC.1.1 come “C” (aree depresse ad elevata pericolosità idraulica, situate in comparti morfologici allagabili, ma caratterizzate da condizioni altimetriche meno critiche della classe “B”), con possibilità di permanenza dell’acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m.,

- si prescrive che gli interventi inseriti nel POC adottino specifiche misure di riduzione del rischio, e il RUE definisce norme edilizie per gli interventi diretti finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti:

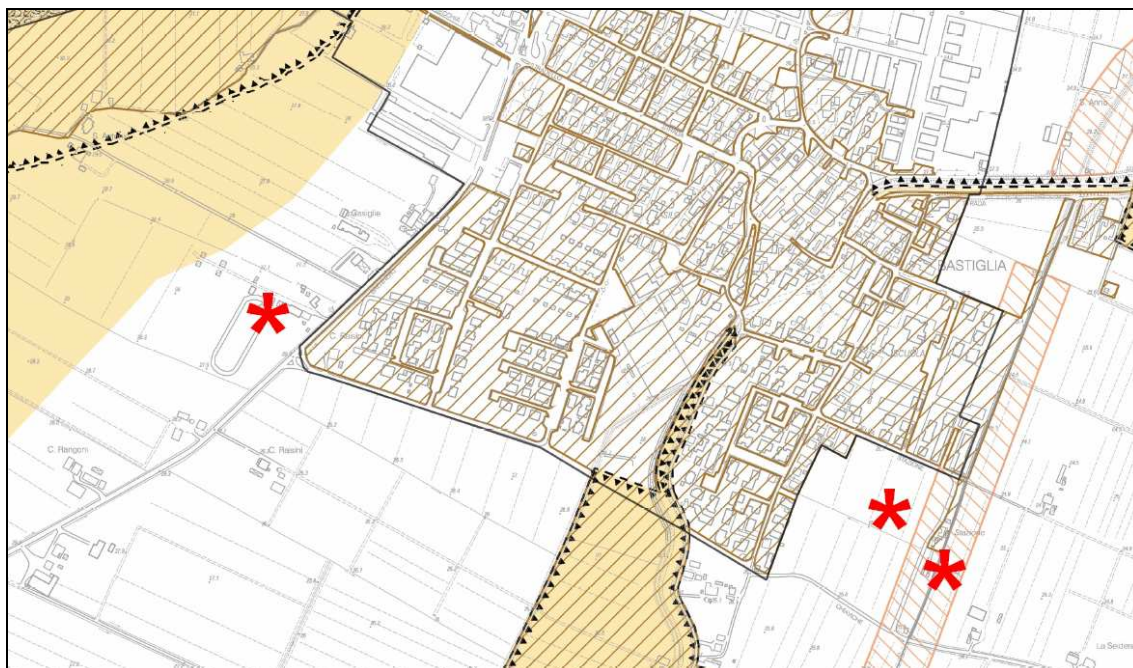
- è prescritto dal RUE nelle aree “C” e “D” l’obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al livello stradale (minimo + 100 cm. nelle zone “C”, minimo + 50 cm. nelle zone “D”), di cui fino a 50 cm. realizzabili anche con modifica della morfologia del suolo, collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili.

Nelle aree perimetrate “C” (aree depresse ad elevata pericolosità idraulica, situate in comparti morfologici allagabili,...), con possibilità di permanenza dell’acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m., e nelle aree perimetrate come “D” (con possibilità di permanenza dell’acqua a livelli inferiori a 1 m.), si prescrive che gli interventi inseriti nel POC adottino specifiche misure di riduzione del rischio, e il RUE definisce norme edilizie per gli interventi diretti finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti:

- obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario

	del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna (+ 100 cm. rispetto all'originario piano di campagna, di cui 50 cm. realizzabili con modifica della morfologia del suolo), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili.
--	--

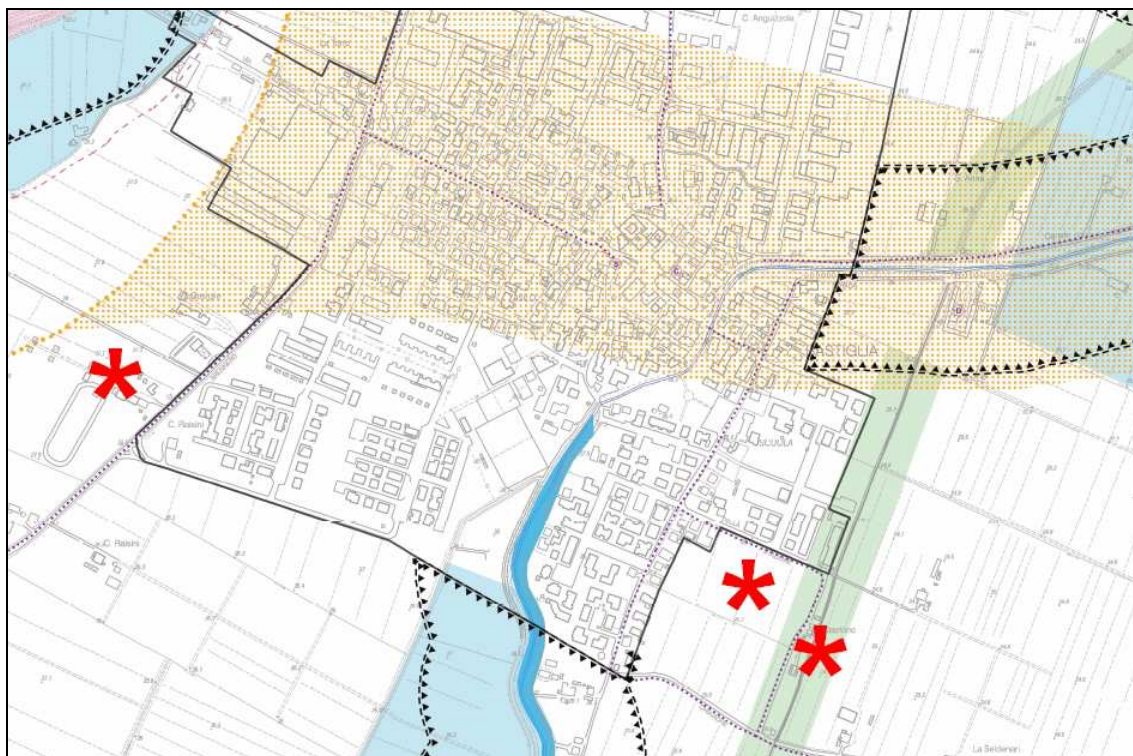
VULNERABILITÀ



Rischio elettromagnetico: limitazioni territoriali alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radio-televisiva

Riferimento Normativo	PTCP Modena Classe B – Localizzazioni con soglia di attenzione (art. 79)
Sintesi	In tutte le parti urbanizzate del territorio provinciale i Comuni perseguono, attraverso un complesso di politiche integrate, il raggiungimento di condizioni di rispetto dei limiti di esposizione ai campi magnetici stabiliti dagli articoli 3 e 4 del D.M. 381/1998, il perseguimento egli obiettivi di qualità definiti dalla L.R. 30/2000 e l'applicazione delle Direttive di cui alla Delib. G.R. n. 197/2001 e s.m.i..

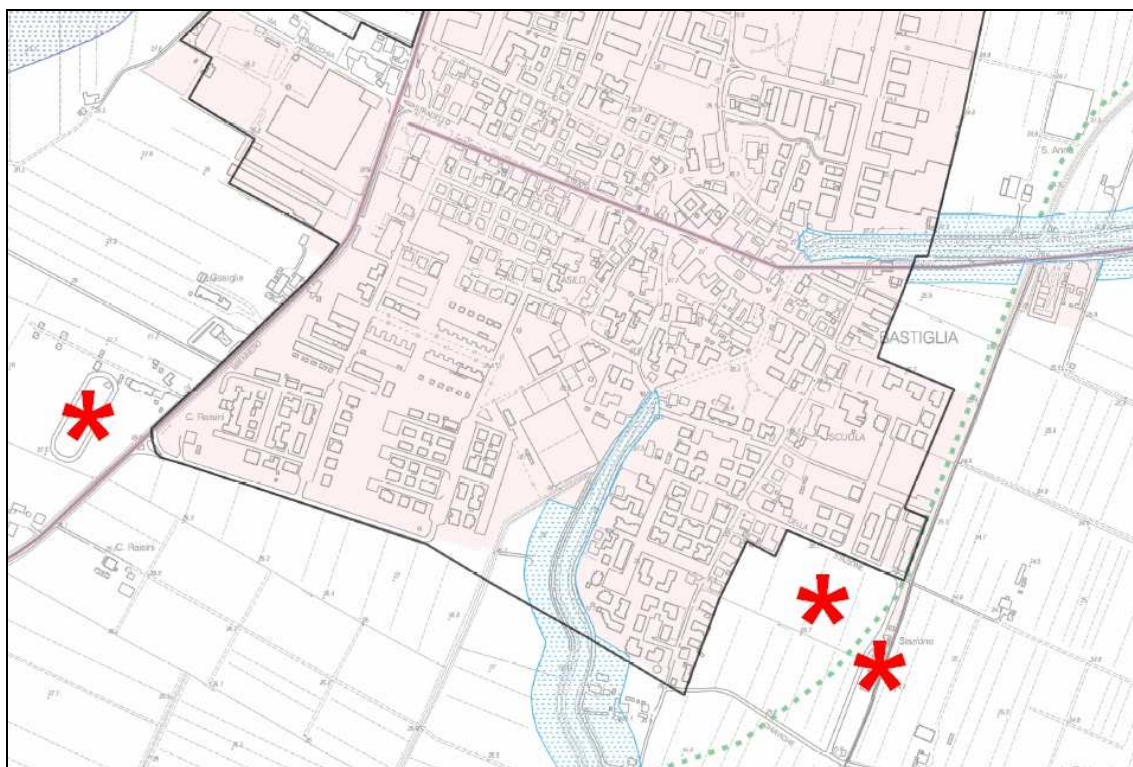
TUTELE PAESAGGISTICHE E STORICO CULTURALI



Ambiti ed elementi territoriali di interesse paesaggistico ambientale	
Riferimento Normativo	PTCP Modena, art. 39
Sintesi	La pianificazione comunale od intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano e nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio, può definire nelle aree di cui al comma 3 interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di: a. parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie (possibilmente in strutture lignee); b. percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

Ambiti ed elementi territoriali di interesse storico culturale – sistema delle risorse archeologiche	
Riferimento Normativo	PTCP Modena, art. 44D, strutture di interesse storico testimoniale – Stazioni ferroviarie
Sintesi	I Comuni in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici generali o di varianti di adeguamento alle disposizioni del presente articolo, per le strutture di cui al precedente comma articolano discipline conformi agli articoli A-9 e A-21 della L.R. 20/2000 e all'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" della L.R. 31/2002, e procedono ad una puntuale ricognizione delle caratteristiche architettonico-decorative e morfologico-strutturali del patrimonio edilizio e più in generale del patrimonio culturale esistente.

RISORSE NATURALI



Elementi funzionali della rete ecologica provinciale

Riferimento Normativo

PTCP Modena – Direzioni di collegamento ecologico (art. 28)

Sintesi

Al fine di rafforzare il sistema degli elementi funzionali della rete ecologica provinciale il PTCP individua inoltre in forma preliminare, assegnando agli strumenti urbanistici comunali il compito di definirne in dettaglio dimensioni e caratteristiche:

- direzioni di collegamento ecologico: rappresentano una indicazione di tipo prestazionale, ovvero indicano la necessità di individuare lungo la direzione tracciata fasce di territorio in cui intervenire affinché nel tempo si configurino come tratti di corridoi ecologici funzionali al completamento della rete;

(...)