



Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

L
u
g
o

RELAZIONE, NORME, SCHEDE INTERVENTI E AGGIORNAMENTO DPQU

ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 75	del 30/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
PUBBLICATO	BUR	n. _____	del _____

Sindaco del Comune di Lugo

Davide Ranalli

Assessore competente

Valentina Ancarani

Segretario Comunale

Marco Mordenti

Responsabile Unico del Procedimento

Gabriele Montanari

Progettisti

Servizio Urbanistica

STRUTTURA POC

indice

relazione

- il percorso del POC
- l'esito del bando
- gli interventi inseriti nel POC
- gli accordi con i privati proponenti delle trasformazioni del territorio comunale

norme tecniche di attuazione, tavole e schede degli ambiti

- art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
- art. 2 Entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC
- art. 3 Elaborati del POC
- art. 4 Rapporti con il PSC e con il RUE
- art. 5 Rapporti con gli strumenti attuativi e titoli abilitativi
- art. 6 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- art. 7 Modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC
- art. 8 Impegni degli attuatori PUA
- art. 9 Interventi di Edilizia Residenziale Sociale

schede relative agli ambiti inseriti nel POC

documento programmatico qualità urbana – integrazione 2017

- popolazione
- dotazioni pubbliche
- dotazioni ERS
- attività edilizia

RELAZIONE

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

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

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

I comuni dell'Unione hanno avviato il processo di pianificazione ai sensi della L.R. 20/2000 con il PSC e il successivo RUE condividendone contenuti e tempi.

Per quanto riguarda il POC, dopo aver pubblicato unitariamente il Bando pubblico di selezione delle proposte, previsto dal comma 10 dell'art. 30 della Legge, con la finalità di anticipare la realizzazione delle opere pubbliche legate alle realizzazioni private, prosegue per singoli comuni, mantenendo comunque stretta unitarietà di intenti, criteri, metodo, forma ed obiettivi.

IL PERCORSO DEL POC

La Giunta dell'Unione ha approvato con deliberazione n. 178 del 13/12/2012 il primo atto relativo al piano operativo, l'avvio del percorso di approvazione del "Documento di indirizzo politico sul POC", che detta gli obiettivi politici fondamentali e condivisi del progetto, secondo i punti e le modalità riepilogati nel documento stesso, successivamente presentato al Consiglio dell'Unione (deliberazione n. 57 del 19/12/2012) e poi approvato dal Consiglio Comunale di Lugo con deliberazione n. 7 del 24/01/2013.

La Giunta dell'Unione, con atto n. 97 del 11/07/2013, ha successivamente approvato l'indirizzo da proporre alle giunte dei comuni per la pubblicazione dell'avviso pubblico di selezione delle proposte di interventi di riqualificazione urbana, sostituzione edilizia e nuova urbanizzazione, da inserire nel Piano Operativo Comunale (POC) 2013-2018 e l'elaborazione della metodologia di stima dei beni e dei diritti edificatori premiali per le valutazioni inerenti le aree da inserire nel POC dei comuni dell'Unione.

La Giunta del Comune di Lugo, con la deliberazione n. 98 del 17/07/2013, allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC, ha approvato l'avviso pubblico previsto dal comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e l'allegato Documento Programmatico per la Qualità Urbana, successivamente pubblicato con validità per tutti i comuni dell'Unione il 01/08/2013.

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

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica, finalizzati a limitare il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza sismica degli edifici esistenti;
- promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel territorio urbanizzato;
- indirizzare le iniziative dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, la riqualificazione e la nuova costruzione di edilizia residenziale sociale anche attraverso l'attuazione di modesti interventi negli ambiti di nuovo insediamento;

- incentivare la riqualificazione energetica, ambientale e funzionale delle aree produttive con il potenziamento delle reti e delle infrastrutture telematiche, il consolidamento e l'ampliamento delle attività produttive insediate;
- stimolare l'insediamento di nuove attività produttive nella Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, con elevate prestazioni energetiche e di sicurezza, a ridotto impatto ambientale.

L'ESITO DEL BANDO

Per il territorio del Comune di Lugo sono state presentate, con richiesta inviata tramite posta elettronica certificata entro i termini, le proposte seguenti di inserimento nel POC:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito	
1	CRISTOFERI ANNA, CRISTOFERI ENRICO e MARZARI EMANUELE	24/10/2013	42151 del 25/10/2013	RURALE	
2	VERNI MARIO per conto di VERNI GIANCARLO e MARIO	25/10/2013	42435 del 26/10/2013	RURALE	
3	BIEMMEBI S.A.R.L.	28/10/2013	42771 del 28/10/2013	ANS1(12) Parte - ANS2(2) Parte	
4	GALLEGATI OLIVIERO e FABBRI TONINA	28/10/2013	42799 del 29/10/2013	RURALE	
5	LIPPI ARIANNA	28/10/2013	42845 del 29/10/2013	RURALE	
6	BERTONI GIACOMO per conto di IMMOBILIARE BERTONI S.R.L.	28/10/2013	42849 del 29/10/2013	RURALE	
7	PATTUELLI ACHILLE per conto di PATTUELLI GIORDANO	29/10/2013	43259 del 30/10/2013	RURALE	
8	MELANDRI PRIMO per conto di FUTURA IMMOBILIARE e FINANZIARIA S.P.A.	29/10/2013	43291 del 30/10/2013	ASP2 SC	
9	MICOTTIS MARCO per conto di SICAP S.P.A.	30/10/2013	43372 del 31/10/2013	AUC5	
10	MIANO RICCARDO per conto di EMELCA S.R.L.	30/10/2013	43384 del 31/10/2013	ANS1 (21)	
11	LONGHI ALBERTO per conto di LONGHI LUCIANO e ALBERTO	31/10/2013	43515 del 31/10/2013	ANS1 (4) Parte	
12	DREI RAFFAELE per conto di AGRINTESA SOC.	31/10/2013	43521 del 31/10/2013	AR (3) Parte - ANS1 (9) Parte	

	AGRICOLA COOPERATIVA				
13	MUCCINELLI GIULIO per conto di IMMOBILIARE RODINO S.N.C.	31/10/2013	43530 del 31/10/2013	RURALE - ANS1 (14) <i>Parte</i>	
14	MARZARI BRUNA e MARZARI FRANCO	31/10/2013	43552 del 31/10/2013	AUC5	
15	LIVERANI GUIDO per conto di AGOSTINO VENTURI S.R.L.	31/10/2013	43568 del 31/10/2013	APF (2)	
16	MIANO RICCARDO per conto di LEONARDO S.R.L.	30/10/2013	43605 del 31/10/2013	ASP2 SC - ANS2 (11) <i>Parte</i>	

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

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

- tutelare le risorse e migliorare il rapporto costi/benefici pubblici e ambientali delle dotazioni e delle infrastrutture territoriali;
- cogliere le opportunità che si rendono praticabili, dando concretezza alle previsioni del POC consapevoli della sostenibilità tecnica, economica e sociale delle iniziative proposte;
- mantenere una chiara distinzione fra città e territorio circostante, riqualificando i quartieri con la realizzazione di piste ciclabili e spazi verdi e valorizzando la qualità dell'abitare.

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

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

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

Con deliberazione n. 98 del 21/05/2014, la Giunta del Comune di Lugo ha approvato l'esito della prima valutazione e l'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori del POC, concedendo ai proponenti 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, per presentare richiesta di riesame o per rispondere ad eventuali richieste di integrazioni, favorendo la conformazione delle proposte rispetto ai contenuti del Bando:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito	Sintesi delle "Schede specifiche"
1	CRISTOFERI ANNA, CRISTOFERI ENRICO e MARZARI EMANUELE	24/10/2013	42151 del 25/10/2013	RURALE	Conforme L'intervento rientra nei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati" previsti dal PSC e dal Bando POC
2	VERNI MARIO per conto di VERNI GIANCARLO e MARIO	25/10/2013	42435 del 26/10/2013	RURALE	Non conforme La proposta, carente nei contenuti per il rispetto delle modalità di presentazione previste dal Bando, risulta in contrasto in modo sostanziale alle previsioni del PSC/RUE e non può considerarsi conforme allo strumento POC
3	BIEMMEBI S.A.R.L.	28/10/2013	42771 del 28/10/2013	ANS1(12) - ANS2(2) <i>Parte</i>	Da conformare L'intervento, che ospita una crescita edilizia contenuta e poco intensiva, necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale tale da ridimensionare l'area rendendola maggiormente compatta e contigua alle parti già urbanizzate, attraverso collegamenti con gli spazi pubblici esistenti, con l'intento di perseguire la valorizzazione delle aree oggetto di cessione e avviare il percorso volto a dare un assetto definitivo a questa porzione urbana del capoluogo
4	GALLEGATI OLIVIERO e FABBRI TONINA	28/10/2013	42799 del 29/10/2013	RURALE	Conforme Intervento previsto dal PSC, attraverso l'applicazione della "perequazione urbanistica", subordinato a specifiche condizioni tra cui la previsione di realizzare infrastrutture, come si configura la pista ciclo pedonale contemplata nella proposta e ritenuta prioritaria per l'Amministrazione comunale
5	LIPPI ARIANNA	28/10/2013	42845 del 29/10/2013	RURALE	Non conforme La proposta non rispetta le prescrizioni richieste dal PSC per gli "interventi residenziali integrativi non localizzati", in quanto non ricadente all'interno di un ambito urbano consolidato né strettamente contiguo ad esso

6	BERTONI GIACOMO per conto di IMMOBILIARE BERTONI S.R.L.	28/10/2013	42849 del 29/10/2013	RURALE	Non conforme La soluzione progettuale prospettata, prevede un tipo di insediamento che investe un ambito rurale che non si configura nelle possibilità che il PSC riferiva ad interventi di modesta entità in risposta ad esigenze residenziali puntuali, tale da rendere l'intervento non conforme al Bando POC
7	PATTUELLI ACHILLE per conto di PATTUELLI GIORDANO	29/10/2013	43259 del 30/10/2013	RURALE	Non conforme La proposta, pur rientrando nella casistica dei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati", è riferita ad un lotto di probabile investimento riguardo una previsione progettuale prevista dal PSC, quale ipotesi di massima di nuova strada di penetrazione e distribuzione urbana
8	MELANDRI PRIMO per conto di FUTURA IMMOBILIARE e FINANZIARIA S.P.A.	29/10/2013	43291 del 30/10/2013	ASP2 SC	Conforme L'intervento è volto all'integrazione di un'area produttiva interclusa nel tessuto esistente che prevede con l'attuazione, l'implementazione ed il completamento di dotazioni e opere di interesse pubblico
9	MICOTTIS MARCO per conto di SICAP S.P.A.	30/10/2013	43372 del 31/10/2013	AUC5	Da conformare Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale per la significativa trasformazione e riqualificazione dell'area urbana verso usi commerciali, nel rispetto delle dotazioni pubbliche da reperire e delle opere infrastrutturali che l'Amministrazione comunale intende programmare per rispondere alle criticità della viabilità di accesso all'area
10	MIANO RICCARDO per conto di EMELCA S.R.L.	30/10/2013	43384 del 31/10/2013	ANS1 (21)	Non conforme L'intervento proposto non corrisponde ai requisiti previsti dal punto 4 del Bando, che prevede solo interventi "dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbano esistente e relativi ai soli capoluoghi dei Comuni dell'Unione e alle frazioni maggiori", fra le quali non può essere compresa la frazione di S. Potito
11	LONGHI ALBERTO per conto di LONGHI LUCIANO e ALBERTO	31/10/2013	43515 del 31/10/2013	ANS1 (4) <i>Parte</i>	Non conforme L'intervento proposto sviluppa una nuova espansione, di rilevanti

					dimensioni, su nuove direttrici del capoluogo che, secondo i requisiti previsti dal punto 4 del Bando, non può configurarsi negli interventi "dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbano esistente". Pur tuttavia l'Amministrazione comunale ritiene la proposta interessante per l'avvio del progetto di ridisegno dell'intero quadrante di Lugo Sud, come previsto dal PSC, da sviluppare con una maggiore definizione urbanistica e di sostenibilità ambientale per la rilevanza e complessità delle opere infrastrutturali previste
12	DREI RAFFAELE per conto di AGRINTESA SOC. AGRICOLA COOPERATIVA	31/10/2013	43521 del 31/10/2013	AR (3) - ANS1 (9) <i>Parte</i>	<i>Da conformare</i> Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale al fine di rendere maggiormente qualificante la proposta, migliorando la sostenibilità ambientale e la coerente distribuzione degli spazi pubblici e della viabilità di contorno per rispondere ad una reale convenienza pubblica. Gli usi nell'ambito di riqualificazione, esclusivamente a destinazione commerciale, devono relazionarsi con l'intervento proposto nella vicina area "Venturi"
13	MUCCINELLI GIULIO per conto di IMMOBILIARE RODINO S.N.C.	31/10/2013	43530 del 31/10/2013	RURALE - ANS1 (14) <i>Parte</i>	<i>Non conforme</i> La soluzione progettuale prospettata, non ha le caratteristiche ammesse dal Bando POC in quanto non si configura né "nei limitati interventi integrativi non localizzati", in risposta ad esigenze residenziali puntuali, e neppure per la superficie minima prevista per gli interventi proposti negli ANS
14	MARZARI BRUNA e MARZARI FRANCO	31/10/2013	43552 del 31/10/2013	AUC5	<i>Conforme</i> Intervento che riqualifica un'area inglobata all'interno dell'ambito urbano con soluzioni progettuali volte a migliorare l'impatto acustico riqualificando nel contempo le criticità della viabilità di accesso
15	LIVERANI GUIDO per conto di AGOSTINO VENTURI S.R.L.	31/10/2013	43568 del 31/10/2013	APF (2)	<i>Da conformare</i> Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale e di una verifica dei tracciati infrastrutturali di contorno al fine di migliorarne la sostenibilità acustica e ambientale in relazione al nuovo "Plesso scolastico"

					previsto nell'area oggetto di cessione che prevede la definizione di uno specifico "Accordo Territoriale" con la Provincia, ai sensi del PTCP. Gli usi di parte dell'ambito a destinazione commerciale, devono relazionarsi con l'intervento proposto nella vicina area "Agrintesa"
16	MIANO RICCARDO per conto di LEONARDO S.R.L.	30/10/2013	43605 del 31/10/2013	ASP2 SC - ANS2 (11) <i>Parte</i>	<i>Da conformare</i> Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale per rispondere ad una reale convenienza pubblica volta allo sviluppo per dotazioni ecologiche e territoriali previste dal PSC per tale ambito, compreso la nuova viabilità di collegamento da adeguare alle funzioni proposte con forte caratterizzazione per usi ricreativi/culturali e commerciali/terziari compreso il contributo ERS come previsto dal Bando

Richiamati in particolare gli adempimenti previsti nella sopracitata deliberazione di Giunta Comunale:

- 1) pubblicare l'elenco provvisorio dei soggetti che hanno presentato domanda per ottenere l'inserimento nel POC, approvato con la presente deliberazione, all'Albo Pretorio dell'Unione e sul sito internet dell'Unione;
- 2) comunicare a tutti i soggetti interessati, l'esito della prima fase istruttoria, supportato da puntuali motivazioni per le ragioni espresse in premessa;
- 3) concedere ai proponenti 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, per presentare richiesta di riesame o per rispondere ad eventuali richieste di integrazioni, favorendo la conformazione delle proposte rispetto ai contenuti del Bando;
- 4) verificare le richieste di riesame, presentate dai proponenti, qualora esclusivamente riguardanti le valutazioni operate sulla base dei requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione;
- 5) valutare l'eventuale documentazione integrativa in modo da favorire la più corretta applicazione degli intendimenti dell'Amministrazione facilitando il confronto nella successiva fase di negoziazione;
- 6) predisporre l'elenco definitivo degli aventi diritto da approvare con successiva deliberazione della Giunta Comunale.

Dato atto di aver provveduto agli adempimenti previsti e verificato che entro i termini indicati nella deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 21/05/2014, cioè entro 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, i proponenti hanno inviato le seguenti integrazioni/richieste di riesame:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
3	BIEMMEBI S.A.R.L.	02/09/2014	32879 del 03/09/2014	ANS1(12) Parte - ANS2(2) Parte
6	BERTONI GIACOMO per conto di IMMOBILIARE BERTONI S.R.L.	28/08/2014	32308 del 29/08/2014	RURALE
7	PATTUELLI ACHILLE per conto di PATTUELLI GIORDANO	28/08/2014	32307 del 29/08/2014	RURALE
9	MICOTTIS MARCO per conto di SICAP S.p.A.	08/09/2014	33682 del 09/09/2014	AUC5
13	MUCCINELLI GIULIO per conto di IMMOBILIARE RODINO S.N.C.	05/09/2014	33601 del 08/09/2014	RURALE – ANS1 (14) Parte

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 15/06/2016 che ha riaperto i termini per 45 giorni per la presentazione di nuove richieste o richieste di riesame e/o integrazioni alle proposte presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale.

Dato atto che entro i termini di riapertura del bando sono state presentate otto nuove proposte:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
17	POLI GIOVANNI per conto di UP AND DOWN SNC	08/08/2016	38874 del 08/08/2016	ASP2
18	LANZONI DANIELE	09/08/2016	39082 del 09/08/2016	Ambito agricolo periurbano
19	BRASINI, GUERRA, VALENTI, BASSANI, GAR.CO SRL, LUGHESE IMMOBILIARE SRL	09/08/2016	39197 del 09/08/2016	AUC5
20	MONGARDI LAMBERTO	10/08/2016 e 10/08/2016	39360 del 10/08/2016 e 39538 del 11/08/2016	Ambito agricolo periurbano
21	CAVESSI IDARICO	16/08/2016	39993 del 16/08/2016	AR
22	FABBRI ANDREA per conto di AUTOSOCORSO STRADALE LUGHESE SNC	17/08/2016	40204 del 17/08/2016	RURALE
23	NOTARFRANCO BARBARA per conto di CO.BA S.A.S.	18/08/2016	40337 del 18/08/2016	AUC5
24	PIRAZZINI PIERINA per conto di FABBRI, PIRAZZINI	19/08/2016 e 23/08/2016	40468 del 19/08/2016 e 40761 del 23/08/2016	AR

e sono state presentate richieste di riesame e/o integrazioni alle proposte:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
9	MICOTTIS MARCO per conto di SICAP S.p.A.	12/08/2016	39878 del 12/08/2016	AUC5
14	MARZARI BRUNA e MARZARI FRANCO	19/08/2016	40424 del 19/08/2016	AUC5

Successivamente sono pervenute istanze di archiviazione relativamente alle proposte di:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
4	GALLEGATI OLIVIERO E FABBRI TONINA	10/05/2017	26982 del 11/05/2017	RURALE
14	MARZARI BRUNA E MARZARI FRANCO	24/10/2017	61279 del 24/10/2017	AUC5
23	NOTARFRANCO BARBARA per conto di CO.BA S.A.S.	16/12/2016	63960 del 16/12/2016	AUC5

e ulteriori integrazioni volontarie, a seguito dell'acquisizione dell'area contigua, relativamente alla proposta di:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
9	MICOTTIS MARCO per conto di SICAP S.P.A. e successivamente KLOTZ PAUL OTTO per conto di ASPIAG SERVICE s.r.l.	20/09/2017 e 25/10/2017	53455 del 20/09/2017 e 61554 del 25/10/2017	AUC5

Verificata la documentazione allegata alle istanze pervenute per le richieste di riesame e/o integrazione e per le nuove proposte di inserimento, svolta l'istruttoria tecnica e l'analisi puntuale delle proposte presentate a cura del Servizio di Piano dell'Area Territorio, in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso Pubblico, che ha portato alla stesura di "schede specifiche", è stato predisposto l'elenco definitivo degli aventi diritto, approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 25/10/2017;

ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 134/2017)

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito	Sintesi delle "Schede specifiche"
1	CRISTOFERI ANNA, CRISTOFERI ENRICO e MARZARI EMANUELE	24/10/2013	42151 del 25/10/2013	RURALE	Conforme L'intervento rientra nei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati" previsti dal PSC e dal Bando POC
2	VERNI MARIO per conto di VERNI GIANCARLO e MARIO	25/10/2013	42435 del 26/10/2013	RURALE	Non conforme La proposta, carente nei contenuti per il rispetto delle modalità di presentazione previste dal Bando, risulta in contrasto in modo sostanziale alle previsioni del PSC/RUE e non può considerarsi conforme allo strumento POC
3	BIEMMEBI S.A.R.L.	28/10/2013 e 02/09/2014	42771 del 28/10/2013 e 32879 del 03/09/2014	ANS1(12) - ANS2(2) <i>Parte</i>	Conforme L'intervento proposto con l'integrazione prevede una crescita edilizia contenuta, è stato ridimensionato rendendolo maggiormente compatto e contiguo

					alle parti già urbanizzate, attraverso collegamenti con gli spazi pubblici esistenti, con l'intento di perseguire la valorizzazione degli aree oggetto di cessione
4	GALLEGATI OLIVIERO e FABBRI TONINA	28/10/2013 e 11/05/2017	42799 del 29/10/2013 e 26982 del 11/05/2017	RURALE	Archiviata La proprietà ha richiesto l'archiviazione della domanda
5	LIPPI ARIANNA	28/10/2013	42845 del 29/10/2013	RURALE	Non conforme La proposta non rispetta le prescrizioni richieste dal PSC per gli "interventi residenziali integrativi non localizzati", in quanto non ricadente all'interno di un' ambito urbano consolidato né strettamente contiguo ad esso
6	BERTONI GIACOMO per conto di IMMOBILIARE BERTONI S.R.L.	28/10/2013 e 28/08/2014	42849 del 29/10/2013 e 32308 del 29/08/2014	RURALE	Non conforme La soluzione progettuale prospettata rivista con integrazione, mantiene la previsione di un tipo di insediamento che investe un ambito rurale che non si configura nelle possibilità che il PSC riferiva ad interventi di modesta entità in risposta ad esigenze residenziali puntuali, tale da riconfermare l'intervento non conforme al Bando POC. La parte di AUC4 interclusa può essere sviluppata con una verifica di fattibilità urbanistica.
7	PATTUELLI ACHILLE per conto di PATTUELLI GIORDANO	29/10/2013 e 28/08/2014	43259 del 30/10/2013 e 32307 del 29/08/2014	RURALE	Non conforme La proposta anche come integrata, continua a riferirsi ad un lotto su cui ricade una previsione progettuale del vigente PSC, "ipotesi di massima di nuova strada di penetrazione e distribuzione urbana". L'iniziativa risulta non compatibile in quanto incoerente con la previsione urbanistica del PSC.
8	MELANDRI PRIMO per conto di FUTURA IMMOBILIARE e FINANZIARIA S.P.A.	29/10/2013	43291 del 30/10/2013	ASP2 SC	Conforme L'intervento è volto all'integrazione di un'area produttiva interclusa nel tessuto esistente che prevede con l'attuazione, l'implementazione ed il completamento di dotazioni e opere di interesse pubblico
9	MICOTTIS MARCO per conto di SICAP S.P.A. e successivamente KLOTZ PAUL OTTO per conto di ASPIAG SERVICE s.r.l.	30/10/2013 e 08/09/2014 e 12/08/2016 e 20/09/2017 e 25/10/2017	43372 del 31/10/2013 e 33682 del 09/09/2014 e 39878 del 12/08/2016 e 53455 del 20/09/2017 e 61554 del 25/10/2017	AUC5	Conforme L'intervento proposto con le successive integrazioni è conforme alle indicazioni date dal Bando, necessita di un perfezionamento della soluzione progettuale relativa agli spazi pubblici e all'accessibilità

10	MIANO RICCARDO per conto di EMELCA S.R.L.	30/10/2013	43384 del 31/10/2013	ANS1 (21)	Non conforme L'intervento proposto non corrisponde ai requisiti previsti dal punto 4 del Bando, che prevede solo interventi "dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbano esistente e relativi ai soli capoluoghi dei Comuni dell'Unione e alle frazioni maggiori", fra le quali non può essere compresa la frazione di S. Potito
11	LONGHI ALBERTO per conto di LONGHI LUCIANO e ALBERTO	31/10/2013	43515 del 31/10/2013	ANS1 (4) <i>Parte</i>	Non conforme L'intervento proposto sviluppa una nuova espansione, di rilevanti dimensioni, su nuove direttrici del capoluogo che, secondo i requisiti previsti dal punto 4 del Bando, non può configurarsi negli interventi "dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbano esistente". Pur tuttavia l'Amministrazione comunale ritiene la proposta interessante per l'avvio del progetto di ridisegno dell'intero quadrante di Lugo Sud, come previsto dal PSC, da sviluppare con una maggiore definizione urbanistica e di sostenibilità ambientale per la rilevanza e complessità delle opere infrastrutturali previste
12	DREI RAFFAELE per conto di AGRINTESA SOC. AGRICOLA COOPERATIVA	31/10/2013	43521 del 31/10/2013	AR (3) - ANS1 (9) <i>Parte</i>	Non conforme Intervento che necessitava di una ridefinizione della soluzione progettuale al fine di rendere maggiormente qualificante la proposta, migliorando la sostenibilità ambientale e la coerente distribuzione degli spazi pubblici e della viabilità di contorno per rispondere ad una reale convenienza pubblica. Gli usi nell'ambito di riqualificazione, esclusivamente a destinazione commerciale, dovevano relazionarsi con l'intervento proposto nella vicina area "Venturi"
13	MUCCINELLI GIULIO per conto di IMMOBILIARE RODINO S.N.C.	31/10/2013 e 05/09/2014	43530 del 31/10/2013 e 33601 del 08/09/2014	RURALE - ANS1 (14) <i>Parte</i>	Non conforme La soluzione progettuale prospettata e riconfermata, non ha le caratteristiche ammesse dal Bando POC in quanto non si configura né "nei limitati interventi integrativi non localizzati", in risposta ad esigenze residenziali puntuali, e neppure per la superficie minima prevista dal Bando (5000 mq) per gli interventi proposti negli ANS

14	MARZARI BRUNA e MARZARI FRANCO	31/10/2013 e 19/08/2016 e 24/10/2017	43552 del 31/10/2013 e 40424 del 19/08/2016 e 61279 del 24/10/2017	AUC5	Archiviata La proprietà ha richiesto l'archiviazione della domanda
15	LIVERANI GUIDO per conto di AGOSTINO VENTURI S.R.L.	31/10/2013	43568 del 31/10/2013	APF (2)	Non conforme Intervento che necessitava di una ridefinizione della soluzione progettuale e di una verifica dei tracciati infrastrutturali di contorno al fine di migliorarne la sostenibilità acustica e ambientale in relazione al nuovo "Plesso scolastico" previsto nell'area oggetto di cessione che prevede la definizione di uno specifico "Accordo Territoriale" con la Provincia, ai sensi del PTCP. Gli usi di parte dell'ambito a destinazione commerciale, dovevano relazionarsi con l'intervento proposto nella vicina area "Agrintesa"
16	MIANO RICCARDO per conto di LEONARDO S.R.L.	30/10/2013	43605 del 31/10/2013	ASP2 SC - ANS2 (11) <i>Parte</i>	Non conforme Intervento che necessitava di una ridefinizione della soluzione progettuale per rispondere ad una reale convenienza pubblica volta allo sviluppo per dotazioni ecologiche e territoriali previste dal PSC per tale ambito, compreso la nuova viabilità di collegamento da adeguare alle funzioni proposte con forte caratterizzazione per usi ricreativi/culturali e commerciali/terziari compreso il contributo ERS come previsto dal Bando
17	POLI GIOVANNI per conto di UP AND DOWN SNC	08/08/2016	38874 del 08/08/2016	ASP2	Conforme L'intervento di ampliamento dell'attività ricettiva risulta compatibile con le indicazioni del Bando e del PSC.
18	LANZONI DANIELE	09/08/2016	39082 del 09/08/2016	Ambito agricolo periurbano	Non conforme Gli interventi di progetto di ampliamento dell'attività produttiva non rientrano tra quelli previsti dal PSC demandati al POC per l'ambito in cui ricade l'intervento
19	BRASINI, GUERRA, VALENTI, BASSANI, GAR.CO SRL, LUGHESE IMMOBILIARE SRL	09/08/2016	39197 del 09/08/2016	AUC5	Conforme L'intervento di cambio d'uso risulta compatibile con le indicazioni del Bando e del PSC, restano da verificare con esattezza le dotazioni pubbliche e private nei successivi titoli abilitativi di cambio d'uso.

20	MONGARDI LAMBERTO	10/08/2016 e 10/08/2016	39360 del 10/08/2016 e 39538 del 11/08/2016	Ambito agricolo periurbano	Conforme Intervento previsto dal PSC, attraverso l'applicazione della "perequazione urbanistica", subordinato a specifiche condizioni tra cui la previsione di realizzare infrastrutture, come si configura la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione di Via Balzarina, contemplata nella proposta e ritenuta necessaria per l'Amministrazione comunale. La quantità di SC derivabile dall'intervento proposto verrà detratta dal dimensionamento massimo previsto in ciascun POC per i limitati interventi residenziali integrativi non localizzati, pari a 6000 mq totali, di cui all'art 5.6 punto 3 del PSC.
21	CAVESSI IDARICO	16/08/2016	39993 del 16/08/2016	AR	Conforme L'intervento di cambio d'uso risulta compatibile con le indicazioni del Bando e del PSC
22	FABBRI ANDREA per conto di AUTOSOCCORSO STRADALE LUGHESE SNC	17/08/2016	40204 del 17/08/2016	RURALE	Non Conforme L'intervento a destinazione produttiva non è compatibile con le indicazioni del Bando e le norme di PSC
23	NOTARFRANCO BARBARA per conto di CO.BA S.A.S.	18/08/2016 e 16/12/2016	40337 del 18/08/2016 e 63960 del 16/12/2016	AUC5	Archiviata La proprietà ha richiesto l'archiviazione della domanda
24	PIRAZZINI PIERINA per conto di FABBRI, PIRAZZINI	19/08/2016 e 23/08/2016	40468 del 19/08/2016 e 40761 del 23/08/2016	AR	Non Conforme L'intervento non rispetta la potenzialità edificatoria prevista dall'art 4.6 comma 5 del PSC vigente mentre risultano compatibili le destinazioni previste. Inoltre non sono forniti elementi sufficienti per la verifica di tutte le condizioni di carattere ambientale, dotazioni pubbliche e private, compatibilità dell'edificato con le distanze dalle strade e all'accessibilità

Successivamente, in relazione alla proposta n. 8 già di proprietà della FUTURA IMMOBILIARE E FINANZIARIA S.P.A. per cui era prevista la sottoscrizione di un accordo, con PEC del 17/11/2017 prot. 66663 del 20/11/2017, l'attuale proprietà ha richiesto la sospensione del procedimento visto l'utilizzo non immediato dell'area.

GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

L'Amministrazione di Lugo, approvando il bando pubblico di selezione delle proposte da inserire nel POC e avviando la nuova fase di riapertura dei termini, ha verificato la disponibilità dei privati ad attivare trasformazioni sul territorio comunale.

Con la deliberazione di G.C. n. 134 del 25/10/2017, di approvazione dell'elenco definitivo contenente le schede specifiche di ogni proposta, dove sono riportati i parametri, limiti, condizioni e prescrizioni da recepire nelle proposte da attuare tramite interventi diretti o tramite "Accordi" art. 18 ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., sono state individuate 8 proposte conformi per l'inserimento nel POC.

Successivamente alla suddetta deliberazione in relazione alla proposta n. 8, già di proprietà della FUTURA IMMOBILIARE E FINANZIARIA S.P.A. per cui era prevista la sottoscrizione di un accordo, con PEC del 17/11/2017 prot. 66663 del 20/11/2017, l'attuale proprietà ha richiesto la sospensione del procedimento visto l'utilizzo non immediato dell'area.

Le restanti 7 proposte, conformate dopo l'istruttoria finale e la verifica di sostenibilità prevista con il rapporto ambientale e schede specifiche di VAS/VALSAT, sono state accolte nel POC adottato e saranno oggetto della fase di osservazioni e controdeduzioni ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000.

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

n.	Ambito Tipologia di intervento Localizzazione	ST o SF (teorica) mq	SC edificabile residenziale mq	Nuovi alloggi teorici (SC/110 mq)	SC edificabile non residenziale mq
1	Rurale Intervento residenziale integrativo <i>Villa San Martino</i>	SF 1.000	Max 240	Max 2	
3	ANS1 e ANS2 Intervento di nuovo insediamento urbano <i>Lugo</i>	SF 12.464 + 3.120 (ERS)	3.617 + 1.400 (ERS)	33 + 13 (ERS)	
9	AUC5 Intervento di riqualificazione urbana <i>Lugo</i>	ST 14.416			3.000 commerciale
17	ASP Ampliamento attività <i>Lugo</i>	ST 11.472			2.638 Ricreativa / sportiva
19	AUC5 Interventi con cambio d'uso <i>Lugo</i>	ST 2.982	Cambio d'uso di superfici già esistente a residenziale	Max 8	Cambio d'uso di superfici già esistenti a funzioni di servizio complementari alla residenza

20	Rurale Intervento di nuova costruzione di edificio residenziale <i>Lugo</i>	SF 998	140	1	
21	AR Intervento con cambio d'uso <i>Santa Maria in Fabriago</i>	ST 1.559	Progetto 1 circa 270 mq di cui 142 mq a residenza Progetto 2 circa 330 mq di cui 204 mq a residenza	1	

Nella proposta presentata negli ambiti ANS (proposta n. 3 situata nel capoluogo) si possono quantificare teoricamente circa 46 alloggi complessivi (compresi gli alloggi ERS), per cui risulta verificato il rispetto dei limiti del PSC, vengono infatti utilizzati solamente il 3,3 % degli alloggi potenziali di nuova edificazione previsti per tre POC. Infatti, vista la sua dimensione, il Comune di Lugo ha il limite indicato dall'art. 4.2 comma 3 del PSC, che limita l'utilizzo massimo nei singoli POC, al 50% degli alloggi previsti dal dimensionamento complessivo del PSC (in questo caso 697 alloggi/POC di cui almeno il 75% nel capoluogo, pari a 522 alloggi/POC), limite che viene ampiamente rispettato.

Nelle proposte presentate negli ambiti AUC e AR (proposte n. 19 e n. 21) che prevedono destinazioni residenziali si possono quantificare al massimo 9 alloggi complessivi, per cui risulta ampiamente entro le stime previste dall'art. 4.2 comma 2 del PSC.

Nelle proposte presentate negli ambiti rurali (proposte n. 1 e n. 20) si possono quantificare complessivamente al massimo 3 alloggi con una SC massima pari a 380 mq, che verrà detratta dal dimensionamento massimo previsto in ciascun POC per i "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati", pari a 6.000 mq totali, di cui all'art. 5.6 punto 3 del PSC.

Le trasformazioni relative alle altre proposte (proposte n. 9, n. 17 e n. 19) riguardano funzioni commerciali e terziarie.

In conclusione risulta quindi che, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 4.2 e 5.6 del PSC riguardanti i criteri e il dimensionamento delle previsioni insediative, il POC adottato è verificato rispetto ai tetti massimi di edificabilità.

Successivamente all'adozione del POC sono state presentate dalle proprietà richieste di sospensione/archiviazione del procedimento relativamente ai seguenti interventi:

- 3 LU (ANS localizzato a Lugo in via Quarantola, via Carrara Arginello) con PEC in data 24/01/2018 prot. 6061 del 24/01/2018 per cui era prevista la sottoscrizione di un accordo,
 - 21 LU (AR localizzato nella frazione di Santa Maria in Fabriago) con PEC in data 21/04/2018 prot. 23627 del 23/04/2018,
- per cui tali interventi sono stati archiviati e la documentazione è stata revisionata eliminando il riferimento in merito a tali interventi ed aggiornando eventuali parti correlate.

Restano quindi in essere 5 proposte che riguardano principalmente funzioni commerciali e terziarie su aree già urbanizzate, mentre le proposte relative alle destinazioni residenziali prevedono trasformazioni limitate rendendo ancora più evidente il rispetto dei tetti massimi di edificabilità.

GLI ACCORDI CON I PRIVATI PROPONENTI DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

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

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

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

Gli accordi successivi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritti dai proponenti privati, sono lo strumento di regolazione dei diritti edificatori e delle loro condizioni di utilizzo, oltre a definire e garantire le opere di pubblico interesse e i loro tempi di realizzazione.

La valutazione delle opere di pubblico interesse da realizzare negli interventi sulla base degli accordi, sono state valutate in relazione al valore dell'intervento.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 149 del 22/11/2017 sono stati approvati gli schemi di accordo con i privati per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in relazione alle proposte di intervento relative alle proprietà:

- BIEMMEBI S.A.R.L.
- SICAP S.P.A. e ASPIAG SERVICE s.r.l.
- MONGARDI LAMBERTO

da inserire nel POC di Lugo, già controfirmate dai proponenti per accettazione.

Tali accordi e le proposte ivi contenute sono impegnativi per i privati proprietari dalla data della loro sottoscrizione e registrazione, che dovrà avvenire prima dell'approvazione del POC, pur essendo tali accordi conclusi sotto condizione sospensiva del recepimento delle loro previsione da parte del Consiglio Comunale tramite l'approvazione del POC. Solo a decorrere da tale approvazione i singoli accordi diverranno impegnativi anche per il Comune.

In data 27/06/2018, presso la sede del Comune, davanti il Segretario Comunale, dott. Marco Mordenti, abilitato ad autenticare le scritture private di cui è parte il Comune ai sensi dell'art. 97comma 4 lett c) del D.Lgs. n. 267/2000, sono stati sottoscritti i seguenti accordi approvati con deliberazione di G.C. n. 149 del 22/11/2017:

- accordo relativo all'intervento 9 LU con i procuratori speciali delle società SICAP S.P.A. e ASPIAG SERVICE S.R.L. con Rep. 9026 del 27/06/2018,
- accordo relativo all'intervento 20 LU con MONGARDI LAMBERTO con Rep. 9027 del 27/06/2018.

LE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC

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

Ai sensi e per gli effetti di legge, il POC indirizzando e coordinandosi con il programma triennale delle opere pubbliche (art. 128 D.Lgs. 163/2006), indica quali opere programmate dall'Amministrazione hanno rilevanza per il POC, inoltre il POC prevede apposizione di vincoli espropriativi qualora siano inserite opere pubbliche che lo prevedano.

Attualmente non sono previste opere dell'amministrazione comunale che necessitano di apposizione di vincolo espropriativo con progettazione avanzata tale da poter essere inseriti nel presente POC.

Le proposte presentate al bando POC e nelle successive integrazioni e modifiche, prevedono la realizzazione e/o cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche nei seguenti casi:

SICAP S.P.A. e ASPIAG SERVICE s.r.l.	Ambito AUC5	Realizzazione e cessione di dotazioni a parcheggio e tratto di pista ciclabile
MONGARDI LAMBERTO	Ambito agricolo periurbano	Contributo per la realizzazione di opere pubbliche ed in particolare la pubblica illuminazione di via Balzarina

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE DEGLI AMBITI

norme tecniche di attuazione

- *art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale*
- *art. 2 Entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC*
- *art. 3 Elaborati del POC*
- *art. 4 Rapporti con il PSC e con il RUE*
- *art. 5 Rapporti con gli strumenti attuativi e titoli abilitativi*
- *art. 6 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale*
- *art. 7 Modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC*
- *art. 8 Impegni degli attuatori PUA*
- *art. 9 Interventi di Edilizia Residenziale Sociale*

art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in conformità alle previsioni e ai principi del Piano Strutturale Comunale del Comune di Lugo vigente al momento della presentazione della proposta (approvato con deliberazione di C.C. n. 31 del 02/04/2009 e successive varianti approvate con deliberazione di C.C. n. 36 del 10/05/2012 e n. 36 del 28/04/2016) ed inoltre risulta conforme alla variante al PSC (adottata con deliberazione di C.C. n. 68 del 16/11/2017) e alla modifica al RUE (adottata con deliberazione di C.C. n. 70 del 16/11/2017), nonché alla Tavola dei vincoli (adottata con deliberazione di C.C. n. 67 del 16/11/2017), attualmente in regime di salvaguardia.

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

2. Per gli interventi ammessi al POC vengono definiti nelle tavole, nelle presenti norme e nell'apposita scheda allegata:

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

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

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

In base alle disposizioni del comma 5 dell'art. 1.6 del vigente PSC, fino all'adozione del POC, erano approvabili i PUA in attuazione del PRG previgente, non in contrasto con gli aspetti prescrittivi del PSC medesimo. Oltre a tale data, non è più possibile approvare PUA secondo le norme del PRG previgente.

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

3. Negli ambiti ANS disciplinati dal presente POC sono ammessi esclusivamente interventi sui fabbricati esistenti, nelle aree agricole è inoltre consentita la normale conduzione agricola del suolo, è inibita la realizzazione di nuovi fabbricati.

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

art. 3 – Elaborati del POC

Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

- tavole inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche (Tavv. 1 e 2);
- relazione, norme, scheda intervento e aggiornamento DPQU;
- rapporto ambientale e schede/a specifiche/a di VAS/VALSAT.

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

1. Il POC è redatto in conformità alle disposizioni del PSC e del RUE vigenti al momento della presentazione della proposta (PSC approvato con deliberazione di C.C. n. 31 del 02/04/2009 e successive varianti approvate con deliberazione di C.C. n. 36 del 10/05/2012 e n. 36 del 28/04/2016 e RUE approvato con deliberazione di C.C. n.37 del 10/05/2012 e successive modifiche) ed inoltre risulta conforme alla variante al PSC (adottata con deliberazione di C.C. n. 68 del 16/11/2017) e alla modifica al RUE (adottata con deliberazione di C.C. n. 70 del 16/11/2017), nonché alla Tavola dei vincoli (adottata con deliberazione di C.C. n. 67 del 16/11/2017), attualmente in regime di salvaguardia.

2. Le indicazioni del PSC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 20/2000, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.

3. Il POC individua gli ambiti d'intervento sulle Tavv. 1 e 2 (inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche) e sulle schede specifiche allegate alle presenti norme, perimetrati anche su base cartografica catastale. Eventuali scostamenti, comunque contenuti nelle dimensioni specificate dall'art. 1.8 del vigente PSC, si considerano rettifiche che non comportano varianti al PSC, in quanto precisazioni a scala di maggior dettaglio degli ambiti di intervento di cui all'art. 30 comma 2 lettera a) della L.R. 20/2000 e s.m.i.

4. Costituiscono riferimento normativo per il POC i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia del RUE, in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, distanze, usi e procedure (*comma 4 art. 1.1.5 RUE*). In particolare per i parametri e definizioni edilizie, si deve fare riferimento alle "Definizioni tecniche uniformi

per l'urbanistica e l'edilizia" approvate con la delibera del Consiglio Regionale Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i..

art. 5 – Rapporti con gli strumenti attuativi e titoli abilitativi

1. Per le proposte inserite nel POC del Comune di Lugo l'attuazione avverrà:

- nella maggior parte dei casi tramite intervento diretto vista la modesta dimensione e la ridotta complessità;
- tramite strumenti urbanistici attuativi (PUA) per gli interventi che presuppongono la regolazione di rapporti con l'Amministrazione.

2. Gli strumenti attuativi o i titoli abilitativi potranno essere presentati dopo l'entrata in vigore del POC in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni normative e grafiche del POC approvato ai sensi di quanto definito dalle schede normative allegate.

Non sono considerate difformità dal POC lievi modifiche che eventualmente saranno proposte dagli interventi diretti e dagli strumenti urbanistici attuativi, questi potranno proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente diverse dalle indicazioni grafiche contenute nelle schede specifiche degli interventi allegate alle presenti norme, purché non in contrasto con le tutele e i vincoli della Carta Unica del Territorio.

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

3. I piani attuativi (PUA) dovranno essere redatti in conformità con le prescrizioni normative e grafiche del POC, dovranno essere corredati da una convenzione urbanistica, disciplinante i rapporti tra l'Amministrazione e i soggetti attuatori, i tempi e le modalità di attuazione degli interventi come previsto dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritto in data 27/06/2018 Rep. 9026 confermato dalle schede allegate alle presenti norme.

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

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

- proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente diverse dalle indicazioni grafiche contenute nelle schede specifiche degli interventi allegate alle presenti norme, purché non in contrasto con le tutele e i vincoli di cui alla tavola vincoli;
- proporre posizionamenti dei percorsi stradali e ciclopeditoni parzialmente diversi dai tracciati definiti nelle schede specifiche degli interventi allegate alle presenti norme, fermo restando che dovrà essere verificata la funzionalità di tali proposte in sede di istruttoria del PUA.

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

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

art. 6 – Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

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

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

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

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

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

art. 8 – Impegni degli attuatori dei PUA

Le convenzioni relative ai PUA dovranno contenere i seguenti elementi:

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

art. 9 - Interventi di Edilizia Residenziale Sociale

Gli interventi attualmente programmati dal POC non prevedono la cessione di aree per l'ERS in quanto non rientrano tra gli interventi indicati agli artt. 7 bis e A-6 bis e ter della L.R. 20/2000, né dell'art. 4.2 del PSC, ma riguardano interventi residenziali integrativi, ambiti consolidati e ampliamenti di insediamenti esistenti.

AMBITI POC

SCHEDA RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Gli ambiti di intervento inseriti nel POC è conseguente all'esito della fase istruttoria delle proposte presentate al bando pubblico pubblicato il 01/08/2013 e alla successiva riapertura dei termini.

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

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

	Richiedente	Localizzazione	Identificazione catastale
1LU	CRISTOFERI ANNA, CRISTOFERI ENRICO E MARZARI EMANUELE	VILLA SAN MARTINO SP 21 delle Ripe di Bagnara	Foglio n. 121 Mappale n. 241 (parte)

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA (da individuare entro il mappale catastale F. 121 mapp. 241)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
<i>RURALE – intervento ai sensi art. 5.6 PSC</i>	1.000 MQ	SC = MQ 240

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.6 norme PSC)

Destinazioni d'uso: residenziale

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

Si tratta di un limitato intervento residenziale integrativo non localizzato.

Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi ai seguenti vincoli:

- area a medio rischio archeologico
- adiacenza ad elementi dell'impianto storico della centuriazione
- fascia di rispetto stradale
- adiacenza a scoli e canali
- mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni
 - corsi d'acqua naturali – alluvioni poco frequenti (P2)
 - reticolo secondario di pianura – alluvioni poco frequenti (P2)
- aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico (I livello)
- approfondimento aree di terzo livello (studio MS) $IL \leq 2$

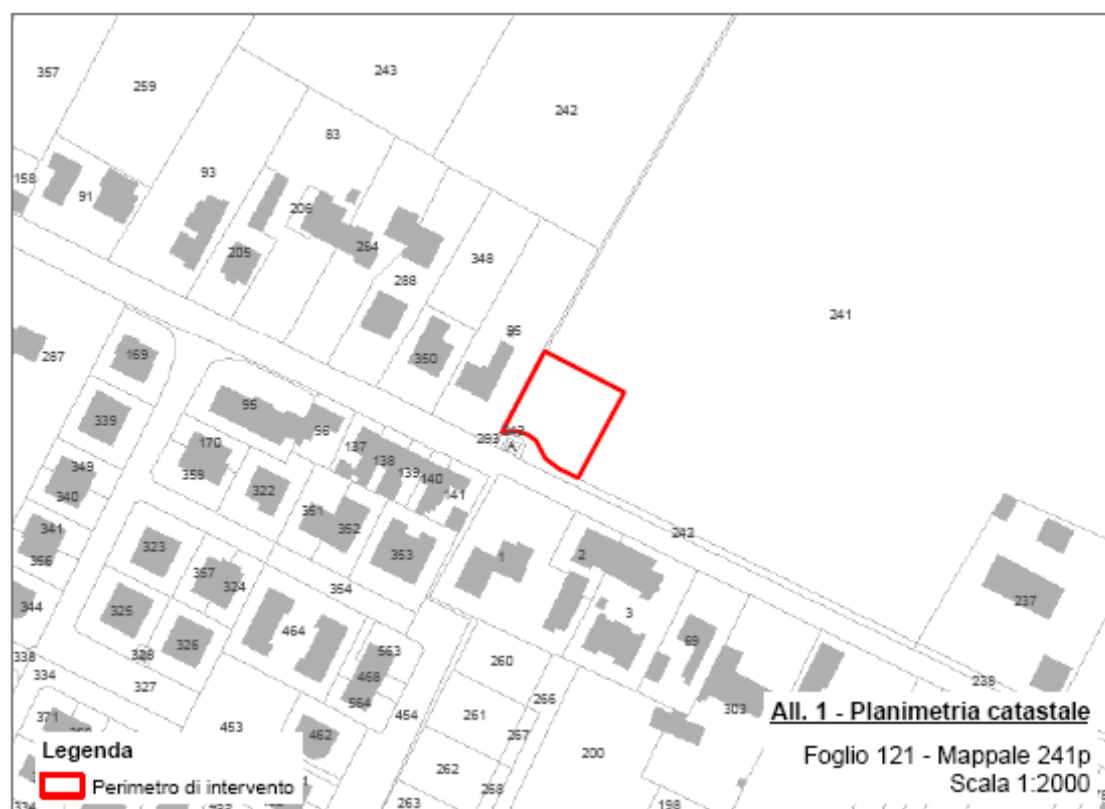
La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel permesso di costruire, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportati, nel rispetto della qualità insediativa e della sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli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

Nello specifico il progetto dovrà recepire le prescrizioni espresse dagli enti competenti riportate nella VALSAT e le riserve e condizioni riportate nell'atto della Provincia di Ravenna.

Dovranno essere rispettate le normative vigenti ed in particolare le norme previste dal RUE, inoltre essere valute compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE.

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA		SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) EDIFICABILE MASSIMA		
1.000 MQ circa		240 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
<p>Costruzione di un fabbricato mono o bifamigliare strettamente contiguo al perimetro esterno del territorio urbanizzato e all'interno della delimitazione del centro abitato per soddisfare necessità famigliari.</p> <p>Risulta garantito l'allaccio del futuro immobile alle reti pubbliche senza interferenza con le proprietà private esistenti al contorno e le acque reflue saranno allacciate a condotta che recapita al depuratore comunale; e' stato accertato con tutti gli Enti erogatori dei servizi che gli impianti a rete esistenti sono in grado di sostenere l'insediamento previsto. Il lotto è stato inoltre dimensionato per poter usufruire dell'accesso carraio esistente.</p> <p>Sono state fatte in via preliminare le valutazioni sul clima acustico in particolare riguardo la sorgente di rumorosità derivante dalla strada Prov. 21 sottolineando le prescrizioni progettuali da intraprendere.</p> <p>I proprietari si impegnano ad eseguire i lavori di restauro della Cappella di interesse storico architettonico soggetta a Restauro Scientifico nel rispetto dei criteri di tutela imposti dalla Soprintendenza. La celletta devozionale, esterna all'area di intervento e localizzata a ridosso della pista ciclopeditonale in fregio alla strada provinciale Bagnara, è di pregio e rappresenta una significativa testimonianza storica per la frazione. La disponibilità a collaborare al recupero e mantenimento di tali patrimoni, risponde ai programmi messi in campo dall'Amministrazione comunale.</p> <p>L'intervento proposto, per la sua natura di risposta ad una esigenza residenziale puntuale ed integrativa del centro abitato in cui ricade, dovrà rispettare in sede di formazione del POC, le seguenti condizioni, volte a uniformare gli "interventi integrativi non localizzati in ambito agricolo" con criteri di coerenza urbanistica e di sostenibilità ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">• Esatta localizzazione del lotto;• Superficie complessiva (SC) max = mq 120 per alloggio per un totale max di mq 240 mq di SC;• Superficie fondiaria max del lotto mq 1.000, per contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione• Distanza dalla SP 21 delle Ripe Bagnara metri 20, per garantire un adeguato clima acustico e per limitare l'uso di suolo agricolo e in generale rispetto delle distanze minime dovute per l'edificazione• Altezza massima di due piani fuori terra. <p>Ed inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obbligo di allaccio alla rete fognaria recapitante al depuratore comunale• Realizzare le recinzioni e muri di cinta del lotto ai sensi dell'art. 5.2 del RUE• Impegno ad eseguire i lavori di restauro della Cappella di interesse storico architettonico soggetta a Restauro Scientifico, nel rispetto dei criteri di tutela imposti dalla Soprintendenza.				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
RURALE	Foglio n. 121 Mapp. 241 (parte)	Residenziale	1.000 MQ	240 MQ



	<i>Richiedente</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Identificazione catastale</i>
3LU	BIEMMEBI Società Agricola a r.l.	LUGO SP 14 Quarantola – via Carrara Arginello	Foglio n. 97 Mappali n. 6 parte-7-65-69

Con PEC in data 24/01/2018 prot. 6061 del 24/01/2018 la proprietà ha richiesto la sospensione del procedimento.

	Richiedente	Localizzazione	Identificazione catastale
9LU	MICOTTIS MARCO per conto di SICAP S.p.a. e KLOTZ PAUL OTTO per conto di ASIAG SERVICE S.R.L.	LUGO Via De' Brozzi	Foglio n. 106 Mappali n. 1141-753parte

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
AUC5	14.416 MQ circa	SC = MQ 3.000

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.2 norme PSC)

Destinazioni d'uso: commerciale

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

Gli ambiti AUC possono essere interessati da previsioni di trasformazione urbanistica da programmare in sede di POC, definendone i parametri di intervento, da assoggettare ad un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), e tale è l'area in questione, indicata nel PSC interna al territorio urbanizzato e localizzata ad ovest dell'edificato lungo via De' Brozzi, attualmente costituita da un'area produttiva dismessa da riqualificare posta in continuità del tessuto urbano residenziale.

Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi ai seguenti vincoli:

- area a medio rischio archeologico
- adiacenza a viabilità storica
- mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni
 - corsi d'acqua naturali – alluvioni poco frequenti (P2)
 - reticolo secondario di pianura – alluvioni frequenti (P3)
- aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico (I livello)
- approfondimento aree di terzo livello (studio MS) $2 < IL \leq 5$

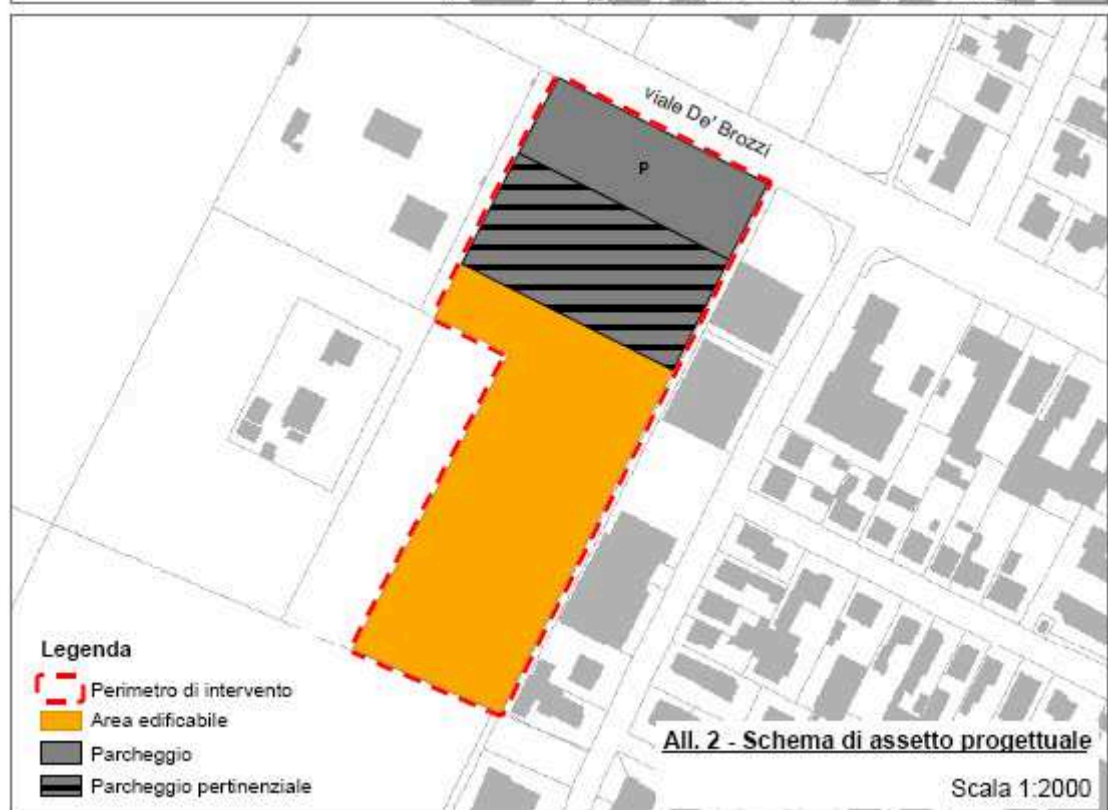
La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel progetto urbanistico, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportati, nel rispetto della qualità insediativa e della sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi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

Nello specifico il progetto dovrà recepire le prescrizioni espresse dagli enti competenti riportate nella VALSAT e le riserve e condizioni riportate nell'atto della Provincia di Ravenna.

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

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE COINVOLTA		SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) EDIFICABILE MASSIMA		
MQ 14.416 circa		3.000 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
<p>Riqualificazione dell'area con la costruzione un unico fabbricato a destinazione commerciale e di tutte le opere pertinenziali e di urbanizzazione necessarie. L'edificio prevede l'insediamento di una struttura di vendita alimentare con una superficie complessiva edificabile (SC) pari a 3000 mq con una superficie di vendita (SV) pari a 1.500 mq.</p> <p>Verrà ceduta gratuitamente al Comune:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'area a "parcheggio pubblico, verde e viabilità" per la realizzazione dell'intervento edificatorio orientativamente pari a mq 1.800 (da definire in modo più preciso in sede di approvazione di PUA a seguito degli approfondimenti sulla progettazione degli spazi pubblici e della viabilità) con vincolo di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria; <p>Verrà monetizzata parte della quota di "attrezzature e spazi collettivi (U)" orientativamente pari a circa mq 1.200 per un corrispettivo di circa € 145.452,00 da definire in modo più preciso in sede di approvazione di PUA e in base alle tariffe al momento vigenti.</p> <p>Le superfici sopra riportate sono da considerarsi indicative, in sede di PUA verranno precisate definitivamente.</p> <p>Occorre adeguare l'intervento con le prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP. in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento.</p> <p>Ed inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pur valutato che la destinazione commerciale, ridotta nella proposta modificata, può considerarsi corretta rispetto il tessuto urbano in cui ricade l'area, tuttavia si dovranno rispettare le quantità minime di aree da realizzare e cedere, in particolare per il parcheggio pubblico nel rispetto delle norme del RUE vigente.• Nella definizione progettuale dovranno essere definiti in maniera puntuale tutti i calcoli urbanistici dell'intervento proposto.• Approfondire la progettazione dell'area oggetto di cessione (parcheggio pubblico) e del tratto di collegamento ciclo-pedonale con le aree pubbliche, come previste ed esistenti, tali da essere realmente funzionali e fruibili.• Fra le opere di intervento dovrà essere prevista inoltre la realizzazione del tratto di pista ciclabile sul fronte in proprietà e in prosecuzione con le opere infrastrutturali già realizzate, tale da mantenere la sicurezza stradale per i fruitori delle attività dell'intervento proposto.• Contestualmente alla stipula della convenzione dovrà essere monetizzata la mancante quantità di area per attrezzature e spazi collettivi.• Dovranno essere rispettate tutte le distanze per l'edificazione.				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
AUC	Foglio n. 106 Mappali n. 1141 e 753parte	Commerciale	MQ 14.416 circa	3.000 MQ



	Richiedente	Localizzazione	Identificazione catastale
17LU	POLI GIOVANNI per UP AND DOWN s.n.c.	LUGO Via Piratello	Foglio n. 102 Mappale n. 505

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
ASP2 SC (1)	11.472 MQ	SC = MQ 2.638,56

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.7 norme PSC)

Destinazioni d'uso: ricreativa/sportiva

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

Si evidenzia che l'area è interessata dalla variante al PSC (adottata con deliberazione di C.C. n. 68 del 16/11/2017) e dalla modifica al RUE (adottata con deliberazione di C.C. n. 70 del 16/11/2017) per cui si applica il regime di salvaguardia e l'intervento risulta comunque conforme.

Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi ai seguenti vincoli:

- area a medio rischio archeologico
- elettrodotto media e alta tensione e relativa fascia di attenzione
- adiacenza a scoli e canali
- mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni
 - corsi d'acqua naturali – alluvioni poco frequenti (P2)
 - reticolo secondario di pianura – alluvioni poco frequenti (P2)
- aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico (I livello)
- approfondimento aree di terzo livello (studio MS) $IL \leq 2$

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

Nello specifico il progetto dovrà recepire le prescrizioni espresse dagli enti competenti riportate nella VALSAT e le riserve e condizioni riportate nell'atto della Provincia di Ravenna.

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

DESCRIZIONE AMBITO **INTERVENTO**

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA		SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) EDIFICABILE MASSIMA (comprensiva di quella già esistente)		
11.472 MQ		2.638,56 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
Ampliamento dell'attività per aumentare la gamma dei servizi offerti in merito alla somministrazione di pasti e bevande per cercare di intercettare e soddisfare nuove esigenze.				
Dovranno essere valutati gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE.				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC) comprensiva di quella già esistente
ASP2 SC (1)	Foglio n. 105 Mapp. 505	Ricreativa/sportiva	11.472 MQ	2.638,56 MQ



	Richiedente	Localizzazione	Identificazione catastale
19LU	BRASINI, GUERRA, VALENTI, BASSANI, GAR.CO S.R.L., LUGHESE IMMOBILIARE SRL	LUGO Via Acquacalda, Via Fratelli Zucchini, via Garigliano	Foglio n. 103 Mappale n. 1027-1375-1608-1609

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
AUC5	2.982 MQ	SC = MQ 1.037,97 esistente soggetta a cambio d'uso

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.2 norme PSC)

Destinazioni d'uso: residenziale e funzioni di servizio complementari alla residenza

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

Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi ai seguenti vincoli:

- area a medio rischio archeologico
- adiacenza ad elettrodotti media e alta tensione interrati
- mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni
 - corsi d'acqua naturali – alluvioni poco frequenti (P2)
 - reticolo secondario di pianura – alluvioni poco frequenti (P2)
- aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico (I livello)
- approfondimento aree di terzo livello (studio MS) $2 < IL \leq 5$

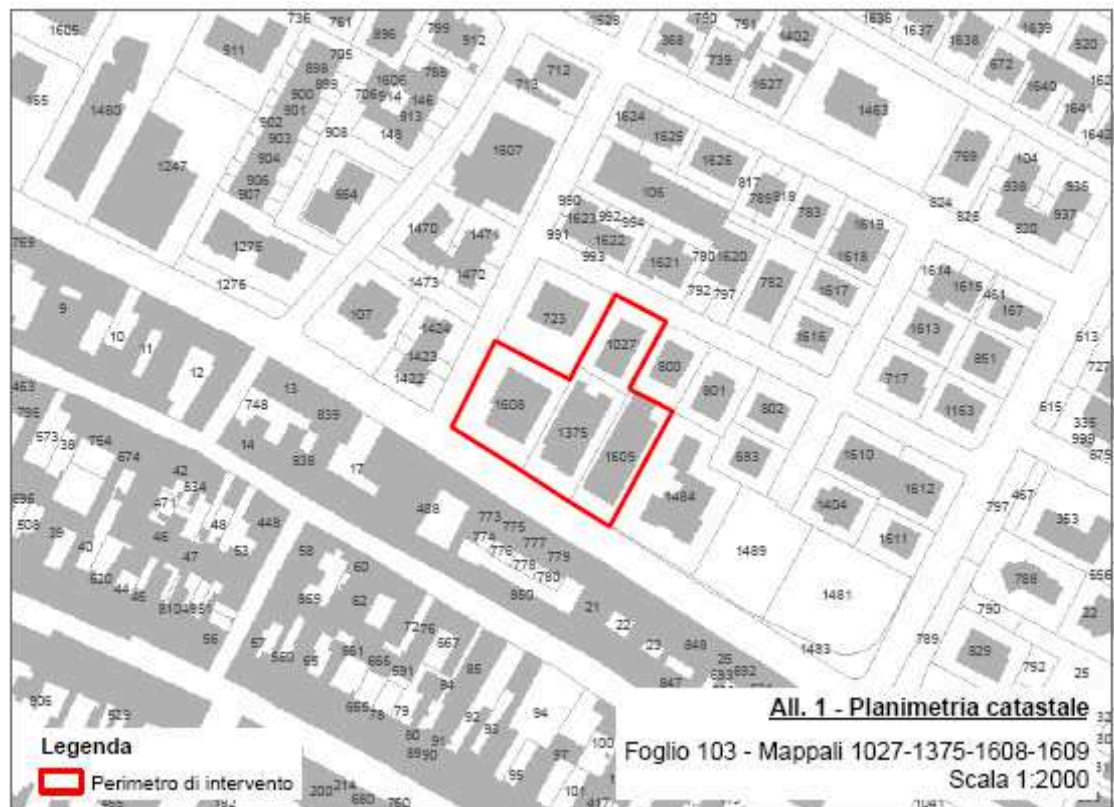
La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel permesso di costruire, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportati, nel rispetto della qualità insediativa e della sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli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

Nello specifico il progetto dovrà recepire le prescrizioni espresse dagli enti competenti riportate nella VALSAT e le riserve e condizioni riportate nell'atto della Provincia di Ravenna.

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

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE COINVOLTA		SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) EDIFICABILE MASSIMA		
MQ 2.982		MQ 1.037,97 esistente soggetta a cambio d'uso		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
<p>Introdurre la possibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia (RE), cambio d'uso (CD). Le destinazioni d'uso che si richiedono attuabili sono: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8. Tali destinazioni d'uso sono state individuate in quanto compatibili negli ambiti consolidati. Sono state proposte due ipotesi con destinazioni d'uso differenti.</p> <p>Per quanto riguarda le infrastrutture non si sono rilevate criticità particolari essendo aree già edificate di piccola dimensione in centro urbano in prossimità del centro storico, risultano garantiti gli allacci alle reti pubbliche, in particolare le acque reflue sono allacciate alle condotte che recapitano al depuratore comunale. È stato accertato con tutti gli Enti erogatori dei servizi che gli impianti a rete esistenti sono in grado di sostenere l'insediamento previsto.</p> <p>Dovranno essere valutati gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE.</p>				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
AUC	Foglio n. 103 Mappali n. 1027-1375-1608-1609	Funzioni di servizio complementari alla residenza	MQ 2.982	MQ 1.037,97 esistente soggetta a cambio d'uso



	Richiedente	Localizzazione	Identificazione catastale
20LU	MONGARDI LAMBERTO	LUGO Via Balzarina	Foglio n. 116 Mappale n. 531parte

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA (da individuare entro il mappale catastale F. 116 mapp. 531)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
RURALE – ambito agricolo periurbano	998 MQ	SC = MQ 140

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (artt. 4.6 e 5.10 norme PSC)

Destinazioni d'uso: residenziale

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

Nello specifico l'area di intervento ricade in ambito agricolo periurbano di cui all'art. 5.10 del vigente PSC, per tale ambito le norme del PSC all'art. 4.6 prevedono la possibilità di riconoscere un indice perequativo da 0,03 e fino allo 0,08 mq/mq, a fronte della cessione gratuita di aree al Comune. Visto che l'Amministrazione Comunale in tale zona non ha interesse all'acquisizione di aree in quanto al momento non sono previste dotazioni ecologiche o infrastrutture che necessitano di acquisire aree in quell'ambito, mentre sono in corso di realizzazione altre opere pubbliche, tra cui la fognatura sulla via Balzarina e si è evidenziata la necessità di realizzare anche un impianto di pubblica illuminazione, il proponente si è impegnato a contribuire alla realizzazione di tale opera. Nel caso specifico il valore dei diritti edificatori richiesti e riconosciuti (pari a 140 mq di SC a destinazione residenziale), sono stati tradotti in un impegno a versare un contributo per la realizzazione della pubblica illuminazione di via Balzarina, oltre ad eventuali opere accessorie, e/o compensazioni monetarie in caso di minor valore delle opere.

Il valore di tali diritti viene valutato facendo riferimento al documento per l'applicazione della metodologia estimativa, approvato con delibera di Giunta dell'Unione n. 97 del 11/07/2013, da tradurre come contributo economico nel presente accordo fra il Comune e la proprietà, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

I diritti riconosciuti risultano comunque inferiori a quanto la superficie di terreno in proprietà esprime secondo le norme di PSC.

La quantità di SC derivabile dall'intervento proposto, verrà detratta dal dimensionamento massimo previsto in ciascun POC per i "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati", pari a 6.000 mq totali, di cui all'art. 5.6 punto 3 del PSC.

Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi ai seguenti vincoli:

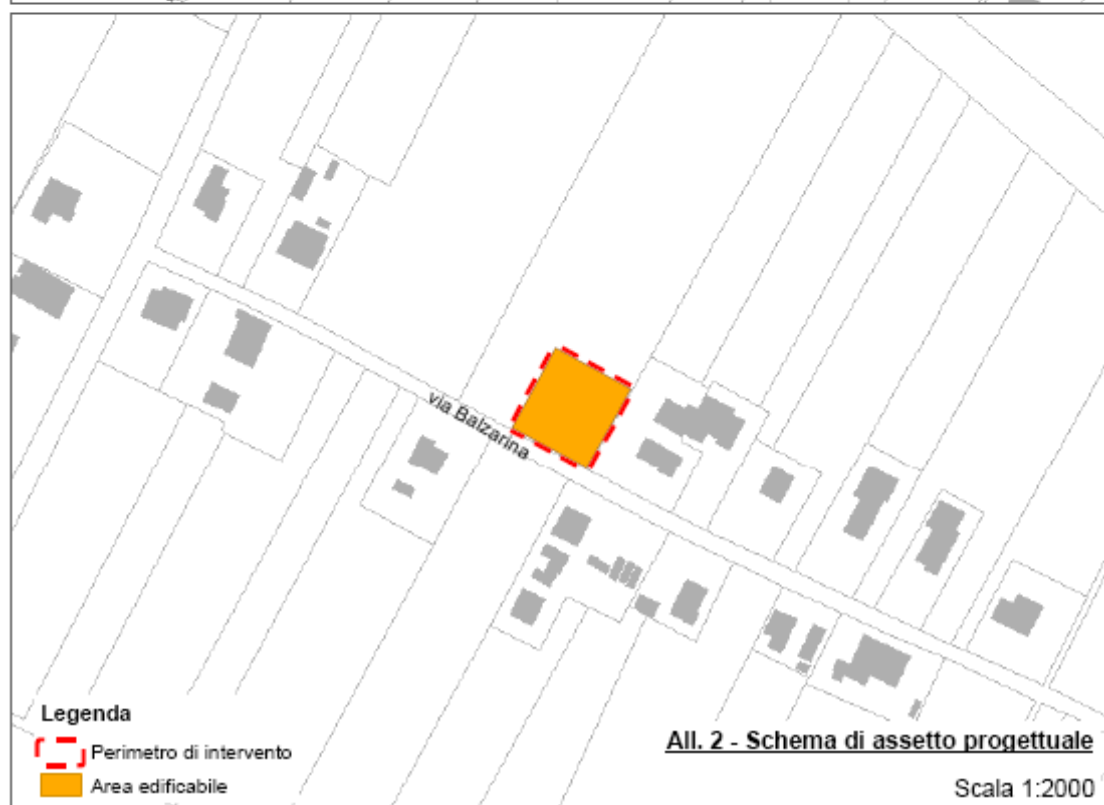
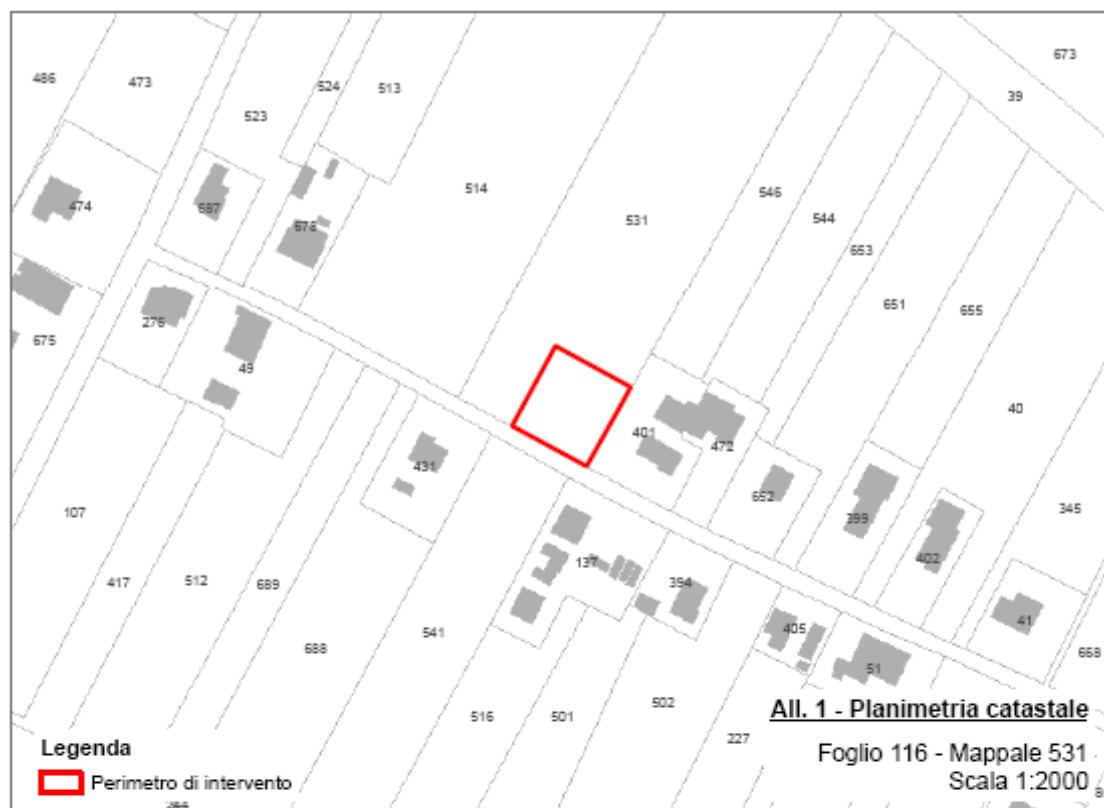
- area a medio rischio archeologico
- fascia di rispetto stradale
- mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni
 - corsi d'acqua naturali – alluvioni poco frequenti (P2)
 - reticolo secondario di pianura – alluvioni frequenti (P3)
- aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico (I livello)

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel permesso di costruire, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportati, nel rispetto della qualità insediativa e della sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti e in particolare Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni, e in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento. Nello specifico il progetto dovrà recepire le prescrizioni espresse dagli enti competenti riportate nella VALSAT e le riserve e condizioni riportate nell'atto della Provincia di Ravenna.

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

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA		SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) EDIFICABILE MASSIMA		
10.312 MQ		140 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
Costruzione di un fabbricato monofamiliare con tipologia idonea all'inserimento nel contesto rurale con altezza massima di due piani fuori terra per soddisfare necessità famigliari.				
L'intervento è subordinato all'allaccio del futuro immobile alle reti pubbliche ed in particolare le acque reflue dovranno essere allacciate alla condotta che recapita al depuratore comunale in corso di realizzazione.				
L'intervento proposto, per la sua natura di risposta ad una esigenza residenziale puntuale, dovrà rispettare in sede di formazione del POC le seguenti condizioni, volte a uniformare gli "interventi integrativi non localizzati in ambito agricolo" con criteri di coerenza urbanistica e di sostenibilità ambientale:				
<ul style="list-style-type: none">• Esatta localizzazione del lotto• Superficie fondiaria max del lotto mq 1.000, per contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione• Rispetto della distanza dalla strada, per garantire un adeguato clima acustico limitando l'uso di suolo e rispetto delle distanze minime dovute per l'edificazione• Altezza massima di due piani fuori terra				
Ed inoltre:				
<ul style="list-style-type: none">• Obbligo di allaccio alla rete fognaria recapitante al depuratore comunale• Realizzare le recinzioni e muri di cinta del lotto ai sensi dell'art. 5.2 del RUE• Impegno a corrispondere un contributo per la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione di via Balzarina ed eventuali altre opere accessorie o compensazioni monetarie in caso di minor valore delle opere rispetto ai diritti edificatori riconosciuti				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
RURALE	Foglio n. 116 Mapp. 531 (parte)	Residenziale	998MQ	140 MQ



	<i>Richiedente</i>	<i>localizzazione</i>	<i>Identificazione catastale</i>
21LU	CAVESSI IDARICO	SANTA MARIA IN FABRIAGO Via Martiri di Fabriago	Foglio n. 57 Mappale n. 522 parte

Con PEC in data 21/04/2018 prot. 23627 del 23/04/2018 la proprietà ha richiesto l'archiviazione del procedimento.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO QUALITA' URBANA - INTEGRAZIONE 2017

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

In particolare si evidenzia che il Comune di Lugo, anche a seguito della riapertura dei termini, ha ricevuto ventiquattro proposte di inserimento nel POC, di cui solo 7 sono state successivamente confermate per la fase di adozione del POC.

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

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

POPOLAZIONE

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

POPOLAZIONE ANAGRAFE COMUNI BASSA ROMAGNA 2009-2017									
	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16	31/12/17
<i>ALFONSINE</i>	12.373	12.411	12.433	12.343	12.371	12.186	12.038	11.993	11.953
<i>BAGNACAVALLLO</i>	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853	16.739	16.686	16.816
<i>BAGNARA</i>	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426	2.427	2.432	2.439
<i>CONSELICE</i>	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897	9.856	9.783	9.779
<i>COTIGNOLA</i>	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486	7.474	7.487	7.479
<i>FUSIGNANO</i>	8.425	8.444	8.408	8.326	8.396	8.252	8.222	8.155	8.164
LUGO	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533	32.485	32.396	32.317
<i>MASSA LOMBARDA</i>	10.501	10.700	10.776	10.838	10.703	10.681	10.653	10.578	10.646
<i>S. AGATA</i>	2.797	2.849	2.861	2.865	2.918	2.918	2.862	2.880	2.918
TOTALE UNIONE	103.118	103.618	104.057	104.011	103.495	103.232	102.756	102.390	102.511

A Lugo, anche per il 2017, si manifesta una diminuzione della popolazione, in contrazione rispetto agli anni precedenti.

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

Si intuisce una traiettoria demografica che potrebbe essere compresa tra il dato minimo previsto al 2022, circa 94.000 abitanti, e quello medio, circa 103.300 abitanti, visto che al 31/12/2017, ovvero circa a metà dell'intervallo della previsione (2009-2022), la popolazione dei nove comuni dell'Unione è arrivata a 102.511 abitanti e il trend ormai chiaro è caratterizzato dalla contrazione dell'immigrazione e quindi della popolazione residente complessiva.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Gli interventi che entrano nel POC e prevedono la realizzazione di dotazioni pubbliche sono conseguenti all'intervento di riqualificazione a destinazione commerciale delle società SICAP S.p.a. e ASPIAG SERVICE S.R.L. nelle quantità previste dall'accordo. La quantità dei parcheggi minimi derivanti dalle attuazioni del POC risulta pari a 1.200 mq mentre le dotazioni a verde ammontano a circa 1.800 mq con la previsione che una parte considerevole verrà monetizzata.

Di seguito le tabelle riportano il confronto tra la popolazione al 31/12/2017 con le dotazioni attuali (i valori delle dotazioni rispetto ai dati pubblicati nel 2013 sono stati corretti non sostanzialmente per la modifica di alcune individuazioni precedentemente imperfette) e la popolazione mantenuta costante in quanto non sono più previsti interventi di espansione residenziale e le dotazioni incrementate delle aree che si prevede di acquisire.

COMUNE	Abitanti al 31/12/2017	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrezzature sportive		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
Lugo Centro	6.661	78.319	11,8	21.842	3,3	14.461	2,2	30.804	4,6	145.426	21,8
Lugo Nord + Ascensione	4.184	34.541	9,2	4.813	1,2	42.146	10,1	139.556	33,4	225.056	53,8
Lugo Est	4.834	73.877	15,3	12.211	2,5	52.064	10,8	279.067	57,7	417.219	86,3
Lugo Sud	2.667	62.988	23,6	0	0,0	26.504	9,9	51.189	19,2	140.681	52,7
Lugo Ovest	3.664	133.862	36,5	3.902	1,1	20.775	5,7	47.488	13,0	206.027	56,2
Lugo capoluogo + Ascensione	22.010	387.578	17,6	42.768	1,9	155.950	7,1	548.104	24,9	1.134.409	51,5
LUGO	32.317	593.344	18,4	64.056	2,0	191.572	5,9	684.210	21,2	1.533.182	47,4

COMUNE	Abitanti al 31/12/2017	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici+ POC (1.200 mq)		Spazi verdi e attrezzature sportive		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
Lugo Centro	6.661	78.319	11,8	21.842	3,3	14.461	2,2	30.804	4,6	145.426	21,8
Lugo Nord + Ascensione	4.184	34.541	9,2	4.813	1,2	42.146	10,1	139.556	33,4	225.056	53,8
Lugo Est	4.834	73.877	15,3	12.211	2,5	52.064	10,8	279.067	57,7	417.219	86,3
Lugo Sud	2.667	62.988	23,6	0	0,0	26.504	9,9	51.189	19,2	140.681	52,7
Lugo Ovest	3.664	133.862	36,5	3.902	1,1	21.975	6,0	47.488	13,0	207.227	56,6
Lugo capoluogo + Ascensione	22.010	387.578	17,6	42.768	1,9	157.150	7,1	548.104	24,9	1.135.609	51,6
LUGO	32.317	593.344	18,4	64.056	2,0	193.772	6,0	684.210	21,2	1.534.382	47,5

Il bilancio delle dotazioni pro capite rimane pressoché inalterato su quantità che appaiono quantitativamente ampiamente soddisfacenti, infatti la dotazione pro capite, che si attesta

a 47,5 mq/abitante, al di sopra dei 30 mq/abitante soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal PSC.

DOTAZIONI PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERS)

Gli interventi attualmente programmati dal POC non prevedono la cessione di aree per l'ERS in quanto non rientrano tra gli interventi indicati agli artt. 7 bis e A-6 bis e ter della L.R. 20/2000, né dell'art. 4.2 del PSC, ma riguardano interventi residenziali integrativi, ambiti consolidati e ampliamenti di insediamenti esistenti.

ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013, 2014 e 2015, registrano a Lugo l'edificazione di circa 29 alloggi di nuova costruzione a destinazione residenziale, nelle aree di espansione con convenzione in vigore.

La disponibilità residua di circa 720 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, stimati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC, si riconferma sostanzialmente, passando a 691.

Questa attuale disponibilità residua, rispetto al numero degli alloggi esistenti sul territorio comunale, risulta comunque pari al 4,37%, dato in linea con la media dei comuni dell'Unione che risulta del 4,11%. L'attuazione degli interventi residenziali inseriti con il POC rappresentano comunque un'offerta di edilizia che soddisfa una diversa domanda abitativa molto localizzata e di limitatissima dimensione, che non è apprezzabile rispetto ai dati contenuti nel DPQU.

Il vigente PSC prevede, all'art. 4.2 delle norme, un tetto massimo di circa 1.394 alloggi da realizzare nei POC. Gli interventi attualmente programmati dal POC non prevedono nuove espansioni residenziali per cui il dato è ampiamente verificato.