

**PIANO
URBANISTICO
COMUNALE**
PSC POC RUE PUT



COMUNE DI VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI



POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sindaco:
Giorgio Pruccoli

Assessore Urbanistica:
Alex Urbinati

Segretario Comunale:
Dott. Alfonso Pisacane

**Responsabile
Area Tecnica:**
Arch. Mauro Barocci

Progettisti:
Arch. Marco Zaoli

Collaboratori:
Arch. Linda Fabbrini
Arch. Vera Fabbrini
Arch. Antaris Migani

Aspetti geologici:
GEOCOOP RIMINI
Dott. Geol. Maurizio Zaghini
Dott. Geol. Demetrio Bastianelli

POC
Testi 02

NORME

data
03/2013

SOMMARIO

PARTE I - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI	4
ART. 1 VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO OPERATIVO	4
ART. 2 CONTENUTI ED EFFETTI DEL POC	5
ART. 3 ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO	7
ART. 4 VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI.....	8
ART. 5 MISURE DI SALVAGUARDIA	9
ART. 6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI (ART.8 PSC)	9
ART. 7 VALORE DELLE INDIVIDUAZIONI GRAFICHE	9
ART. 8 DEFINIZIONI, PARAMETRI, ABBREVIAZIONI	10
ART. 9 COORDINAMENTO DEL POC CON IL PSC E CON IL RUE	10
PARTE II – SISTEMA AMBIENTALE	11
<i>TITOLO I - TUTELA DELLE RISORSE E LA VALORIZZAZIONE DELLE IDENTITÀ DEL TERRITORIO</i>	<i>11</i>
ART. 10 SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E RELATIVE TUTELE	11
<i>TITOLO II - MISURE, STRUMENTI ED AZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO</i>	<i>11</i>
ART. 11 RETE ECOLOGICA	11
ART. 12 PROGETTI PER LA TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE	12
ART. 13 SISTEMA DELLE AREE VERDI E COLLEGAMENTI FRUITIVI	12
<i>TITOLO III – SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI VULNERABILI E SICUREZZA DEL TERRITORIO.....</i>	<i>13</i>
ART. 14 SISTEMA COLLINARE E DEI CRINALI.....	13
ART. 15 AMBITI A VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA E TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE (ART. 21 PSC).....	13
ART. 16 MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO E FUNZIONALITÀ IDRAULICA	14
ART. 17 AREE DI RICARICA DIRETTA DELLA FALDA – ARD (ART. 23 PSC)	15
ART. 18 AREE DI RICARICA INDIRETTA DELLA FALDA – ARI E BACINI IMBRIFERI – BI (ART.24 PSC)	15
ART. 19 AMBITI A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E RISCHIO SISMICO (ART.26 PSC)	15
ART. 20 ABROGATO	16
PARTE III – SISTEMA SOCIALE	17
<i>TITOLO I - BENI E SISTEMI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI</i>	<i>17</i>
ART. 21 ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO	17
ART. 22 ABROGATO	18
<i>TITOLO II - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO.....</i>	<i>18</i>
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI: DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	18
ART. 23 PREVISIONI DEL POC RIGUARDO ALLE DINAMICHE INSEDIATIVE	18
ART. 24 DOTAZIONI PREVISTE DAL POC SUL COMPLESSO DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....	21
ART. 25 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI A SERVIZIO DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI	22
CAPO II - PEREQUAZIONE URBANISTICA E DI VALORI E DIRITTI EDIFICATORI – ATTUAZIONE DEL PSC.....	24
ART. 26 PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	24
ART. 27 PEREQUAZIONE DI VALORI	24
ART. 28 DIRITTI EDIFICATORI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	25
ART. 29 ATTUAZIONE DEL PSC DA PARTE DEL POC.....	25
CAPO III – TERRITORIO URBANIZZATO.....	28

ART. 30 AMBITI DA RIQUALIFICARE – AR	28
ART. 31 OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER CIASCUN AMBITO DA RIQUALIFICARE	29
CAPO IV- TERRITORIO URBANIZZABILE	29
ART. 32 AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI URBANI - APNI	29
<i>TITOLO III – DISPOSIZIONI RIGUARDO ALLA SOSTENIBILITA’ DEGLI INSEDIAMENTI</i>	34
ART. 33 REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI IN MATERIA DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE DEI REFLUI.....	34
ART. 34 REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI IN MATERIA DI QUALITÀ DEI SUOLI.....	35
PARTE IV – SISTEMA ECONOMICO	36
<i>TITOLO I – ASSETTO OPERATIVO DI PROGETTO</i>	36
CAPO I – DISPOSIZIONI OPERATIVE	36
ART. 35 IMPIANTI PER L’EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA.....	36
ART. 36 POLO FUNZIONALE IMPIANTO GOLFISTICO	37
ART. 37 CONVENZIONI PER L’ATTUAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI E INDIVIDUAZIONE DI AREE COLLOCATE AL DI FUORI DI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE	37
PRESCRIZIONI DI CUI AL PARERE AUSL-ARPA.....	39

PARTE I - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Validità ed efficacia del Piano Operativo

1. Il presente Piano Operativo del Comune di Verucchio, redatto ai sensi della L.R. 20/2000 “Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio”, è lo strumento urbanistico predisposto dal Comune di Verucchio per individuare e disciplinare, all'interno dei principi dello sviluppo sostenibile, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio comunale da realizzare nell'arco di cinque anni dalla sua approvazione, in attuazione degli obiettivi e delle scelte strategiche di assetto e di trasformazione della realtà comunale delineati dal PSC al fine di salvaguardare le risorse rinnovabili e non rinnovabili e regolarne l'utilizzo, e di tutelare l'identità culturale e paesaggistica del territorio.

2. Il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio ed il Piano Operativo Comunale costituiscono assieme e nel loro complesso il Piano Regolatore Generale comunale previsto dalla L.n. 1150/1942 e succ. modificazioni. L'approvazione del Piano Operativo Comunale, comporta la effettiva conformazione degli obiettivi generali e specifici e delle disposizioni del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio per gli ambiti di pertinenza del presente strumento operativo.

3. Il Piano Strutturale verrà in seguito indicato nelle presenti Norme con la sigla PSC, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio con la sigla RUE, il presente Piano Operativo Comunale con la sigla POC; la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale verrà indicato con la sigla ValSAT; il Piano Regolatore Generale e sue varianti sarà indicato come 'P.R.G. previgente'.

4. Trascorsi cinque anni dalla sua approvazione, cessano di avere efficacia le previsioni del presente POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

5. Le disposizioni del Piano Strutturale Comunale sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nello stesso strumento, ai fini della redazione e delle modifiche del presente Piano Operativo Comunale.

6. Conformemente a quanto previsto per le Norme del PSC, le presenti Norme sono suddivise in Parti, Titoli, ove occorra in Capi, Articoli, Commi numerati, e occasionalmente in capoversi indicati con lettera o numero o alinea non numerato. Negli articoli che seguono, le disposizioni sono espresse, ai sensi dell'Art. 11 della L.R. 20/2000, in forma di Indirizzi, Direttive o Prescrizioni:

- a) per Indirizzi si intendono le disposizioni volte a fissare obiettivi per la predisposizione dei PUA e degli eventuali piani settoriali del livello di pianificazione operativa comunale, riconoscendo ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione delle previsioni e nell'applicazione dei contenuti;

- b) per Direttive si intendono le disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione dei PUA e degli eventuali piani settoriali del livello di pianificazione operativa comunale, pur se si rendono necessari approfondimenti e disposizioni di dettaglio in sede di definizione di tali strumenti;
- c) per Prescrizioni si intendono le disposizioni, predisposte nell'osservanza degli ambiti delle materie di pertinenza del Piano, che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite, ferme restando le precisazioni di cui al successivo Art. 5 Misure di salvaguardia, o che prevedono la loro specifica e dettagliata osservanza in sede di predisposizione dei PUA e degli eventuali piani settoriali del livello di pianificazione operativa comunale.

7. I commi contenenti prescrizioni sono indicati nelle presenti norme con (P); i commi contenenti direttive sono indicati con (D). I commi senza indicazione ed il contenuto propositivo del Documento programmatico per la qualità urbana costituiscono indirizzi.

Art. 2 Contenuti ed effetti del POC

1. Ai sensi dell'art. 30, comma 1 bis, della L.R. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti, fatte salve le modifiche e gli approfondimenti che il PSC demanda espressamente al POC.

2. L'Amministrazione Comunale di Verucchio, ai sensi dell'art.30, comma 10, della L.R.20/2000 ha avviato l'elaborazione del POC attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste. Al termine delle procedure concorsuali il Comune, sulla base delle condizioni generali di presentazione delle proposte e dei criteri generali di valutazione delle stesse, oltreché della loro valutazione per mezzo della ValSAT, ha selezionato le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC utili per la predisposizione del POC e ha stipulato con i proprietari degli immobili inclusi negli ambiti selezionati un Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

Gli ambiti così selezionati, sui quali si è dimostrata la disponibilità degli interessati ad intervenire, interessati in toto o in parte dagli interventi previsti, sono i seguenti:

- PTRV 6, di cui all' Art. 15 delle Norme del PSC;
- AR1 (parte), AR2, di cui all'Art. 51 delle Norme del PSC;
- APNI 1 (parte), APNI 2, APNI 6 (parte), APNI 7 (parte), di cui all'Art. 53 delle Norme del PSC;
- Polo funzionale impianto golfistico di cui all'Art. 87 delle Norme PSC.

3. Il POC contiene, come previsto dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000, per gli ambiti di intervento disciplinati:

a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;

a bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di

dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;

- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dall'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000 per eventuali spostamenti di edificabilità;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- e bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall'articolo 7.3, commi 8 e 10 delle Norme di Attuazione del PTCP 2007;
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- f bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico- finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

4. Per gli ambiti di riqualificazione il presente POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

5. Ai sensi dell'art. 30, comma 2 ter della L.R. 20/2000, l'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal presente POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

- a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche.

6. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC può destinare gli immobili sedi di attività produttive industriali, dismessi o da dismettere, al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali e di edilizia residenziale sociale, definito ai sensi dell'art. A-22, comma 3, e dell'art. A-6-bis dell'Allegato, anche attraverso meccanismi perequativi o di permuta o trasferimento di quote del patrimonio edilizio esistente in altre aree idonee destinate all'edificazione con incentivi alla delocalizzazione.

7. Per gli ambiti di riqualificazione urbana il POC contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il POC deve comunque prevedere:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;
- g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.

8. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

9. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano assume nei casi previsti dalle presenti Norme, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1 del precedente Art.1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

10. Il POC disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'Art. 15 del PSC.

11. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

12. Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 36 bis della L.R. 20/2000 il presente POC localizza nelle Tavv.01, 03 e 04, le opere pubbliche previste dal PSC, da realizzare nell'arco della sua validità, con la conseguente apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'Art.8 della L.R. 37/2002.

13. Ai sensi dell'Art. 10 della citata L.R. 37/2002, l'Allegato C alle presenti Norme contiene l'elenco delle aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali.

Art. 3 Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

- a) POC_Testi 01 Documento programmatico per la qualità urbana;
- POC Testi 01R Relazione per le controdeduzioni;
- b) i seguenti elaborati normativi/progettuali del POC:
 - POC_Testi 02 le presenti Norme;
 - POC_Testi 02 Allegato A – Ambiti di trasformazione: Schede e grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000;
 - POC_Testi 02 Allegato B – Progetti tutela recupero e valorizzazione - Schede;
 - POC_Testi 02 Allegato C - Relazione di fattibilità economico-finanziaria - Opere di interesse comunale - Elenco delle aree interessate da vincoli espropriativi;
 - POC_Tav.01 Quadro delle trasformazioni e degli obiettivi scala 1: 10.000;
 - POC_Tav.02 Morfologia del tessuto insediativo e rurale in trasformazione scala 1: 5.000;
 - POC_Tav.03 Tracciati del tessuto insediativo in trasformazione scala 1: 5.000;
 - POC_Tav.04 Sistema delle dotazioni territoriali e dei collegamenti fruitivi scala 1:5.000;
 - POC_Tav.05 Sistema fognario e depurativo del POC scala 1: 10.000;
 - POC_Tav.06 Localizzazione vasche di laminazione scala 1:5.000;
 - PRU_AR – 1 Comparti 1A, 1B, 1C;
 - PRU_AR – 2;

c) i seguenti elaborati di VAS-ValSAT :

- POC_Testi 03 ValSAT;
- POC_Testi 03s ValSAT - Sintesi non tecnica;
- POC_Testi 04 Dichiarazione di sintesi VAS;
- Le VINCA e relativa istruttoria;

d) i seguenti elaborati normativi/progettuali del POC aventi effetti e valore di PUA:

- PUA_Polo funzionale impianto golfistico e relativa ValSat/Vinca;
- PUA_APNI 7B;

e) gli Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000;

f) parere tecnico di congruità sulle richieste di modifica cartografica di Ambiti a pericolosità geomorfologica;

g) Tavola 9b in modifica ed aggiornamento dello studio geologico facente parte del Quadro conoscitivo del PSC.

Art. 4 Valutazione della sostenibilità delle trasformazioni

1. Il presente POC, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente, dell'economia e dei fattori sociali, delle dinamiche in atto e della valutazione di sostenibilità operata nella ValSAT del PSC e del RUE, aggiorna e/o individua:

- le carte di sintesi dei sistemi ambientale, economico e sociale, con l'indicazione di (O) Obiettivi, (C) Criticità, (I) Impatti, (A) Azioni specifiche del piano, (ID) Indicatori del piano, individuati per ognuno degli ambiti territoriali interessati da trasformazioni per effetto dell'attuazione del piano;
- la lista degli indicatori ambientali, economici, sociali individuati dal piano, utilizzati per il calcolo degli effetti delle trasformazioni previste dal piano e delle eventuali mitigazioni, e da utilizzare per il monitoraggio della sua attuazione e dell'evoluzione dello stato di fatto;
- le matrici per il calcolo della sostenibilità ambientale, economica, sociale delle trasformazioni indotte dalle azioni specifiche del piano, della capacità di conseguire il risanamento delle situazioni critiche e di squilibrio, del raggiungimento degli obiettivi generali e specifici di sostenibilità previsti dal piano;
- le schede e relative matrici che evidenziano le scelte operative del piano negli ambiti territoriali interessati, gli (O) Obiettivi, (C) Criticità, (I) Impatti, le (A) Azioni specifiche del POC, le (S) Scelte alternative possibili valutate per mezzo dell'individuazione degli (E) Effetti delle trasformazioni previste sulla base degli (ID) Indicatori, ed infine il Bilancio di sostenibilità di ognuna delle trasformazioni previste per il raggiungimento di tali scelte operative.

2. (D) Gli elementi e strumenti di valutazione e le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di ValSAT, hanno costituito riferimento per l'Amministrazione comunale ai fini della valutazione delle diverse alternative di trasformazione possibili e proposte e della conseguente adozione e approvazione del POC, e costituiscono riferimento per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi;

contengono altresì l'indicazione delle azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

Art. 5 Misure di salvaguardia

1. (P) Ai sensi dell'Art.12, comma 1, della L.R. 20/2000, dalla data di adozione del POC si applicano le misure di salvaguardia, ciò comporta:

- la sospensione di ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- la notifica di ordine motivato a non effettuare l'intervento, nel caso di presentazione di titoli edilizi per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- la sospensione della procedura di approvazione di Piani Urbanistici Attuativi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del POC adottato, fatti salvi i procedimenti di approvazione di PUA in corso alla data di adozione del PSC, ossia per i quali a tale data fosse stato effettuato il deposito presso la segreteria del Comune per la pubblicazione, ovvero fosse stata effettuata l'adozione.

2. (P) Anche in relazione al contenuto del precedente Art.1, comma 6, le misure di salvaguardia sono applicabili sulle prescrizioni e direttive definite e disposte dal presente piano, come espressamente esplicitate all'interno delle presenti Norme.

Art. 6 Validità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (Art.8 PSC)

1. I Piani Urbanistici Attuativi definitivamente approvati, con convenzione sottoscritta o in attesa di sottoscrizione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità. In caso di previsioni urbanistiche del PSC, del RUE o del POC difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

Art. 7 Valore delle individuazioni grafiche

1. (D) Le cartografie del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione delle aree interessate da vincoli o disposizioni di tutela identificate nelle Tavv. 9a e 9b dello Studio Geologico del PSC possono operare scostamenti dei confini di dette aree che devono essere contenuti entro il limite massimo di m. 5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC. Entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC.

2. (D) Le cartografie del POC, trasponendo su planimetria catastale a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi di cui alla L.R. 20/2000 e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti, di cui alla Tav. 08 del PSC, hanno in alcuni casi operato scostamenti dei perimetri di dette individuazioni che sono stati contenuti all'interno delle casistiche definite dall'Art. 9 del PSC e quindi non costituiscono variante al PSC.

3. Le indicazioni grafiche delle Tavv.01, 03 e 04 del POC riguardanti la viabilità di progetto hanno valore schematico e dovranno essere approfondite in sede di PUA e di progetto delle infrastrutture.

Art. 8 Definizioni, parametri, abbreviazioni

1. Con l'Art. 11 delle Norme del PSC e con gli Artt. 9, 10, 11 e 12 delle Norme del RUE, si elencano le definizioni, i parametri, le abbreviazioni, da utilizzare per l'attuazione del PSC, del RUE e del POC, che si considerano qui richiamate.

2. Abrogato

3. (D) Nella redazione dei PUA, dei PTRV, dei PU, degli atti abilitativi, l'uso della terminologia deve uniformarsi alle corrispondenti definizioni, parametri, abbreviazioni richiamati o specificati al precedente comma 1.

Art. 9 Coordinamento del POC con il PSC e con il RUE

1. Il presente POC, come già specificato al precedente Art. 2, comma 1, è redatto in conformità con il PSC ed è altresì coordinato con il RUE.

2. Allo scopo di rendere più snelle e facilmente leggibili le disposizioni del presente piano, si ritiene opportuno non trascrivere, le disposizioni normative del PSC o del RUE-

3. Al fine di coordinarle compiutamente con le Norme del PSC, l'articolazione delle presenti Norme segue la medesima suddivisione in Parti, Titoli e Capi, rispetto a quella già operata in tale strumento strutturale.

PARTE II – SISTEMA AMBIENTALE

TITOLO I - TUTELA DELLE RISORSE E LA VALORIZZAZIONE DELLE IDENTITA' DEL TERRITORIO

Art. 10 Sistema paesaggistico ambientale e relative tutele

1. Il PSC riporta, nelle Tav.01, Tav.02, Tav.03, Tavv.05 e Tavv.06, l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle risorse ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale e paesaggistica del territorio, nonché alle risorse del territorio ed alle relative fragilità e vulnerabilità.
2. (D) Per ciascuna delle perimetrazioni ed individuazioni di cui alle aree, immobili, risorse ed elementi di cui al precedente comma, il POC ed i PUA rispettano le disposizioni di cui agli articoli della Parte II, Titolo I del PSC e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati.

TITOLO II - MISURE, STRUMENTI ED AZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Art. 11 Rete ecologica

1. Il POC assume l'obiettivo del PSC della conservazione e dell'incremento della bio-diversità e di preservare le risorse naturalistiche ed ambientali del territorio; a tal fine concorre alla tutela, promozione ed implementazione della rete ecologica come individuata dal PSC all'Art. 14 delle Norme.
2. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'individuazione delle direttrici di rafforzamento e di miglioramento della rete ecologica locale e per l'elaborazione ed integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento degli elementi della rete ecologica.
3. Fra gli elementi esistenti o di nuova previsione individuati dal PSC, il POC dispone i seguenti interventi, meglio specificati nelle norme d'Ambito:
 - potenziamento delle isole e fasce boscate in territorio agricolo, identificate quali unità minori di collegamento con funzione di mantenimento di connettività ecologica diffusa in aree parzialmente antropizzate e di aree filtro con funzioni di protezione dei boschi;
 - potenziamento dei filari arborei ed arbustivi in territorio agricolo, con le medesime funzioni di collegamento e mantenimento cui al precedente alinea;
 - tutela della vegetazione arborea ed arbustiva perfluviale con funzioni di rafforzamento della connettività ecologica rappresentata dal reticolo idrografico, costituita di norma almeno da una fascia di 10 metri dal ciglio di sponda;
 - migliore individuazione dei varchi da mantenere liberi dall'edificazione al fine da preservare la continuità delle rete ecologica.

Art. 12 Progetti per la tutela, recupero e valorizzazione

1. Fra gli ambiti in cui promuovere i “Progetti di tutela, recupero e valorizzazione” identificati dal PSC nelle Tavv.02 e 08 ed elencati all’Art. 15 delle Norme, il POC individua con la Tav. 01 e con il presente articolo i seguenti ambiti nei quali attivare le azioni proposte nelle schede di indirizzo all’allegato 1 alle Norme dello stesso PSC:

- PTRV – 6. Ambito “Società Adriatica impianti e cave”;

2. (D) L’Allegato B alle presenti Norme contiene, oltre alla descrizione delle caratteristiche dell’ambito interessato, l’elencazione degli Obiettivi specifici, delle Azioni prescritte, delle Azioni di progetto, delle Prescrizioni, da osservare per l’elaborazione di tale progetto di tutela, recupero e valorizzazione. A tal fine i privati proprietari delle aree o a diverso titolo interessati alla predisposizione del “PTRV” di cui al precedente comma, presentano all’Amministrazione Comunale un PUA di cui all’Art. 108 delle Norme del RUE.

3. (D) In attesa dell’approvazione del presente POC e del PUA di cui al precedente comma, sono comunque consentiti nell’ambito del PTRV – 6 interventi di messa in sicurezza dell’attuale impianto di frantumazione, finalizzati a garantire il rispetto delle normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e di rispondenza degli apparati tecnologici alle disposizioni comunitarie vigenti. L’eventuale realizzazione di opere comportanti modifiche alla funzionalità idraulica delle fasce di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempo di ritorno fino 200 anni come delimitate nella tavola 9b del PSC non previste dal Piano Stralcio e non inserite nei programmi dell’Autorità di Bacino è subordinata al parere vincolante dell’Autorità di Bacino.

4. (P) Il PUA di cui al precedente comma 2 dovrà essere sottoposto a procedura di valutazione a mezzo di apposita ValSat che prenda in considerazione gli effetti sull’ambiente e sul territorio derivanti dall’attuazione del POC e dello stesso PUA, con particolare riferimento agli interventi dettagliatamente previsti dal medesimo PUA.

5. (P) Ad ogni progetto finalizzato ad ottenere qualsivoglia atto abilitativo per la realizzazione di interventi nell’ambito di cui al precedente primo comma, dovrà essere allegata adeguata documentazione per la Valutazione di incidenza ambientale (Vinca), ai sensi dell’art. 5 del DPR 357/1997, come previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30-07-2007.

Art. 13 Sistema delle aree verdi e collegamenti fruitivi

1. (D) Il POC sviluppa e dettaglia, ai sensi dell’Art. 16 delle Norme del PSC, il sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruitivi già individuato alle Tavv. 02 e 08 dello stesso strumento strutturale. Tale sistema, rappresentato ed individuato nelle Tavv. 01, 03 e 04 del POC in relazione alle trasformazioni insediative dallo stesso promosse, è costituito in parte dalla trama delle aree pubbliche urbane attrezzate a verde ed a percorsi ciclabili e pedonali urbani, in parte dagli ambiti territoriali adibiti o da adibirsi ad aree verdi ad alta densità di vegetazione e dalla rete dei collegamenti fruitivi di livello territoriale. Tale complesso di aree e percorsi è da porre in continuità ed a servizio del sistema di matrici, areali, corridoi, spazi, direttrici di collegamento per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali, alla scala territoriale comunale, e delle direttrici di connettività ecologica a livello sovracomunale.

2. Il POC prevede a tal fine il rafforzamento delle principali direttrici costituenti collegamenti fruitivi, quali itinerari primari che connettono le principali risorse storiche e ambientali e possono permettere di sviluppare le opportunità di valorizzazione delle medesime risorse.

3. (D) In particolare il POC prevede il rafforzamento e completamento della rete delle aree e dei percorsi costituenti il sistema degli spazi aperti urbani, in particolare laddove tale sistema è posto in continuità e costituisce porzione del più ampio sistema territoriale delle matrici e dei collegamenti fruitivi ed ove è utile a implementare le seguenti azioni:

- rafforzamento del verde urbano come sistema continuo e integrato di spazi di rigenerazione ambientale ad alta densità di vegetazione, capace di migliorare la qualità del tessuto insediativo;
- integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione, all'interno della conservazione, ricostituzione e riproduzione delle risorse non rinnovabili e rinnovabili del territorio;
- identificazione del rapporto intercorrente fra attività agricole e tutela delle risorse ambientali e di integrazione, anche in tale senso, dell'attività agricola al sistema economico e sociale, ivi compreso il consolidamento delle attività di coltivazione agricola in forme ambientalmente sostenibili;
- creazione di itinerari di fruizione e di strutturazione dell'offerta dei servizi collettivi, commerciale, turistica, agrituristica e del turismo rurale;
- catalizzare la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per l'agricoltura, il turismo e il tempo libero.

4. (D) Il POC individua quali azioni per lo sviluppo del sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruitivi di cui al precedente comma, la realizzazione delle dotazioni territoriali all'interno degli ambiti individuati come trasformabili dallo stesso POC, sulla base degli schemi morfologici, dei sistemi delle dotazioni territoriali, della mobilità e dell'accessibilità in scala 1:5.000 allegati alle schede dei medesimi ambiti.

5. (D) Il POC prevede altresì il rafforzamento e completamento del sistema di cui al comma 1 per mezzo degli interventi a tal fine individuati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

TITOLO III – SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI VULNERABILI E SICUREZZA DEL TERRITORIO

Art. 14 Sistema collinare e dei crinali

1. (D) Nel caso in cui i crinali di cui all'Art. 17 delle Norme del PSC coincidano con la Viabilità panoramica di cui all'Art. 32 del medesimo strumento, e comunque in corrispondenza dei i punti visuali di interesse panoramico individuati nella Tav. 06 del PSC, i progetti per gli interventi consentiti dal POC dovranno verificare la compatibilità con il contesto e con il paesaggio per mezzo di idonee tecniche di rappresentazione e di simulazione dell'inserimento paesaggistico-visuale.

Art. 15 Ambiti a vulnerabilità idrogeologica e tutela delle acque sotterranee (Art. 21 PSC)

1. Nelle Tavv. 9a e 9b dello Studio Geologico del PSC sono riportati i perimetri degli "Ambiti a Vulnerabilità Idrogeologica"; tali ambiti coincidono con le zone di protezione delle acque sotterranee di cui all'articolo 3.1

delle norme del PTCP 2007; come già richiamato al precedente Art. 12, gli Ambiti a Vulnerabilità Idrogeologica sono costituiti da:

- Aree di ricarica idrogeologicamente connesse all'alveo – ARA;
- Aree di ricarica diretta della falda – ARD;
- Aree di ricarica indiretta della falda – ARI;
- Bacini Imbriferi - BI.

2. Nelle aree di ricarica ARA, ARD, ARI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 21, commi 2, 3, 4, 5, 6 e 7 delle n.t.a. del PSC.

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

7. Abrogato

8. Abrogato

9. Nel territorio comunale è individuata una sorgente con captazione a scopo idropotabile in loc. Bruciato, indicata nelle tavole 5 e 9b dello studio geologico (lett. A). Ai sensi dell'art. 44 comma c delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione Emilia-Romagna viene indicata come zona di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare-montano, il perimetro delle "rocce magazzino" costituito dal perimetro dell'affioramento della placca calcarea della Formazione di San Marino del colle di Verucchio, per come rappresentato nella tavola 1 Carta Geologica dello studio geologico. Per il suddetto ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme del PSC inerenti le Aree di ricarica diretta della falda (ARD), data la natura litologica delle stesse "rocce magazzino", il loro grado di fratturazione e il sistema di circolazione idrica ipogea.

10. Nel territorio comunale sono individuate tre emergenze idriche della falda con caratteristiche di pregio ambientale e naturalistico, ai sensi dell'art. 44 delle NTA del Piano di Tutela della Acque della Regione Emilia-Romagna e riportate sulle tavole 5, 9a e 9b dello studio geologico. Per esse valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 25 delle Norme del PSC, ampliando in senso radiale la stessa zona di tutela assoluta per 500m nella direzione del versante a monte del punto di emergenza.

Art. 16 Mitigazione del rischio idraulico e funzionalità idraulica

1. (P) Le tavole 5, 9a e 9b dello studio geologico del PSC, come richiamato anche all'Art. 21 bis, comma 1, delle Norme di tale strumento, individuano n. 5 zone per le quali sono state riscontrate accentuate potenzialità di rischio idraulico per alluvioni. Compete all'Amministrazione Comunale di predisporre, entro la validità quinquennale di cui al presente POC, un progetto finalizzato a dare soluzione all'eliminazione del rischio idraulico delle aree urbane esposte individuate nelle Tavv. 9a e 9b dello studio geologico del PSC e di individuare il corrispondente capitolo di finanziamento all'interno del Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Si richiama il rispetto delle disposizioni dal comma 2 al comma 7 dell'art. 21bis delle n.t.a. del PSC.

2. Abrogato
3. Abrogato
4. Abrogato
5. Abrogato
6. Abrogato

Art. 17 Aree di ricarica diretta della falda – ARD (Art. 23 PSC)

1. (P) Nelle Tavv. 9a e 9b dello Studio Geologico del PSC sono individuate le Aree di ricarica diretta della falda a cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 23 delle n.t.a. del PSC.

2. Abrogato
3. Abrogato
4. Abrogato
5. Abrogato

6. Gli interventi dovranno risultare coerenti con quanto disposto dal Regolamento regionale dell'Emilia-Romagna n.1 del 28/10/11.

Art. 18 Aree di ricarica indiretta della falda – ARI e bacini imbriferi – BI (Art.24 PSC)

1. (D) Nelle Tavv. 9a e 9b dello Studio Geologico del PSC sono individuate le Aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi a cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 delle n.t.a. del PSC.

Art. 19 Ambiti a pericolosità Geomorfologica e rischio sismico (Art.26 PSC)

1. Il PSC individua nelle Tavv. 9a e 9b dello Studio Geologico gli assetti geologici attraverso le seguenti zone ed elementi di tutela:

- a) zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare;
- b) zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare;
- c) zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti verificati ;
- d) depositi di versante da verificare;
- e) depositi di versante verificati;
- f) depositi eluvio-colluviali e antropici;
- g) aree potenzialmente instabili;
- h) scarpate;
- i) cavità.

Per tali zone ed elementi di tutela si applicano le disposizioni di cui all'art. 26, commi 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 e 12 delle n.t.a. del PSC.

2. Abrogato

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

7.(D) Il Comune, in sede di formazione e adozione del Piano Operativo Comunale (POC), provvede a conformare le previsioni alle delimitazioni di cui al presente articolo e alle relative disposizioni. In tali ambiti il Comune, anche su proposta dei privati, può proporre e condurre la verifica dei dissesti di cui al precedente comma 1 come individuati nelle tavole 9a e 9b dello Studio Geologico, avvalendosi di uno studio geologico condotto ed eseguito secondo la metodologia di cui alla direttiva provinciale approvata con deliberazione di C.P. n.47 del 25 giugno 2003 e previa l'acquisizione del parere vincolante o presa d'atto dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca ai sensi dell'art. 17 delle norme del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino. Le aree che a seguito della verifica di cui al presente comma risultassero interessate da fenomeni di dissesto attivi sono soggette alle disposizioni di cui ai commi 3 e 6 dell'art. 26 delle n.t.a. del PSC, quelle risultanti interessate da fenomeni di dissesto quiescenti sono soggette alle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 26 delle n.t.a. del PSC. In tal senso si intendono qui recepiti i contenuti di cui ai commi 8 e 10 dell'art. 4.1 della n.t.a. del PTCP.

8. Abrogato

9. Abrogato

10. Abrogato

11. Abrogato

12. Abrogato

13. Abrogato

Art. 20 Abrogato

PARTE III – SISTEMA SOCIALE

TITOLO I - BENI E SISTEMI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 21 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

1. Nella Tav. 05 del PSC sono individuate le Zone ed elementi di interesse storico-archeologico e ne viene indicata l'appartenenza alle seguenti categorie:

- a) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti;
- b) aree di rispetto od integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici;
- c) aree a rilevante rischio archeologico.

2. (P) In attesa degli studi, delle misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui al primo comma, previsti all'Art.33 delle Norme del PSC, ogni intervento eventualmente consentito in attuazione del POC è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione. A seguito delle risultanze dell'esame di tali sondaggi, ed in accordo con la Soprintendenza archeologica si potranno assumere adeguate norme attuative di intervento.

3. Con l'espletamento del Concorso internazionale per il 'Parco Archeologico Multimediale (PAM) di Verucchio da collocarsi nell'area archeologica denominata "Necropoli Lippi" e adiacenze in località Capoluogo', l'Amministrazione Comunale ha meglio definito i possibili futuri assetti di un vasto ambito posto a nord-est del Capoluogo, destinato dal PSC ad attrezzature di interesse collettivo di cui all'Art.43 delle Norme dello stesso PSC, all'interno del quale si prevede, appunto, la realizzazione del Parco Archeologico Multimediale. I tempi di realizzazione di tale importante intervento non sono ancora definiti, per cui il presente POC non ne prevede la realizzazione. E' però utile in questa sede richiamare i tratti fondamentali del progetto vincitore del concorso: "L'intenzione è quella di costruire un ideale luogo della memoria, con un forte connotato didattico, che racconti ai cittadini la storia della comunità di Verucchio sino ai giorni nostri: un percorso che colleghi le principali evidenze lasciate visibili e valorizzate in situ e quelle intenzionalmente ricostruite all'interno del parco". Il progetto prevede la realizzazione di diverse strutture: "La città dei vivi", che prevede la "ricostruzione del paesaggio" e la "ricostruzione del villaggio di capanne"; "La città dei morti", che ha l'intento di realizzare uno spazio dedicato alla necropoli all'interno della "struttura espositiva multimediale", costituita da un apposito edificio con funzioni museali ed espositive; tre edifici d'accoglienza: il primo posto all'arrivo dal parcheggio, con biglietteria, punto informativo, deposito, il secondo per il bookshop e i servizi igienici, il terzo per un bar ristoro con zona di sosta all'esterno; la ricostruite di alcune tombe rinvenute nella necropoli Lippi. Il concorso ed i lavori suddetti vengono realizzati d'intesa con la Direzione Regionale dei Beni Culturali dell'Emilia-Romagna, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.

Art. 22 Abrogato

TITOLO II - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI: DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 23 Previsioni del POC riguardo alle dinamiche insediative

1. Il PSC con la “Relazione Generale” ed all’Art. 42 delle Norme, definisce le previsioni di sviluppo urbano al 2026 per una capacità insediativa aggiuntiva di 1140 alloggi fra nuove abitazioni e riuso delle abitazioni non occupate, pari a 89.940 mq di Su.

2. (D) In relazione alle previsioni di cui al precedente comma, il presente POC stima, per interventi attuabili ai sensi del RUE o per effetto delle sue previsioni, la realizzazione di nuove Superfici utili (Su) o l’approvazione di strumenti attuativi entro i 5 anni della sua vigenza che ne consentano anche successivamente la realizzazione, di una quota suddivisa nel modo seguente:

- a) circa 25.220 mq di Su (pari a circa 323 abitazioni) realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi approvati e in corso di attuazione o a previsioni di PUA già previsti dal previgente PRG confermati dal PSC, che esauriscono le previsioni del PRG previgente; fra questi sono da conteggiarsi 300 mq di Su (pari a circa 4 abitazioni) derivanti dall’attuazione del PP denominato “B3 – Scheda 21a e 21b – Tav.1b” del PRG previgente, che costituiscono diritti edificatori (De) trasferiti all’interno dell’APNI 1. Tali superfici utili e abitazioni non sono conteggiabili all’interno del dimensionamento del POC.
- b) b.1: circa 9.000 mq di Su (pari a circa 114 abitazioni), sono ipotizzabili all’interno del territorio urbanizzato attraverso interventi diretti attuabili per mezzo del RUE con intervento diretto, di trasformazione, sostituzione ed operazioni di compattazione negli ambiti urbani consolidati, e sul patrimonio edilizio esistente anche in ambito extraurbano o rurale. Tali superfici utili e abitazioni non sono conteggiabili all’interno del dimensionamento del POC.
b.2: circa 1.530 mq di Su (pari a circa 18 abitazioni), sono programmati all’interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione negli ambiti da riqualificare o di trasferimenti di diritti dagli ambiti da riqualificare.
- c) circa 1.000 mq di Su (pari circa a 14 abitazioni) sono ipotizzati dal riuso di abitazioni non occupate. Tali superfici utili e abitazioni non sono conteggiabili all’interno del dimensionamento del POC.
- d) una quota di 24.143 mq di Su programmati attraverso la pianificazione operativa negli ambiti di potenziale nuovo insediamento (APNI), pari a circa 300 abitazioni ed una quota di 5.100 mq di Su da realizzare all’interno del polo funzionale dell’impianto golfistico, pari a circa 63 abitazioni, per un totale di 29.243 mq di nuove Su pari a circa 363 abitazioni.

3. (D) Il presente POC concretizza l’obiettivo fissato dal PSC che il 20% del totale della capacità insediativa residenziale degli APNI sia costituita da Edilizia Residenziale Sociale (ERS), costituente in relazione al

precedente comma 2, lettera d), circa 4.952 mq di Su (pari a circa 61 abitazioni), assicurando che tale offerta copra almeno il 20 % dell'offerta complessiva negli ambiti per nuovi insediamenti.

4. (D) La quota di cui al precedente comma 3 costituisce una capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale, realizzabile nel quadro dell'attuazione degli ambiti per nuovi insediamenti o negli ambiti da riqualificare in aggiunta ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli, nelle aree acquisite alla disponibilità dell'Amministrazione comunale come disposto all'Art.44, comma 8, delle Norme del PSC secondo le regole della perequazione urbanistica di cui all'Art. 45 delle medesime Norme.

5. Per quanto riguarda in particolare le previsioni relative agli APNI, il presente POC ipotizza, per mezzo della adozione o presentazione di PUA, la realizzazione di una quota della capacità insediativa prevista dal PSC, applicando alla Superficie territoriale (St) degli stessi, come disposto al successivo Art. 28, un indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,13 mq/mq, a cui si aggiunge la quota ERS e la quota riservata all'AC, come riepilogato nelle seguenti tabelle:

Denominazione ambito	Superficie territoriale		Potenzialità edificatoria	
APNI 1A	(St)mq	24.000	(Su) mq	3.120
APNI 2	(St)mq	87.873	(Su) usi abitativi mq	10.852
			(Su) altri usi mq	571
APNI 6B	(St)mq	12.210	(Su) mq	1.587
APNI 7B	(St)mq	8.225	(Su) mq	1.000
	(St) totale mq	132.308	(Su) totale usi abitativi mq	16.560
			(Su) totale altri usi mq	571

Denominazione ambito	Superficie territoriale ERS		Potenzialità edificatoria ERS	
APNI 1A	(St)mq	4.800	(Su) mq	984 + 39
APNI 2	(St)mq	17.575	(Su) mq	3.371 + 142
APNI 6B	(St)mq	2.442	(Su) mq	397 + 20
APNI 7B	(St)mq	0	(Su) trasferita mq	- 200
	(St) totale mq	24.817	(Su) totale mq	4.952

Denominazione ambito	Potenzialità edificatoria AC	
APNI 2	(Su) mq	2.631
	(Su) totale mq	2.631

6. Come già specificato al precedente comma 2, lettera a) il presente POC prevede il trasferimento, all'interno dell'APNI 1A di Diritti edificatori derivanti dall'attuazione del previgente PRG, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Diritti edificatori vantati		Diritti trasferiti		Diritti residui
APNI 1A	da PRG previgente(Su) mq	880,44	(Su) usi abitativi mq	300	550,44
			(Su) totale usi abitativi mq	300	550,44

7. Come indicato al precedente comma 2, lettera b), il POC prevede la realizzazione di nuove (Su) all'interno dell'AR1, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Diritti edificatori trasferiti		Potenzialità edificatoria	
AR1			(Su) usi abitativi mq	1.530
			(Su) usi commerciali mq	1.065
			(Su) usi direzionali mq	425
			(Su) usi alberghieri mq	800
			(Su) usi pubblici	----
			(Su) totale usi abitativi mq	1.530
			(Su) totale altri usi mq	2.290

8. Come indicato al precedente comma 2, lettera b), il POC prevede il trasferimento di Diritti edificatori derivanti da dismissioni in AR2 all'interno dell'APNI 1A, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Diritti edificatori trasferiti		Potenzialità edificatoria	
APNI 1A	(Su) da AR2	816	(Su) usi abitativi mq	816
			(Su) totale usi abitativi mq	816

9. Come già disposto al precedente comma 2, lettera d), il POC prevede la realizzazione una quota di 5.100 mq di Su ad usi residenziali da realizzare all'interno del polo funzionale dell'impianto golfistico, mentre prevede nel medesimo ambito la realizzazione di 4.400 mq di Su da destinare ad usi alberghieri ed a club-house, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Potenzialità edificatoria		
Polo funzionale impianto golfistico	(Su) usi abitativi in area a) mq		4.500
	(Su) usi abitativi in area b) mq		600
	(Su) usi alberghieri e club house in area a) mq		4.400
	(Su) totale usi abitativi mq		5.100
	(Su) totale altri usi mq		4.400

10. (P) Il presente POC quindi: ipotizza per mezzo di interventi diretti ai sensi dell'Art. 31 della L.R.20/2000, e programma tramite l'attuazione per mezzo di PUA, oppure mediante progetti ai sensi del D.P.R. n° 207 del 05/10/2010, la realizzazione di una quota della capacità insediativa residenziale prevista dal PSC come riepilogato nella seguente tabella:

Dati riassuntivi relativi all'attuazione del presente POC Usi abitativi		Mq di (Su)/abitante	Nuovi abitanti insediabili in attuazione del presente POC
Potenzialità edificatoria complessiva degli AR (Su) mq	1.530	36,22 mq/ab	42
Potenzialità edificatoria complessiva degli APNI da utilizzo indici, ERS, quota AC (Su) mq	24.143	36,22 mq/ab	667
Potenzialità edificatoria del polo golfistico	5.100	36,22 mq/ab	141
Potenzialità edificatoria complessiva degli ambiti PRG previgente (Su) mq	25.220	36,22 mq/ab	696

Ipotesi di trasformazione per interventi diretti negli AUC e nel territorio rurale (Su) mq	9.000	36,22 mq/ab	248
Ipotesi di riuso di abitazioni non occupate (Su) mq	1.000	36,22 mq/ab	28
Nuove Superfici utili realizzabili e ipotizzabili nella vigenza del presente POC e nuovi abitanti	65.993	36,22 mq/ab	1.822

Art. 24 Dotazioni previste dal POC sul complesso delle attrezzature e spazi collettivi

1. (D) Il POC assume i seguenti valori di riferimento per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi in relazione alle trasformazioni del territorio previste al precedente Art.23:

- popolazione gravitante per motivi di studio e lavoro in attuazione del presente POC (anno 2016): 2.000 abitanti;
- popolazione residente in attuazione del presente POC (anno 2016): 11.446 abitanti.

2. (D) In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione minima pro-capite, è stabilita, conformemente all'Art. A-24 della L.R. 20/2000, all'Articolo 7.5 del PTCP 2007, ed all'Art. 43 delle Norme del PSC.

3. (P) In relazione alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti ricreativi, direzionali e commerciali, e per gli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, il POC assume, ai sensi dell'Art. A – 24 della L.R. 20/2000, la dotazione stabilita dall'Art. 43, comma 3, delle Norme del PSC.

4. (P) Al momento dell'adozione del PSC risultavano esistenti aree per attrezzature e spazi collettivi per circa 510.046 mq, suddivise nei singoli centri urbani come risulta nella seguente tabella:

Calcolo dotazioni esistenti al momento dell'adozione del PSC	Capoluogo	Villa Verucchio	Ponte Verucchio	Dogana	Pieve Corena	Cantelli	Totale
Attrezzature di interesse collettivo (Artt.43,44 Norme)	7.747	33.070	943	1.068	991	0	43.819
Attrezzature scolastiche (Artt.43, 44 Norme)	14.850	32.657				0	47.507
Parcheggi pubblici	7.441	62.164	1.469	1.496		0	72.570
Spazi verdi ed attrezzature sportive	116.643	161.538	58.254	6.268	3.447	0	447.791
Totale per centro abitato	146.681	289.429	60.666	8.832	4.438	0	510.046

Considerato che tali aree per attrezzature e spazi collettivi già esistenti rappresentano nel complesso del territorio comunale una dotazione superiore rispetto alla dotazione minima di legge richiesta all'attuazione del presente POC, pari complessivamente a circa 367.880 mq come dettagliato al precedente comma 2, nella seguente tabella si esegue il calcolo delle dotazioni a servizio degli insediamenti residenziali al 2016 in ottemperanza alle disposizioni della LR 20/2000 e dell'Art. 7.5 del PTCP 2007, come disposto al precedente

comma 2 e come risulta dalle schede relative agli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato A alle presenti Norme:

Calcolo dotazioni di progetto del POC	Capoluogo	Villa Verucchio	Ponte Verucchio	Dogana	Pieve Corena	Cantelli	Totale
Popolazione potenziale del Comune in attuazione del POC	1.536	8.858	291	409	n.d.	299	11.394
Aumento della popolazione negli AUC e negli AR	43	247	8	11	n.d.	8	318
Aumento delle dotazioni negli AUC e negli AR	1.559	8.944	296	416	n.d.	304	11.518
Aumento della popolazione in PUA del PRG previgente	0	696	0	0	n.d.	0	696
Aumento delle dotazioni in PUA del PRG previgente	0	25.209	0	0	n.d.	0	25.209
Aumento della popolazione negli APNI	0	667	0	0	n.d.	0	667
Aumento delle dotazioni negli APNI	0	27.177	0	0	n.d.	0	27.177
Aumento della popolazione nel polo impianto golfistico	0	141	0	0	n.d.	0	141
Aumento delle dotazioni nel polo impianto golfistico	0	9.880	0	0	n.d.	0	9.880
Totale aumento dotazioni	1.559	71.210	296	416	0	304	73.784
Dotazioni esistenti all'adozione PSC	146.681	289.429	60.666	8.832	4.438	0	510.046
Totale dotazioni previste in attuazione del presente POC per centro abitato	148.240	360.639	60.962	9.248	4.438	304	583.830

La misura delle dotazioni di progetto previste nella precedente tabella prefigura quanto dovrà ipoteticamente risultare per effetto di una stima degli interventi sul tessuto edilizio esistente e sul patrimonio rurale ed a seguito della completa attuazione del POC per quanto riguarda gli interventi di trasformazione negli AR e negli APNI; nel caso in cui a seguito della decadenza quinquennale del POC non siano approvati o presentati tutti i PUA necessari alla sua attuazione, le stime di cui sopra dovranno essere verificate e ridotte di conseguenza. Spetta comunque ai successivi POC la messa a punto dei programmi di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi formulati ai sensi del successivo Art. 25 e dell'Art. 44 delle Norme del PSC, e la verifica del fabbisogno, che dovrà comunque essere garantito in ogni ambito territoriale e realizzato nel corso della validità di ogni strumento operativo.

Art. 25 Realizzazione delle dotazioni territoriali a servizio delle funzioni residenziali

1. Il presente POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula un programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi. Nella definizione di tali obiettivi, il POC opera nell'ambito della seguente articolazione e differenziazione delle dotazioni di cui al precedente Art. 24:

- per quanto attiene alla popolazione residente ed alla popolazione presente:

- attrezzature scolastiche: 5 mq per abitante;
- attrezzature di interesse collettivo: 4 mq per abitante;
- spazi verdi e attrezzature sportive: 12 mq per abitante;
- parcheggi pubblici: 9 mq per abitante;
- in relazione alla popolazione che entra nel Comune quotidianamente per motivi di studio o lavoro, ovvero che entra saltuariamente per fruire di servizi pubblici e collettivi di rilievo sovra comunale:
 - attrezzature scolastiche: 3 mq per abitante;
 - attrezzature di interesse collettivo: 2 mq per abitante;
 - spazi verdi e attrezzature sportive: 2 mq per abitante;
 - parcheggi pubblici: 3 mq per abitante;
- in relazione alla popolazione presente stagionalmente o periodicamente in relazione alla fruizione turistica – climatica o per motivi di studio o lavoro:
 - spazi verdi e attrezzature sportive: 10 mq per abitante;
 - parcheggi pubblici: 10 mq per abitante.

2. (D) Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC, all'interno dell'elaborato Testi 01 – Documento programmatico per la qualità urbana, negli allegati alle presenti Norme e come rappresentato nei suoi elaborati cartografici provvede a:

- la verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- la definizione, sulla base dello stato dei servizi, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze);
- l'individuazione degli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature, ecc.) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

3. Abrogato

4. (P) Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare le quantità minime di cui ai precedenti commi devono essere verificate ed effettivamente realizzate e cedute. Sono fatti salvi i casi in cui per gli interventi ricadenti nel centro storico o negli ambiti consolidati all'interno degli AR ai sensi dell'Art. A-26, comma 7, lettera b) della LR 20/2000, e come disposto dall'Art. 44, comma 4 delle Norme del RUE, qualora sia dimostrata l'impossibilità di prevedere e cedere aree per le dotazioni territoriali nella misura prevista dal precedente comma, tali dotazioni possano essere monetizzate parzialmente o totalmente. Il POC stabilisce inoltre, per ogni intervento o comparto, la quota di

aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi.

5. (D) Ove il POC stabilisce, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 100 mq ogni 100 mq di Su, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro sistemazione a carico dell'Amministrazione comunale, oppure concordandola a carico dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

6. (D) Per assicurare un'adeguata qualità sociale allo sviluppo urbano, conformemente alle previsioni dell'Art.42, comma 3, e dell'Art.44, comma 8 del PSC, il POC persegue l'obiettivo e nell'Allegato A alle presenti Norme compie la verifica che il 20% del dimensionamento complessivo della nuova offerta insediativa residenziale, realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (APNI), sia costituita da Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nella forma prevalente degli alloggi, pubblici o privati, con vincolo, permanente o di durata almeno venticinquennale, di destinazione all'affitto e a canone concordato, calmierato o sociale. A tal fine il POC prevede che il 20% della St sia ceduta a titolo gratuito al Comune.

CAPO II - PEREQUAZIONE URBANISTICA E DI VALORI E DIRITTI EDIFICATORI – ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 26 Perequazione urbanistica

1. Il POC di Verucchio in applicazione dell'Art. 7 della L.R. 20/2000 e dell'Art. 45 del PSC, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori loro riconosciuti e degli oneri correlati, derivanti dalla realizzazione della parte pubblica degli insediamenti urbani, della quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERS) prevista dal piano e delle relative dotazioni territoriali.

2. La perequazione urbanistica è applicata dal presente POC sulle aree nelle quali lo stesso prevede trasformazioni dell'assetto urbano. All'interno di tali aree sono comprese sia le aree private e destinate a rimanere tali, sia le aree delle quali il POC prevede l'acquisizione pubblica per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e di Edilizia Residenziale Pubblica (ERS). Ai fini della perequazione urbanistica, il POC riconosce la medesima possibilità edificatoria, attraverso diritti edificatori omogenei, a tutti gli immobili che sono classificati nel PSC nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

Art. 27 Perequazione di valori

1. Il POC di Verucchio, conformemente alle disposizioni di cui all'Art. 46 delle Norme del PSC ed in attuazione dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000, assume la perequazione di valori quale strumento per la realizzazione di dotazioni territoriali eventualmente eccedenti la quantità definita ai sensi dell'Art. 44, comma 3 delle Norme dello stesso PSC e di specifiche opere pubbliche.

2. Ai fini di cui al precedente comma, in attuazione delle disposizioni dell'Art. 53, comma 4, delle Norme del PSC, nei casi in cui il POC dispone che il 20% dei Diritti Edificatori relativi alla capacità insediativa degli APNI sia riservato all'Amministrazione Comunale per la conclusione di Accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000, il presente POC dispone altresì, ai sensi dell'Art.46 del PSC, che per ogni mq di (Su) messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale ai soggetti privati, il valore economico di cessione di tali diritti sia

pari a Euro 380,00 (trecentottanta/00), che costituisce il riferimento per quantificare il valore economico delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche che devono essere da questi ultimi realizzate e cedute gratuitamente al Comune.

Art. 28 Diritti edificatori negli interventi di trasformazione

1. I diritti edificatori esprimono la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; i diritti edificatori diventano un diritto reale solo nel momento in cui il POC definisce i termini e le modalità di uno specifico intervento di trasformazione urbanistica che coinvolge l'area oggetto di trasformazione e sono attuabili esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area alla cui proprietà sono stati riconosciuti ad altra area nella quale è ammesso dal POC il loro utilizzo in termini di effettiva edificazione.

2. I diritti edificatori (De) sono espressi in mq. di (Su) per ogni mq. di St (superficie territoriale dell'area interessata).

3. L'entità dei diritti edificatori è definita come segue in relazione alle condizioni di fatto e di diritto e alle casistiche specificate nella Tav. 08 del PSC e nell'Art.47 delle Norme dello stesso, fermo restando che negli APNI in cui, ai sensi del precedente Art. 25, comma 6, è prevista la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), il POC prevede, un incremento dei (De) fino ad un massimo del 20%, percentuale che costituisce una quota di edificabilità aggiuntiva riservata all'Amministrazione Comunale.

a) Ambiti da riqualificare - AR, da assoggettare a PUA:

- (De) da 0,2 a 2 mq/mq.

b) Ambiti per i nuovi insediamenti - APNI, da assoggettare a PUA:

- (De) \leq 0,13 mq/mq.

4. (P) Ai sensi dell'Art.47 delle Norme del PSC il presente POC attribuisce lo stesso valore di Diritto edificatorio (De) a tutte le aree che ricadono nella stessa situazione di fatto e di diritto.

Art. 29 Attuazione del PSC da parte del POC

1. Abrogato

2. Abrogato

3. Il POC:

a) individua le aree ricadenti negli ambiti da riqualificare e negli ambiti urbanizzabili da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;

b) individua le aree ricadenti negli ambiti consolidati o nel centro storico che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche;

- c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione ammettendone anche l'attuazione per stralci funzionali purché coerenti con l'Allegato A alle presenti norme – o di comparti complessi costituiti da diverse e distinte porzioni territoriali anche non contigue fra loro - da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione dei comparti complessi, anche comprendenti aree di cui alla lettera a) e b) se necessario;
 - d) per ciascun comparto stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;
 - e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;
 - f) definisce il livello di coerenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA;
 - g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;
 - h) redige gli opportuni e richiesti studi di fattibilità geotecnica per gli ambiti individuati nel presente POC, fermo restando che se ne prescrive la verifica e l'eventuale integrazione in sede di redazione ed approvazione dei relativi strumenti attuativi:
 1. studio geologico dei dettagli;
 2. indagine geotecnica;
 3. indagine geognostica (in assenza di indagini già disponibili e reperibili presso U.T.C.);
 4. individuazione delle aree interne agli ambiti perimetrati con le migliori condizioni di edificabilità;
 5. approfondimenti e studi di microzonazione sismica in ottemperanza all'Atto di Indirizzo Regionale Del. 112/2007 e alla L.R. 19/2009, con particolare riferimento al III livello di approfondimento, per quanto indicato nelle tavole 11 e 11a dello studio geologico;
 6. accertamento delle prescrizioni contenute nella tavola 10 dello studio geologico in relazione agli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.
5. (D) Nella definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC tiene conto:
- dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto;

- degli eventuali ulteriori diritti edificatori spettanti alla proprietà di edifici preesistenti compresi nel comparto.

Nei comparti comprendenti ambiti per nuovi insediamenti, in aggiunta alla capacità insediativa derivante dai suddetti diritti edificatori, il POC stabilisce la quota da realizzarsi di edificabilità riservata all'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'Art. 42, comma 3, delle Norme del PSC. Nei casi in cui, a seguito di sottoscrizione di Accordo con i privati, gli stessi si obblighino alla realizzazione della predetta quota di ERS, la stessa sarà da realizzarsi nella forma prevalente di alloggi, pubblici o privati, con vincolo permanente o di durata almeno venticinquennale, di destinazione all'affitto e a canone concordato, calmierato o sociale, 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. Una quota minoritaria di quote di edifici destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica ERS, potrà essere venduta a prezzo convenzionato da determinarsi con modalità che saranno in seguito stabilite dalla Amministrazione Comunale, con la formula del "diritto di superficie", fermo restando la durata venticinquennale del vincolo. Le modalità di assegnazione e alienazione degli alloggi saranno definite dall'Amministrazione Comunale successivamente, e si conformeranno ai criteri attualmente in uso per l'assegnazione degli alloggi popolari. Alla scadenza del termine venticinquennale i vincoli di cui sopra cesseranno automaticamente la loro efficacia, e sia gli alloggi destinati all'affitto a canone calmierato che quelli alienati a prezzo convenzionato, potranno essere liberamente affittati e/o ceduti in regime di libero mercato. In casi specifici, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbanistico, è consentita la realizzazione di quote di superficie utile privata nelle aree ERS divenute pubbliche a seguito di cessione gratuita, in aggiunta alla quantità di superficie utile ERS non inferiori al 20% dell'intera esprimibile dall'ambito; sugli alloggi così realizzati non graveranno vincoli di alienabilità e trasferibilità, ferma restando anche per gli stessi la formula del "diritto di superficie" derivante dal regime giuridico della proprietà pubblica del suolo, con scadenza automatica al decorso venticinquennale del vincolo di cui sopra.

6. Il presente POC, ai sensi dell'Art. 48, comma 6 delle Norme del PSC, prevede con l'APNI 6A un comparto attuativo comprendente anche aree ricadenti in AUC4, come dettagliato nella specifica scheda allegata alle presenti Norme, in quanto si tratta di aree contigue e funzionalmente correlate.

7. Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune ha attivato con la Deliberazione G.C. n. 112 del 5/7/2010 procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso hanno preso parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune ha stipulato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, accordi con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi, che formano parte integrante e sostanziale del presente POC, come risulta all'Art. 3, comma 1, lettera e) delle presenti Norme.

8. Il POC contiene nell'Allegato C, come disposto all'Art. 3°, comma 2, lettera f bis) della LR 20/2000, una relazione sulle condizioni di fattibilità economico- finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati

ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale; tale elaborato contiene altresì il piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, da realizzarsi nel quinquennio ai sensi dell'Art.48, comma 8 delle Norme del PSC, al quale si rimanda per il dettaglio delle opere, degli interventi e delle azioni previste e delle procedura da adottare a riguardo, e l'elenco delle aree assoggettate ad esproprio ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 bis, comma 1, lettera b) della LR 20/2000 e dell'art.8, comma 1, della LR 37/2002.

9. In applicazione delle disposizioni dell'Art. 48, comma 9, delle Norme del PSC, il presente POC perimetra nella Tav. 1 in scala 1:10.000, quali Ambiti urbani consolidati (AUC) nei quali conservare il carico urbanistico esistente, alcuni fabbricati ed aree di pertinenza compresi dallo stesso PSC all'interno dell'APNI 1 e dell'APNI VP, che conseguentemente sono regolati dal RUE.

10. Ai sensi dell'Art. 26, comma 7 e comma 9 delle Norme del PSC, il presente POC propone e conduce verifica di alcuni zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare e depositi di versante da verificare, le cui risultanze e relativi elaborati, redatti in attuazione del citato Art. 39 delle Norme del PSC, sono allegati al presente POC, come specificato al precedente Art. 3, comma 1, lettera f).

CAPO III – TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 30 Ambiti da riqualificare – AR

1. (D) Il POC individua, all'interno degli Ambiti da riqualificare di cui all'Art. 51 delle Norme del PSC, ed in conformità alle prescrizioni previste dallo stesso strumento strutturale, gli interventi di riqualificazione da attuarsi nel proprio arco temporale di efficacia, per i quali stabilisce le destinazioni d'uso ammissibili, i parametri urbanistici, edilizi ed ambientali, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.

2. (P) A seguito dell'approvazione del presente POC, in attuazione delle disposizioni di cui all'Art. 51, comma 4 delle Norme del PSC, all'interno degli Ambiti da riqualificare posti in attuazione dallo stesso strumento operativo, cessa di applicarsi la disciplina degli insediamenti esistenti all'interno degli Ambiti da riqualificare prevista dal RUE.

5. (P) Gli interventi di riqualificazione sono attuati attraverso i PUA, ovvero attraverso i programmi di riqualificazione urbana predisposti ed approvati ai sensi del Titolo I della L.R. n. 19 del 1998, nei casi in cui le previsioni del POC non siano state definite attraverso le forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000, oppure, laddove le previsioni del POC definiscano compiutamente l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione, anche attraverso ordinari titoli abilitativi diretti preceduti dall'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

6. (P) In ogni caso le disposizioni e gli elaborati del POC relativi agli interventi di riqualificazione devono prevedere:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;

- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18 della L.R. 20/2000;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento.

7. Il POC dispone la trasformazione dei seguenti Ambiti da riqualificare:

- AR – 1: Ambito centrale di Villa Verucchio, strada provinciale Marecchiese (Comparto AR – 1A, Comparto AR – 1B, Comparto AR 1 –C), Comparto AR1 – D);
- AR – 2: Insedimento produttivo, Via Tenuta.

8. L'attuazione delle previsioni di cui al Comparto AR1 – D), come sinteticamente delineata dagli allegati "Testi 02 - Allegato A - Ambiti di trasformazione – Schede" e "Testi 02 - Allegato C - Relazione di fattibilità economico-finanziaria - Opere di interesse comunale - Elenco delle aree interessate da vincoli espropriativi", è subordinata all'approvazione di progetto esecutivo da redigersi ai sensi degli artt. 33 e seguenti del D.P.R. n° 207 del 05/10/2010. Tale progetto esecutivo dovrà essere coerente con quello vincitore del concorso di architettura di cui alla delibera di G.C. n° 116 del 08/10/2012, e per il quale la Giunta Regionale ha erogato un contributo con propria deliberazione G.R. n° 830 del 10/06/2013.

Art. 31 Obiettivi, indirizzi e prescrizioni per ciascun ambito da riqualificare

1. Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni per gli ambiti da riqualificare posti in attuazione dal presente POC, come ogni altro elemento ed elaborato richiesto dall'Art. 30, commi 2 ter e 2 quinquies della L.R. 20/2000 e dagli Artt. 51 e 52 delle Norme del PSC sono contenuti all'interno dei relativi PUA, PRU o PU allegati al presente POC.

CAPO IV- TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 32 Ambiti per i nuovi insediamenti urbani - APNI

1. Gli Ambiti per i nuovi insediamenti urbani individuati dal PSC nella Tav.08 sono costituiti dalle parti del territorio che potrebbero essere interessati potenzialmente da previsioni di trasformazione intensiva in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano e l'incremento delle relative dotazioni territoriali. Gli ambiti per nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

2. (D) Il presente POC individua nella Tav.01 ed elenca di seguito gli APNI nei quali attivare, entro il termine quinquennale di validità, gli interventi di trasformazione disposti dal PSC:

- 1) APNI – 1: Ambito nord-ovest (Comparto 1A);
- 2) APNI – 2: Ambito centrale nord-ovest;
- 3) APNI – 6: Ambito sud-est (Comparto 6B);
- 4) APNI – 7: Ambito sud-ovest (Comparto 7B).

All'interno di tali ambiti il POC persegue i seguenti obiettivi:

- il completamento degli insediamenti urbani in continuità con la trama e con i tracciati insediativi esistenti, con la grana edilizia esistente, attraverso la comprensione della morfologia e della tipologia urbana, ed in sintonia con i tracciati, gli elementi ed i sistemi costitutivi del paesaggio rurale circostante;
- realizzare nuovi tessuti edilizi dotati di adeguate urbanizzazioni e servizi e di alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei vicini tessuti urbani consolidati, ove questi necessitino di integrazioni in tal senso;
- uno sviluppo degli insediamenti urbani realizzato contestualmente all'estensione del sistema delle dotazioni territoriali, della rete degli spazi e delle attrezzature collettive, dei percorsi e delle reti infrastrutturali di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione tra la prevalente funzione abitativa e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- il consolidamento ed il potenziamento delle connessioni territoriali, anche attraverso la progressiva realizzazione di un parco territoriale ed urbano, con funzioni di salvaguardia ambientale, ricreative e di osservazione e formazione naturalistica nell'ambito a margine del fiume Marecchia, e della rete dei percorsi e degli spazi pubblici urbani fra Villa Verucchio e l'alveo fluviale.

3. Il presente POC definisce ed elenca per ciascun APNI, all'interno dei suoi elaborati, ed in particolare nelle Schede e negli elaborati grafici di cui all'Allegato A alle presenti Norme, i seguenti parametri ed dati da utilizzare nella redazione dei PUA:

- (P) quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti di cui al precedente comma 2 sono da attuarsi nel periodo della sua validità (ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione) che possono anche comprendere e/o legare assieme porzioni di ambiti diversi e distinti territorialmente, ai fini del trasferimento dei relativi diritti edificatori;
- (D) per ciascun comparto individuato, la potenzialità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori e quella riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata, per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o per altre funzioni; salvo eccezioni motivate, l'indice di utilizzazione territoriale (U_t), nella somma fra i diritti attribuiti a vario titolo al comparto, non dovrà essere superiore a 0,30 mq/mq;
- le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- (P) le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
- (P) la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso;

- (D) la quota di superficie da destinare alle diverse funzioni insediabili, riservando alla funzione residenziale almeno il 70% della (Su) complessiva, come indicato al successivo comma;
- (P) la misura delle dotazioni territoriali da realizzare, uniformandosi alle disposizioni degli Artt. 24 e 25 delle presenti norme;
- (P) le disposizioni di cui agli Artt. 42 e 44 delle Norme del PSC riguardanti la cessione delle aree destinate a Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- (P) le aree da vincolare per i fini di cui al successivo Art. 33 e le relative disposizioni a riguardo;
- (P) gli eventuali allineamenti da rispettare nella realizzazione dell'edificato;
- (P) gli indicatori di sostenibilità individuati dalla ValSat, vincolanti per il conseguimento della qualità urbana.

4. Il mix funzionale da prevedere nei PUA, fra gli usi definiti nel RUE, è definito nel modo seguente:

- Funzione abitativa (A1, A2, A3) \geq 70% del totale dei Diritti edificatori (De);
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili (b1.1, b2.1, b2.6, b3.1, b3.2, b4.1) \leq 30% del totale dei Diritti edificatori (De);
- Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto (G) nella misura definita dal PUA;
- Funzioni speciali (F) nella misura definita dal PUA.

5. I tipi edilizi consentiti sono:

- Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata, edifici di tipo specialistico qualora espressamente previsti.

6. (P) La capacità insediativa massima riconosciuta alla proprietà delle aree negli APNI di cui al precedente comma 2 - che hanno la dimensione territoriale complessiva di circa 132.308 mq - è definita dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut,) che definisce anche la misura dei diritti edificatori di cui all'Art.47, comma 3 delle Norme del PSC, e che è fissato dal presente POC in $(Ut) \leq 0,13$ mq/mq. Nel precedente Art. 23 e nelle Schede Allegato A alle presenti Norme sono dettagliatamente indicate le capacità insediativa massime realizzabili in ciascun APNI.

7. (P) Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua e prevede:

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici fondiarie destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi, nel rispetto delle quantità minime di cui ai precedenti Artt. 24 e 25 in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista, di cui al successivo comma 8, e per quanto riguarda l'APNI 2 anche di quanto disposto al successivo comma 10;

- e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali;
- f) le superfici da vincolare destinate a soddisfare la direttiva di cui all'Art. 23, comma 4 delle Norme del PSC;
- g) i sistemi di accumulo delle acque meteoriche ai fini del riutilizzo dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per operazioni di pulizia e lavaggi e altri usi non potabili;
- h) la stima previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto, esistenti o di progetto. Sono poste a carico dei soggetti attuatori tutte le opere e misure di mitigazione necessarie per rispettare la normativa; tali opere sono da prevedersi nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria;
- i) in materia di ottimizzazione energetica, in sede di progettazione del PUA si dovrebbe tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.) privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va verificato il rispetto delle condizioni di cui all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n.156/2008, quale pre-requisito per una corretta applicazione dei requisiti volontari degli insediamenti, come disposto dal RUE. Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere realizzati con apparecchi illuminanti che facciano uso di LED;
- j) le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione;
- k) per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per ognuna delle funzioni ammesse devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'Art.43 delle norme del RUE;
- l) devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'Art.43 delle norme del RUE.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), g), gli impegni e garanzie necessari al vincolo di cui alla precedente lettera f).

8. (P) Con riferimento all'articolazione degli ambiti di cui al precedente punto 2 il PUA, anche per le prescrizioni di cui al precedente Art. 23 Aree di ricarica diretta della falda – ARD, deve rispettare i seguenti parametri in ognuno dei predetti ambiti:

- a) Ripartizione funzionale
 - Sf = 40% St
 - Ce = 60% Sf
 - Vpr = 40% Sf

- $A_{pu} = 60\% St$ (di cui: $P2 = 5\% St$; Verde pubblico = $10\% St$; (Se) = $25\% St$; aree (ERS) = $20\% St$)

b) Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $U_t \leq 0,13 \text{ mq/mq}$ (salvo i casi espressamente previsti nel PSC)
- $H_{\text{max}} = 13,00 \text{ m}$
- $I_p (St) > 66\% St$
- $I_p (A_{pu}) > 70\% A_{pu}$
- $I_p (Sf) > 40\% Sf$
- $I_p (Vpr) > 80\% Vpr$
- $A = 80 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 120 \text{ arbusti/ha}$

9. Per quanto attiene ad ulteriori Indirizzi, Direttive e Prescrizioni per ciascun ambito, si rimanda al Documento programmatico per la qualità urbana del presente POC per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche e degli obiettivi di ciascun ambito, e alle schede di VALSAT per quanto riguarda le condizioni, i limiti e le prescrizioni specifiche a cui i PUA devono attenersi.

10. All'interno dell'APNI – 2 è previsto l'ampliamento del polo scolastico; la specifica scheda di cui all'Allegato A alle presenti Norme e l'allegato PUA relativo al tale APNI – 2 contengono le disposizioni normative, esecutive e gli accordi intervenuti fra l'Amministrazione ed i soggetti privati attuatori a riguardo.

11. Il POC può prevedere che eventuali diritti edificatori, ottenuti da privati dalla demolizione di edifici esistenti posti in aree destinate all'acquisizione pubblica per la realizzazione di dotazioni territoriali, siano riutilizzati all'interno degli APNI di cui al presente articolo.

12. All'interno dell'APNI – 7, è individuato un sub-ambito oggetto di un accordo di programma ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con delibera G.C. n°142 del 21/07/2008. La specifica scheda di cui all'Allegato A alle presenti Norme e l'allegato PUA relativo al tale APNI – 7B contengono le disposizioni normative, esecutive e gli accordi intervenuti fra l'Amministrazione ed i soggetti privati attuatori a riguardo.

13. Gli interventi di trasformazione disposti nell'ambito per nuovi insediamenti APNI - 1A ed i contestuali interventi previsti nell'ambito da riqualificare AR - 2 a seguito di trasferimento di diritti edificatori - come specificato e disposto all'interno delle schede relative all'APNI - 1A ed all'AR - 2 contenute nell'Allegato A alle presenti Norme - potranno essere attuati per stralci funzionali. In tale caso, gli stralci funzionali dovranno essere previsti nel PUA o nei PUA da approvarsi per l'attuazione di tali ambiti; la quota di attuazione prevista da tali PUA dovrà garantire la coerenza con gli schemi funzionali di cui alle precitate schede e la funzionalità della porzione in attuazione di volta in volta prevista. La quota di attuazione prevista dovrà essere proporzionata in egual misura all'interno dell'APNI - 1A e dell'AR - 2.

14. Gli accordi da stipulare per l'attuazione del presente POC contenuti nell'elaborato "Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000" potranno essere sottoscritti anche a seguito dell'approvazione dello stesso POC, ma dovranno esserlo precedentemente la stipula delle convenzioni per l'attuazione dei rispettivi PUA. In sede di PUA sarà possibile integrare e modificare il testo dell'accordo relativo allo specifico

PUA solamente per aspetti non sostanziali che non alterino le quantità di superfici, opere pubbliche, dotazioni territoriali. In caso di necessità di modifiche sostanziali al testo degli accordi con i privati occorrerà procedere con variante al POC.

TITOLO III – DISPOSIZIONI RIGUARDO ALLA SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 33 Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui

1. Abrogato

2.(D) Il presente POC, nel porre in attuazione le previsioni di urbanizzazione di nuove aree previste dal PSC, ovvero previsioni di trasformazione urbana tali da determinare significativi incrementi di carico idraulico sulle reti artificiali e naturali di smaltimento delle acque bianche e nere e/o sugli impianti di depurazione, contiene adeguata documentazione comprovante la sostenibilità di tali previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti, nel rispetto dei cinque requisiti precedenti. In particolare illustra, al paragrafo 8.3 del Documento programmatico per la qualità urbana, con la Tav. 05 Sistema fognario e depurativo del POC in scala 1:10.000, con il database contenuto nella tabella degli attributi degli shapefile di cui alla medesima tavola, negli elaborati aventi valore di PUA relativi agli interventi previsti allegati al POC, i seguenti elementi:

- a) tracciato e capacità dei collettori fognari principali interessati dalle previsioni insediative;
- b) capacità ed efficienza degli impianti di depurazione;
- c) capacità della rete scolante;
- d) eventuali opere o specifici oneri previsti a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti ai fini della sostenibilità degli stessi;
- e) eventuali progetti di completamento o potenziamento degli impianti suddetti, finanziamenti e tempi di attuazione programmati, e relazioni temporali fra l'attuazione di tali progetti e l'attuazione dei nuovi insediamenti urbani;
- f) eventuali relazioni con i programmi di investimento dell'azienda o dell'ente gestore della rete fognaria e del servizio di depurazione.

In ogni caso i PUA redatti in attuazione del Piano Operativo Comunale, devono contenere, anche per mezzo della loro ValSAT, adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative previste rispetto ai requisiti di cui al comma precedente ed a quanto richiesto dal presente comma, in particolare illustrando compiutamente gli elementi richiamati precedentemente.

In assenza degli elementi e delle verifiche di cui al presente comma i PUA non potranno essere approvati, mentre nel caso in cui a seguito di tali verifiche la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche risultasse condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme del PUA.

3. (D) I PUA redatti in attuazione del presente POC devono prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato, anche se confluenti in via transitoria in reti miste.

4. (P) Per quanto riguarda le modalità di gestione delle acque meteoriche connesse alla problematica del rischio idraulico si richiama il rispetto delle disposizioni e delle prescrizioni di cui all' Art. 16 delle presenti norme.

5.(P) Per quanto riguarda le modalità di gestione delle acque di prima pioggia e delle acque meteoriche di dilavamento si applicano le disposizioni della "Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne" approvata con delibera della Giunta regionale n. 286 del 14 febbraio 2005 e successive modifiche.

6. (D) I PUA redatti in attuazione del presente POC devono prevedere sistemi di gestione delle acque di prima pioggia come previsti dalla citata direttiva, assumendo a riferimento, fatte salve eventuali norme vigenti più restrittive, un volume di acqua da contenere e/o da assoggettare ad eventuale trattamento pari a 5 mm per la superficie di dilavamento.

Art. 34 Requisiti degli insediamenti in materia di qualità dei suoli

1. I PUA che in attuazione del presente POC prevedono variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o a servizi o a verde, devono accertare, attraverso un' idonea indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegato parte IV, titolo V, Allegato 2 del DLgl.n.152/2006, in materia di bonifica di siti inquinati.

PARTE IV – SISTEMA ECONOMICO

TITOLO I – ASSETTO OPERATIVO DI PROGETTO

CAPO I – DISPOSIZIONI OPERATIVE

Art. 35 Impianti per l'emittenza radio-televisiva

1. Nella Tav. 01 del presente POC è evidenziata con apposita grafia l'area destinata agli impianti per l'emittenza radio-televisiva presente all'interno del territorio comunale; in conformità all'Art. 70, comma 11 delle Norme del PSC, con il presente articolo si dettano disposizioni relativamente agli interventi di realizzazione e adeguamento degli impianti per l'emittenza radio-televisiva, in conformità al PLERT.

2. (P) Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000 e s.m.i., della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 e successive eventuali modificazioni e integrazioni, nonché dello specifico piano provinciale di settore (PLERT).

3. (P) Le individuazioni grafiche degli impianti di cui al presente articolo presenti nella Tav. 01 del presente POC non hanno più valore o si modificano, qualora l'impianto venga demolito o spostato o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia; le modifiche sono recepite con determina dirigenziale senza che ciò comporti procedura di variante agli strumenti urbanistici.

4. (D) Il Comune, in attuazione del presente POC, stipula accordi con i privati ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000, nel quale vengono individuate le aree asservite agli impianti di cui al precedente comma 1 e si fissano disposizioni riguardanti l'assetto presente e futuro di tali aree ed impianti, avente particolare attenzione alle norme di sicurezza per l'incolumità e la salute della popolazione e alla tutela e salvaguardia del paesaggio. All'interno di tali accordi può essere prevista l'approvazione di PUA o di PU, utili alla precisazione delle trasformazioni assentibili, e la stipula di convenzioni fra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proprietari o gestori degli impianti in cui prevedere eventuali forme di garanzia.

5. Il PUA o il PU di cui al precedente comma dovrà prevedere e regolare le trasformazioni nel rispetto di quanto segue:

- realizzazione di una recinzione per la protezione degli impianti e l'incolumità delle persone;
- realizzazione di una cortina di arbusti ed alberi da porre a schermo della recinzione di cui sopra ed al fine di limitare l'impatto sul paesaggio degli impianti e dei manufatti;
- interventi di manutenzione, di ammodernamento e di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti;
- Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi:
 - $U_f \leq 0,02$ mq/mq (unicamente per manufatti tecnologici strettamente funzionali agli impianti)
 - $H_{max} = 3.00$ m (ad esclusione delle antenne degli impianti)

- $I_p (S_f) > 90\% S_f$
- $A = 80$ alberi/ha
- $Ar = 120$ arbusti/ha

Art. 36 Polo funzionale impianto golfistico

1. Il presente POC recepisce l'individuazione e le disposizioni relative all'impianto golfistico di cui all'Art. 87 delle Norme del PSC.
2. Nell'Allegato A alle presenti Norme è contenuta una scheda in cui sono riassunte le Superfici utili realizzabili per ognuna delle funzioni consentite e la relativa quota di dotazioni territoriali da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, mentre nella ValSat è contenuta una specifica scheda con la quale si è effettuata la valutazione della sostenibilità delle trasformazioni insediative consentite all'interno del polo funzionale impianto golfistico.
3. Al presente POC sono allegati l'accordo con i privati stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e gli elaborati del PUA presentato in attuazione di tale accordo, per il cui grado di dettaglio tecnico e presenza di documentazione ed elaborati, in conformità all'Art. 30, comma 4 della citata L.R. 20/2000, il POC assume per l'ambito del polo funzionale impianto golfistico il valore e gli effetti di PUA.
4. Il suddetto PUA, allegato quale parte essenziale e costitutiva del presente POC, al quale si rimanda per ogni aspetto non considerato nel presente articolo e negli allegati alle presenti Norme, è redatto in conformità alle disposizioni di cui al precitato Art. 87 delle Norme del PSC e stabilisce la disciplina di dettaglio e gli assetti urbanistici ed ambientali delle trasformazioni consentite per l'ambito del polo funzionale impianto golfistico, definendo le procedure da adottare per l'attuazione di quanto previsto.
5. Al PUA di cui al precedente comma sono allegata la relativa ValSat e Vinca per la valutazione degli effetti territoriali, ambientali e per la valutazione dell'incidenza delle trasformazioni sul confinante SIC.
6. (D) All'interno del perimetro del Polo funzionale impianto golfistico è presente una strada classificata dal PSC quale 'strada vicinale storica' di cui all'Art.35 delle Norme di tale strumento. Il PUA dovrà rispettare le disposizioni di tale articolo.

Art. 37 Convenzioni per l'attuazione di dotazioni territoriali e individuazione di aree collocate al di fuori di comparti di trasformazione

1. Il presente POC, conformemente al PSC ed al RUE, recepisce le disposizioni di cui all'Art. A-26 dell'allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. 20/2000, con particolare riferimento ai commi 4, 4 bis, 6, 9 dello stesso articolo.
2. Ai fini dell'applicazione dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000, come richiamato al precedente comma 1, il POC in particolare individua nell'elaborato POC_Testi 02 Allegato C alle presenti Norme, attraverso le risultanze catastali, un'area identificata quale "Nuovo parcheggio F.E.R.", la cui acquisizione e realizzazione potrà avvenire oltre che per mezzo delle procedure di espropriazione e realizzazione di opere pubbliche previste dalla legge, anche per mezzo di cessione e realizzazione delle stesse opere in applicazione dei già citati commi 4, 4 bis, 6, 9

del medesimo Art. A-26, attraverso la stipula di apposita convenzione e con lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'Art.28 della L.R. 31/2002.

PRESCRIZIONI DI CUI AL PARERE AUSL-ARPA

Si allega il parere AUSL-ARPA in data 16/04/2012 con Protocollo n° 0040095/15.13.03.00/1, contenente prescrizioni da osservare in fase attuativa e verifiche da eseguire post-operam, al quale si rimanda.