



Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

RELAZIONE, NORME, SCHEDE INTERVENTI E AGGIORNAMENTO DPQU

ADOTTATO Delibera di C.C. n. _____ del _____

APPROVATO Delibera di C.C. n. _____ del _____

PUBBLICATO BUR n. _____ del _____

Sindaco del Comune di Conselice

Paola Pula

Assessore competente

Roberto Zamboni

Segretario Comunale

Margherita Morelli

Responsabile Unico del Procedimento

Gabriele Montanari

Progettisti

Servizio di Piano

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 POC
- art. 2 entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC
- art. 3 elaborati del POC
- art. 4 rapporti con il PSC e con il RUE
- art. 5 rapporti con gli atti attuativi
- art. 6 rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- art. 7 modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC
- art. 8 conformità degli interventi

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

schede normative degli interventi:

documento programmatico qualità urbana – integrazione 2017

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

RELAZIONE

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

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

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

I comuni dell'Unione, 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, prosegue per singoli comuni, mantenendo comunque stretta unitarietà di intenti, criteri, metodo, forma ed obiettivi.

IL PERCORSO DEL POC

La Giunta dell'Unione ha approvato con delibera n.178 del 13/12/2012 il primo atto relativo al piano operativo, l'avvio del percorso di approvazione del "Documento di indirizzo politico sul POC", che detta gli obiettivi politici fondamentali e condivisi del progetto, secondo i punti e le modalità riepilogati nel documento stesso, successivamente presentato al Consiglio dell'Unione (deliberazione n. 57 del 19/12/2012) e poi approvato dal Consiglio Comunale di Conselice con deliberazione n.1 del 31/01/2013.

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 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 Conselice con la delibera n. 67 del 23/07/2013, allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC, ha approvato l'avviso pubblico previsto dal comma 10 dell'art 30 della LR20/2000 e l'allegato Documento Programmatico per la Qualità Urbana, successivamente pubblicato con validità per tutti i comuni dell'Unione il 01/08/2013;

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

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica, finalizzatati 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 Conselice , sono state presentate, entro i termini le proposte seguenti di inserimento nel POC:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	18/10/2013	40929 del 21/10/2013	ANS1 (4) <i>Parte</i>
2	COLOMBO LUIGIA <i>per conto di AFIN SRL</i>	23/10/2013	41936 del 24/10/2013	AUC5
3	CALDERONI GIULIANO <i>per conto di FIN.CA. SRL</i>	23/10/2013	43201 del 30/10/2013	RURALE

Le domande presentate sono state sottoposte ad una prima istruttoria tecnica e puntuale 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 delibera della Giunta dell'Unione n. 73 del 17/04/2014, ha successivamente avviato la fase decisoria del procedimento POC, valutando di sottoporre alle giunte comunali l'approvazione dell'elenco delle proposte pervenute nei singoli territori di competenza, per

procedere all'invio delle comunicazioni, supportate da puntuale motivazioni per garantire parità di trattamento e condizioni nel rispetto dei dettami previsti dal Bando, secondo la suddivisione in:

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

Con deliberazione n. 66 del 20/05/2014, la Giunta del Comune di Conselice 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	VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	18/10/2013	40929 del 21/10/2013	ANS1 (4) <i>Parte</i>	Non conforme - L'intervento proposto sviluppa una nuova espansione, di rilevanti dimensioni e non organica, su nuove direttive 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..”
2	COLOMBO LUIGIA <i>per conto di AFIN SRL</i>	23/10/2013	41936 del 24/10/2013	AUC5	Da conformare Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale al fine di migliorare la “mitigazione acustica” e la corretta distribuzione degli spazi pubblici riqualificando nel contempo la viabilità di accesso
3	CALDERONI GIULIANO <i>per conto di FIN.CA. SRL</i>	23/10/2013	43201 del 30/10/2013	RURALE	Conforme Intervento volto al completamento di nuovo impianto di distribuzione carburanti con conseguente aumento dei servizi alla circolazione automobilistica

Richiamati in particolare gli adempimenti previsti nella sopracitata delibera 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 puntuale 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 delibera di Giunta comunale n. 66 del 20/05/2014 e cioè entro 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, è stata trasmessa :

la “richiesta di riesame”, che si conserva agli atti, della proposta di:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	28/08/2014	32233 del 28/08/2014	ANS1 (4) parte

e la “richiesta di integrazioni”, che si conserva agli atti, della proposta di:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
2	COLOMBO LUIGIA <i>per conto di AFIN SRL</i>	03/09/2014	33170 del 04/09/2014	AUC5

La deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 16/06/2016 “Riapertura dei termini per la presentazione di richieste di riesame e/o integrazioni alla proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.”, ha riaperto i termini per 120 giorni, per la presentazione di richieste di riesame e/o integrazioni alle proposte presentate per l'inserimento nel POC;

Dato atto di aver provveduto agli adempimenti previsti e verificato che entro i termini indicati nella delibera di Giunta Comunale n.57 del 16/06/2016 e cioè entro 120 giorni dalla data di pubblicazione dell'atto deliberativo, sono state trasmesse entro i termini definiti nelle delibere della GC le seguenti “richieste di riesame e/o integrazioni”che si conservano agli atti:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	28/10/16	54420 de28/10/2016	ANS1 (4)

e le seguenti proposte di inserimento

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
4	FERNE' FILIPPO MARIA per se e fratelli	14/10/16	51982 del 17/10/2016	Ambito Centro Storico
5	BANDINI DANTE	21/11/16	58975 del 22/11/2016	AR(2)
6	GASPARRO NARCISO per BANCA MEDIO CREDITO del Friuli Venezia Giulia	28/10/16	54662 del 31/10/2016	AR(4)

Verificata la documentazione allegata alle istanze pervenute, per le richieste di riesame e/o integrazione, o annullamento ,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 "scheda specifica", è stato predisposto l'elenco definitivo degli aventi diritto, approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 15/09/2017;

ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 67/2017)

	Richiedente	Date PEC	PG Unione	Ambito	Sintesi delle "Schede specifiche"
1	VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	18/10/2013 28/08/2014 e 28/10/2016	n.40929 del 21/10/2013 riesame n.32233 del 28/08/2014 nuova richiesta n . 54420 de28/10/2016	ANS1 (4) Parte	Conforme la riduzione della ST presentata nella proposta di riesame risulta congruente con le indicazioni dell'avviso pubblico (requisito previsto dal punto 4 del Bando) e si riconfigura come "limitato intervento di completamento del territorio urbano esistente" e che utilizza indici perequativi a fronte di cessione di maggior quota di ERS
2	COLOMBO LUIGIA <i>per conto di AFIN SRL</i>	23/10/2013 e 03/09/2014	n.41936 del 24/10/2013 integrazioni 33170 del 04/09/2014	AUC5	Conforme Attuazione di un Ambito Urbano Consolidato da attuarsi tramite POC (AUC5) non edificato ,con definizione di parametri da rispettare per migliorare la mitigazione acustica e la corretta distribuzione degli spazi pubblici riqualificando nel contempo la viabilità di accesso con opere fuori comparto (art 4.2.5.RUE)
3	CALDERONI GIULIANO <i>per conto di</i>	23/10/2013	n.43201 del 30/10/2013	RURALE	Conforme Intervento volto alla costruzione di impianto

	<i>FIN.CA. SRL</i>				di distribuzione carburanti con conseguente aumento dei servizi alla circolazione automobilistica .
4	FERNE' FILIPPO MARIA per se e per i fratelli FERNE' TANCREDI e FERNE' BEATRICE	14/10/16	n.51982 del 17/10/2016	Ambito Centro Storico	<i>Non Conforme</i> in quanto la richiesta come formulata richiede modifiche al quadro normativo dell'ambito Centro Storico non attuabili attraverso il Piano Operativo Comunale.
5	BANDINI DANTE a nome di BANDINI SIDER s.r.l.	21/11/16	n.58975 del 22/11/2016	AR(2)	<i>Conforme</i> intervento di cambio d'uso verso la residenza di parte di un immobile esistente destinato ad uso uffici, collocato in ambito AR.
6	GASPARRO NARCISO per conto di Banca Medio Credito del Friuli Venezia Giulia	28/10/16	n.54662 del 31/10/2016	AR(4)	<i>Conforme</i> Attuazione di Ambito di Riqualificazione AR-4 (previa bonifica del sito) con edificazione ad uso : commerciale, entro i limiti di edificabilità massima individuati dal PSC, con attuazione di opere fuori comparto per la costruzione di tratto di viabilità ciclabile

Si da atto che, successivamente alla suddetta deliberazione n 67 del 15/09/2017, la ditta AFIN srl ha comunicato la rinuncia all'inserimento nel POC con nota protocollata in arrivo all'Unione dei comuni della Bassa Romagna con il n 59286 del 16/10/2017

GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

L'Amministrazione di Conselice 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.

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

Le tre proposte confermate dopo l'istruttoria finale (1CS),(3CS),(6CS) tenuto conto della rinuncia della ditta AFIN srl (2CS) e la verifica di sostenibilità prevista con rapporto ambientale e schede specifiche di VAS/VALSAT(VAS), sono accolte nel POC adottato e saranno oggetto della fase di osservazioni e controdeduzioni ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000.

	Proposta	Ambito	Superficie territoriale/	Superficie complessiva edificabile	Sintesi dell'intervento - Destinazioni d'uso previste-dotazioni
1	VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	ANS1 (4) <i>Parte</i>	ST Mq 12803	SC Mq1861 privata residenziale SC ERS residenziale indicativamente mq1142	Urbanizzazione di limitata area di previsione di nuovi insediamenti nel prevalentemente residenziali , realizzazione di lotti per una SF totale 6967 di cui 2856 di ERS , parcheggio da cedere 811 mq (20mq ogni100 di SC) verde di cessione nelle quantità minime riferite alla normativa vigente cioè pari al 50 mq ogni100 mq di SC eventualmente compensato con uguali aree a parcheggio o monetizzato (100,69 € a mq ,valori soggetti ad aggiornamento in base a tariffe vigenti al momento della approvazione del PUA
3	FIN:CA srl	Ambito agricolo	ST 8178	Indicativamente 210 mq+ 328 mq (pensilina)+ 300 mq (futura officina) UF=0,1	L'intervento è oggetto di POC in ragione alle NTA art 5.11 comma 17 PSC vigente e adottato in salvaguardia , prevede l'attuazione di un impianto di distribuzione carburante. Il progetto di nuova stazione di rifornimento per autotrazione, con servizi di autolavaggio e autofficina, ed eventuali servizi all'automobilista fa riferimento alle dimensioni e caratteristiche dell'intervento già oggetto di Permesso di Costruire n.52/2008 .
6	BANCA MEDIO CREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA spa	AR(4)	ST Mq 11943	SC orientativamente mq 3700	Attuazione di Ambito di Riqualificazione AR-4 (previa demolizione/bonifica del sito) con edificazione ad uso : commerciale, SF orientativamente 9197 mq SC 3700 mq con attuazione di opere fuori comparto per la costruzione di tratto di viabilità ciclabile (250 m) e obbligo di gestione, da parte della società attuatrice dell'intervento, delle aree cedute a parcheggio . Obbligo di monetizzazione delle dotazioni a verde

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

	ambito	ST mq	SC edificabile residenziale mq	nuovi alloggi TOT previsti dal POC adottato	tetto massimo nuovi alloggi art. 4.2 PSC vigente	tetto massimo nuovi alloggi art. 4.2 PSC adottato in salvaguardia
1	ANS1 (4) parte	12808 circa	1861+ 1142(ERS)	17 + 11 (ERS minimo indice 0,4.) = 28	424	379

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

Il PSC definisce infatti un tetto di edificabilità per gli ambiti di nuovo insediamento (ANS) , comma 2 art 4.2 pari a una SC massima di 40370 mq, ovvero a circa 367 alloggi teorici, stimati come 110 mq di SC per alloggio.

Per l'ERS si considera di attribuire un indice fondiario SC 0,40mq/mq , inoltre la superficie degli alloggi viene considerata per la tipologia specifica leggermente inferiore, pari a circa 100mq/alloggio.

La proposta presentata, per parte dell'ANS1.4, che possiamo quantificare complessivamente in circa 28 alloggi complessivi compresi quelli ERS, risulta quindi verificata rispetto ai limiti del PSC definiti dalla salvaguardia come sopra indicata , vengono utilizzati infatti solamente il 7% degli alloggi potenziali di nuova edificazione degli ambiti di espansione.

Il Comune di Conselice ha il limite (previsto dell'art. 4.2 comma 3 del PSC) ,di utilizzo massimo nei singoli POC, del 50% degli alloggi previsti dal dimensionamento complessivo pari ad un limite di alloggi $367/2 = 184$ alloggi massimi per il primo POC come previsto dal PSC vigente e il PSC adottato in salvaguardia , limite che viene ampiamente rispettato.

GLI ACCORDI CON I PRIVATI PROPONENTI DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

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

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

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

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

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

-l'accordo relativo all'intervento 1 CS è stato controfirmato per accettazione da parte dei Sigg. Venieri Alessandro e Venieri Gian Piero in qualità di comproprietari, trasmessa con PEC protocollata in arrivo all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 63283 del 03/11/2017

-l'accordo relativo a intervento 6 CS è stato controfirmato per accettazione da parte di TION MAURO per conto di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA trasmessa con Pec protocollata in arrivo all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n.64311 del 02/11/2017;

con delibera della Giunta Comunale n 88 del 23/11/2017, sono stati approvati gli schemi di accordo per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i precedentemente sottoscritti per accettazione da parte dei privati in relazione alle proposte di intervento da inserire nel POC di Conselice. Tali accordi saranno sottoscritti e registrati prima della approvazione dei POC.

LE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC

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

Ai sensi e per gli effetti di legge, il POC indirizzando e coordinandosi con il programma triennale delle opere pubbliche (art.128 Dlgs163/2006), indica quali opere programmate dall'Amministrazione hanno rilevanza per il POC, inoltre il POC prevede apposizione di vincoli espropriativi qualora siano inserite opere pubbliche che lo prevedano.

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

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

VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	ANS1 (4) <i>Parte</i>	Si quantificano le cessioni alla AC di dotazioni a parcheggio circa 811 mq Dotazioni a verde circa 930 mq (eventuali quote di superfici di Verde non realizzate potranno essere compensate con aree di eguale superficie di Parcheggio o monetizzate in base ai valori di cui all'allegato C del RUE)
BANCA MEDIO CREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA	AR(4)	Dotazioni di parcheggio pubblico circa 1615 mq cedute all'AC , con obbligo di gestione e di mantenimento a carico dell'insediamento commerciale dotazioni a verde quantificata in mq 2085 circa di cui si prevede la

		<p>completa monetizzazione in base ai valori di cui all'allegato C del RUE, (valore ipotizzato con la normativa dei regolamenti vigenti pari a 209.937,65 €), che il soggetto privato si impegna a corrispondere alla nei tempi definiti dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA ; somme che potranno essere utilizzate dalla AC per migliorie alle aree di dotazioni esistenti o per nuove dotazioni del piano delle opere pubbliche</p> <p>Intervento fuori comparto per la realizzazione di un tratto della pista ciclabile sull'area pubblica , tratto di circa 250 m in fregio alla via Selice secondo le modalità e prescrizioni impartite dagli enti pubblici proprietari delle aree. (opere per un valore di 75.000 €)</p>
--	--	--

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE DEGLI AMBITI

norme tecniche di attuazione

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

art. 1 - oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è redatto ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m.i., in conformità alle previsioni e ai principi del vigente Piano Strutturale Comunale del Comune di Conselice , al momento della presentazione della proposta.(PSC CC n 31 del 20/04/2009 e variante delibera CC 16 del 24/05/2012) ed inoltre risulta conforme alle varianti al PSC e RUE nonché alla Tavola dei vincoli adottati con delibere di consiglio comunale rispettivamente : PSC con delibera n 51 del 16/11/2017, RUE con delibera n 53 del 16/11/2017 e Tavola dei Vincoli con delibera n 50 del 16/11/2017 , attualmente in 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 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, i diritti edificatori assegnati e le destinazioni d'uso ammissibili;
- l'individuazione delle opere di interesse pubblico da realizzare entro e fuori dal comparto d'intervento
- la modalità e i tempi di attuazione degli interventi di trasformazione
- le 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 LR 20/2000 e s.m.i.

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

art. 3 – elaborati del POC

Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

- tavola inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche;
- relazione, norme, 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 e alla variante agli strumenti di pianificazione, attualmente in salvaguardia, adottati: PSC con delibera C.C. n. 51 del 16/11/2017, RUE con delibera C.C. n. 53 del 16/11/2017 e Tavola dei Vincoli con delibera n 50 del 16/11/2017.

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

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

4. Costituiscono riferimento normativo per il POC i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia del PSC e RUE vigente e PSC e RUE adottato le cui indicazioni e prescrizioni tecnico normative in salvaguardia, sono state verificate senza riscontrare condizioni di incompatibilità delle previsioni introdotte dal POC, 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.92 del 28/06/2017.

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

1. per le proposte inserite nel POC del Comune di Conselice, l'attuazione, si individua con :

-PUA per gli interventi che presuppongono la regolazione di rapporti con l'Amministrazione per l'intervento di nuova costruzione in ambito ANS1 e per l'intervento di riqualificazione dell'ambito AR ad uso commerciale,

-PdC eventualmente con convenzione per l'insediamento di impianto di distribuzione carburanti per autotrazione e servizi annessi (ambito agricolo).

2. gli strumenti di attuazione o permessi di costruire 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.

Non sono considerate diffidenze dal POC lievi modifiche che eventualmente saranno proposte dagli strumenti urbanistici attuativi , questi potranno:

- proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente diverse dalle indicazioni grafiche contenute nelle schede specifiche degli interventi inserite nelle 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 PdC 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.

art. 6 – rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

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

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

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

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

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

art. 8 – impegni degli attuatori PUA e conformità degli interventi

1. le convenzioni relative a PUA , PdC convenzionati nonchè gli interventi con attuazione dirette dovranno essere conformi ai seguenti elementi indicate nelle schede dell'ambito del POC:

- parametri quantitativi massimi e minimi degli interventi previsti;

- definizione completa delle opere di pubblico interesse da realizzare, in quanto ad aree da cedere, descrizione tecnica particolareggiata, quantificazione economica dei costi di dettaglio (computo metrico estimativo), convenzionamento per usi specifici e definiti, tempi di realizzazione e cessione in uso/proprietà, eventuale progetto definitivo;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda dell'ambito allegata al POC;
- prescrizioni ed indicazioni ambientali relative agli aspetti di sostenibilità e sicurezza sismica, geologica ed idraulica, definiti dalla VALSAT , dalle schede normative POC e dai pareri di enti ;
- 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 e contributi per l’ Edilizia Residenziale Sociale

1. Ai sensi degli articoli 7 bis e A-6-bis della L.R. 20/2000 e del comma 6 dell'art.4.2 del PSC, e secondo quanto previsto nel bando del POC al punto 4 , gli interventi in ambiti per nuovi insediamenti (ANS) inseriti nel POC, dovranno prevedere una quota di almeno il 20% dell'offerta abitativa in forma di ERS. Tale disposizione è da intendere come quota minima di SF da destinare all' ERS. Per quanto riguarda la parte dell'ANS 1(4) inserito nel POC ,con l'attuazione si cedono alla AC due lotti di SF totale di circa mq 2856 superiore al 20% ,
2. Per l’ intervento proposto in ambiti AR di riqualificazione si dovrà prevedere per le unità immobiliari di nuova realizzazione a destinazione non residenziale (produttiva, terziaria e commerciale) il contributo di cui alla lettera b 9 del comma 1-art.A-6ter della LR20/2000 e s.m.i pari ad 1 euro /mq di SC come indicato nel bando POC .

AMBITI POC

SCHEDE 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, 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 la scheda, 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.

1 CS	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
	VENIERI ALESSANDRO E VENIERI GIAN PIERO	Conselice, Via Frattina	Foglio 48 mapp. 257-494 e 1909

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC parte dell' ANS 1(4)	SUPERFICIE TERRITORIALE	POTENZIALITA' INSEDIATIVA DALLE NTA PSC
ANS 1 (4) PSC vigente: ST 11,00 ha; destinazione d'uso : residenziale e funzioni correlate PSC adottato ST 4,8 ha destinazione d'uso : residenziale e funzioni correlate	Mq 12808 di progetto PSC vigente: 11 % dell'intero ANS 1(4) PSC adottato: 27 % dell'intero ANS1(4)	PSC vigente: capacità insediativa massima : 38500 mq di SC; PSC adottato capacità insediativa massima : 16800 mq di SC

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA	CAPACITA INSEDIATIVA (SC)
ANS 1 (4) parte ST Mq 12808	Totale Mq 6967 Sf privata indicativamente 4111 2856 mq ceduti per ERS	Da realizzare nei lotti privati SC Mq 1861 Da realizzare nei lotti ERS (indicativamente con UF 0,4) mq 1142

OBIETTIVI ,INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Proposta di limitata urbanizzazione all'esterno del territorio urbanizzato , con destinazione residenziale e funzioni correlate, con accessibilità dalla strada comunale Via Frattina e parzialmente in adiacenza ad un'area già urbanizzata dalla quale prevedere continuità di accessi al lotto ERS .

L'attuazione a valere la normativa vigente del PSC e RUE, fatto salvo quanto riportato nell'accordo sottoscritto dai richiedenti, prevede:

- SF superficie fondiaria lotti privati indicativamente 4111 mq
- SF superficie fondiaria lotti ERS mq.2856 da cedersi al comune alla stipula convenzione di attuazione delle opere di urbanizzazione del PUA
- SC prevista da realizzare sui lotti privati mq 1861 (IP base più perequazione per maggiore area ERS ceduta oltre al 20% della SC "minimo di legge")

Quantificazione delle cessioni di dotazioni a parcheggio circa 811 mq, dotazioni a verde circa 930 mq, eventualmente minori superfici di Verde potranno essere compensate con aree di eguale superficie di Parcheggio o monetizzate in base ai valori di cui all'allegato C del RUE .

Sostenibilità ambientale dell'intervento

L'intervento oltre al rispetto delle leggi decreti e norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi a vincoli vigenti al momento della attuazione degli specifici interventi, vincoli vigenti .

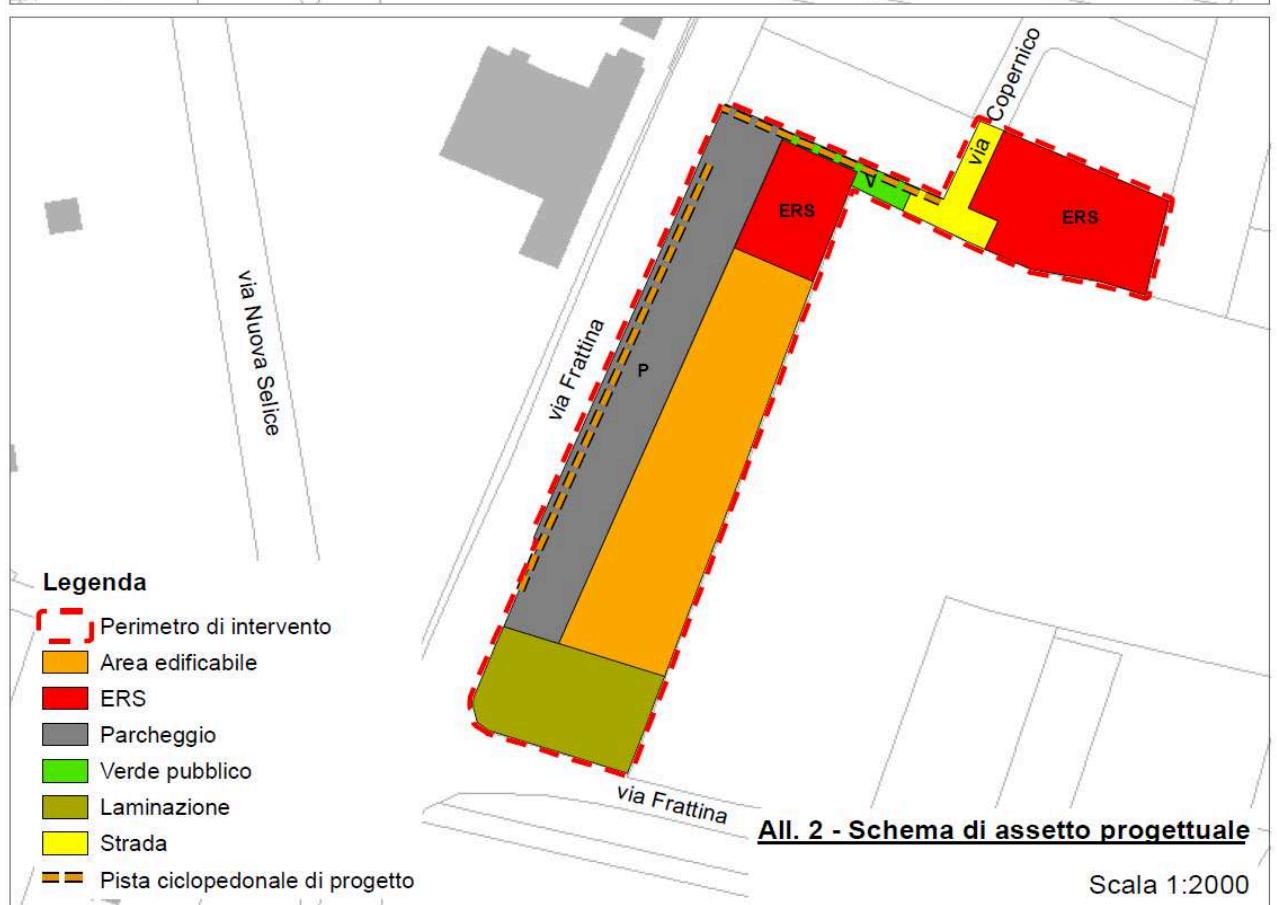
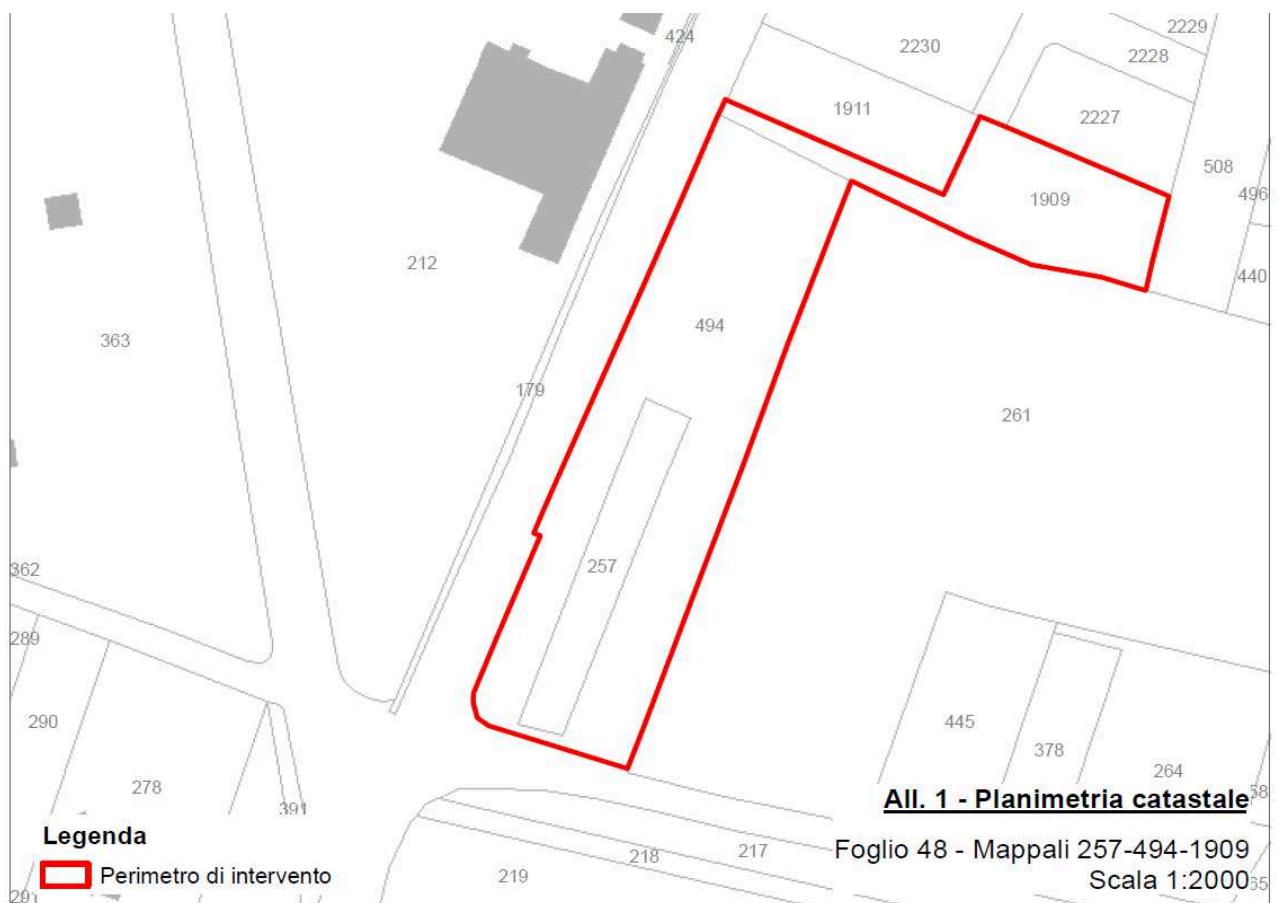
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico, II e III livello (art.2.18 PSC

- vigente) e II e III livello- Area soggetta a particolare amplificazione del rischio sismico-RUE adottato capo 4.9 -scheda dei vincoli VS 12 adottata;
- Area a basso rischio archeologico (art.2.10 PSC vigente e Scheda dei Vincoli adottata SCT10) ;
 - AREA individuata come P2 area potenzialmente interessata da allagamenti del reticolo secondario come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) e scheda dei vincoli adottata VS 08;
 - AREA individuata come P1 area alluvioni rare, corsi d'acqua naturali, come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) e scheda dei vincoli adottata VS 07;
 - Area individuata nella scheda dei vincoli “VS13” approfondimento aree terzo livello , con indice di liquefazione (IL medio) = 2 > IL < = 5
 - L'intervento dovrà provvedere a eventuali migliorie degli impianti tecnologici esistenti e delle infrastrutture in funzione del nuovo carico urbanistico e della situazione delle infrastrutture esistenti, quindi assoggettarsi alle condizioni di HERA/ ATERSIR in relazione ad eventuale potenziamento infrastrutture per la depurazione e approvvigionamento gas e acqua

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito

- Le opere di urbanizzazione sono da realizzare nelle quantità e secondo le modalità previste dalle NTA del RUE adeguare come definito dall'allegato D del vigente RUE e come concordato con il Servizio di Piano e i LL.PP. del Comune.

- Le eventuali opere di urbanizzazione sono da realizzare nelle quantità e secondo le modalità previste dalle NTA del RUE ed adeguare come definito dall'allegato D del vigente RUE e come concordato con il Servizio di Piano e i LL.PP. del Comune. Lo schema urbanistico definito dall'accordo prevede che : da via Copernico deve essere garantito accesso al lotto ERS, da via Frattina accesso al secondo lotto ERS e ai lotti privati, deve essere realizzata pista ciclabile in protezione dalla via Frattina alla via Copernico ,il parcheggio alberato deve essere posizionato verso via Frattina , la laminazione proposta all'incrocio su via Frattina potrà essere ricollocata in funzione di una sua migliore funzionalità.
 -
- La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nella fase di elaborazione del PUA , nel rispetto della qualità e sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC,ai pareri degli enti che assumono gli indirizzi delle norme ambientali vigenti (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni e piano dei Rifiuti) e in elaborazione in coerenza con il PSC e la tavola dei vincoli che ne costituisce il quadro di riferimento.
- Dovranno essere recepite compiutamente le prescrizioni, relative ai pareri degli enti, utili alla compatibilità dell'intervento di nuove costruzioni , nel rispetto delle normative vigenti .



3- CS	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
	CALDERONI GIULIANO PER FIN.CA SRL	Conselice, SP 610 Selice Montanara	Foglio 57 - Mappali 231-269-270

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA / TERRITORIALE	CAPACITA INSEDIATIVA
-Ambito Rurale nel PSC vigente e nel PSC adottato in salvaguardia	Mq 8178	La proprietà ripropone lo schema del precedente permesso di costruire relativo ad un impianto di distributore carburanti pratica edilizia 52 del 2008 con aumento dei servizi : rifornimento carburanti e metano per autotrazione e con servizi all'automobilista secondo le normative e regolamenti vigenti in materia indicativamente S cedificabile 210 mq+ 328 mq (pensilina)+ 300 mq (futura officina) UF=0,1

OBIETTIVI ,INDIRIZZI E PRESCRIZIONI RIPORTATE

Attuazione di infrastruttura ,con previsione di inserimento di mitigazioni a salvaguardia del paesaggio, (con possibilità di coinvolgimento anche delle di aree limitrofe eventualmente della stessa proprietà per le opere di mitigazione), impianto per rifornimento a mezzi per autotrazione , che incrementa il livello di dotazioni della viabilità , completo di servizi all'automobilista e ai mezzi in circolazione .

Completamento dei lavori già avviati per la realizzazione del nuovo impianto di distribuzione carburanti con conseguente aumento dei servizi alla circolazione automobilistica sulla viabilità Provinciale 610 Selice (l'ampliamento dei servizi offerti: lavaggio di tutti i tipi di veicoli, sosta per autotreni, locali commerciali per il ristoro oltre all'eventuale implementazione di servizi di assistenza e riparazione di automezzi non precedente previsti nel permesso di costruire scaduto).

Sostenibilità ambientale dell'intervento

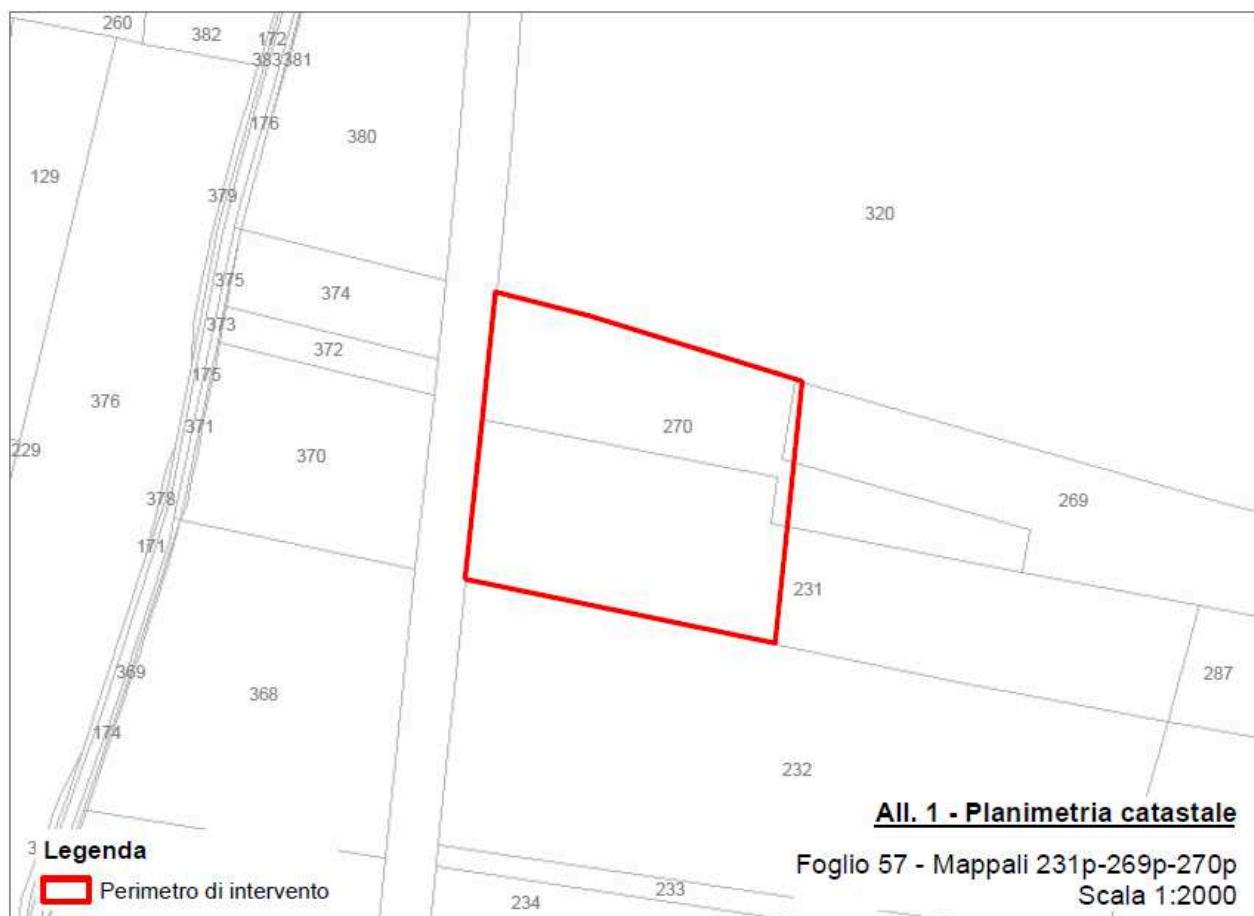
L'intervento oltre al rispetto delle leggi decreti e norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi alle normative e regolamenti vigenti al momento della attuazione degli specifici interventi ,
l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni ed indirizzi previsti dalle normative e ai vincoli vigenti :

- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico, II livello (art.2.18 PSC vigente) e II livello- Area soggetta a particolare amplificazione del rischio sismico- RUE adottato capo 4.9 -scheda dei vincoli VS 12 adottata ;
- Area a basso rischio archeologico (art.2.10 PSC vigente e Scheda dei Vincoli adottata SCT10 ;

- AREA individuata come P2 area interessata da allagamenti del reticolo secondario come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) e scheda dei vincoli adottata VS 08;
- Paleodossi di modesta rilevanza (art.2.6 PSC vigente e art 2.7 del RUE in salvaguardia indicati anche dalla Scheda dei vincoli AP08)
- Le eventuali opere di mitigazione e urbanizzazione sono da realizzare nelle quantità e secondo le modalità previste dalle NTA Art 3.3.4 del RUE vigente e adottato in salvaguardia e come concordato con il Servizio di Piano e i LL.PP. del Comune.
- L'intervento dovrà provvedere a eventuali migliorie degli impianti tecnologici esistenti e delle infrastrutture in funzione del nuovo carico urbanistico e della situazione delle infrastrutture esistenti, quindi assoggettarsi alle condizioni di HERA/ ATERSIR in relazione ad eventuale potenziamento infrastrutture per la depurazione e approvvigionamento gas e acqua .

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito

- Le eventuali opere di mitigazione e urbanizzazione sono da realizzare nelle quantità e secondo le modalità previste dalle NTA Art 3.3.4 del RUE vigente e adottato in salvaguardia e come concordato con il Servizio di Piano e i LL.PP. del Comune.
- La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nel rispetto della qualità e sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni e piano dei Rifiuti) e in elaborazione in coerenza con il PSC vigente e con la Carta dei vincoli adottata che ne costituisce il quadro di riferimento.
- Dovranno essere recepite compiutamente le prescrizioni relative ai pareri degli enti , nel rispetto delle normative vigenti .



6 CS	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
	BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA	Conselice, Via Selice	(Catasto Fabbricati) Foglio 33 mapp. 67 sub. 1-3-4-7-8

AMBITO PSC - AR (4)	SUPERFICIE TERRITORIALE	POTENZIALITA INSEDIATIVA
AR 4 PSC vigente: ST 4,3 ha; destinazione d'uso : uso residenziale massimo 30% PSC adottato ST 1,1 ha; destinazione d'uso : uso residenziale massimo 40%	PSC vigente:4,3 ettari AR (4) composta da area oggetto di intervento "ex cartiera" e porzione interessata prevalentemente da ambiti residenziali PSC adottato :1.1 ettari AR (4) Mq 11943 corrispondente all'area identificata nella cartografia corrispondente all'area dismessa della "ex cartiera"	PSC vigente: potenzialità insediativa massima con riferimento ai soli usi residenziali: 4700 mq di SC; PSC adottato area ridotta all'ambito AR dell'ex cartiera potenzialità insediativa massima con riferimento ai soli usi residenziali 4200 mq di SC;

DESCRIZIONE AMBITO DI INTERVENTO

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA	CAPACITA' INSEDIATIVA
- AR (4) porzione dell'AR4 vigente corrispondente all'intera area dell'AR 4 del PSC adottato in salvaguardia ST Mq 11943	Indicativamente Mq 9197	capacità insediativa unicamente per usi non residenziali: 3700 mq di Superficie Complessiva ; (derivante da IP 0,25 base sommati a indici , perequati per opere extracomparto)

OBIETTIVI ,INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Attuazione intervento mediante la demolizione dei fabbricati produttivi esistenti in disuso , "ex cartiera" di Conselice per la creazione di insediamento commerciale, incremento delle dotazioni territoriali e realizzazione di opere fuori comparto attuando con il prolungamento per 250 metri della pista ciclabile , in fregio alla Via Selice , su area di proprietà pubblica
l'attuazione a valere la normativa vigente del PSC e RUE fatto salvo quanto riportato nell'accordo sottoscritto dai richiedenti prevede :

- Superficie Fondiaria orientativamente pari a mq 9197 mq (unico lotto)
- Superficie Complessiva mq 3700 a destinazione commerciale (IP base 0,20 + 0,05 riconoscimento oneri bonifica + indici perequativi per opere extra comparto e mantenimento perpetuo di gestione e oneri di manutenzione delle aree cedute alla AC come dotazioni a parcheggio)
- Previsione di realizzazione di Superficie di vendita pari a un massimo di 1500 mq di alimentare e 1000 di superficie di vendita non alimentare.
- Dotazione a Parcheggio con cessione di aree a parcheggio pubblico minimo indicativamente 1480 mq (quantità minime= 40 mq di P ogni100 di SC) con obbligo di mantenimento di oneri di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria a carico

dell'insediamento commerciale .

- Dotazioni a Verde monetizzate in base ai valori di cui all'allegato C del RUE (quantità minime= 60 mq di V ogni 100 di SC) eventualmente compensate con aree di eguale superficie di Parcheggio
- realizzazione di opere fuori comparto: pista ciclo pedonale in fregio alla via Selice su area già di proprietà pubblica con opere di valore pari a 75.000 €
- l'intervento dovrà adeguare le opere di urbanizzazione a quanto definito dall'allegato D del vigente RUE e come concordato con l'Ufficio di piano e i LL.PP. del Comune;

Sostenibilità ambientale dell'intervento

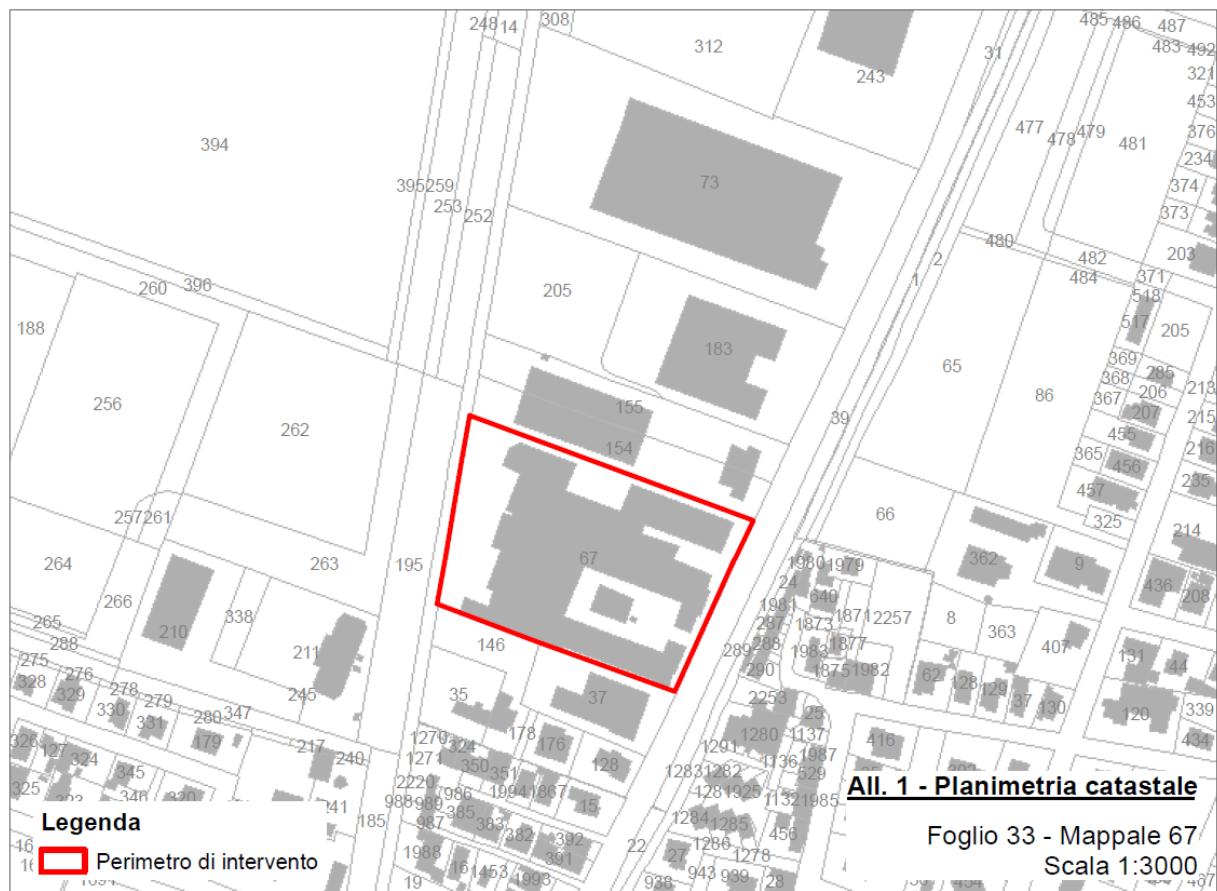
Demolizione degli impianti esistenti e caratterizzazione ambientale del sito con obbligo di eventuale bonifica dell'intera area prima della approvazione del PUA;

L'intervento oltre al rispetto delle leggi decreti e norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relativi a vincoli vigenti al momento della attuazione degli specifici interventi ,
vincoli vigentii :

- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico, II livello (art.2.18 PSC vigente) e II livello- Area soggetta a particolare amplificazione del rischio sismico- RUE adottato capo 4.9 -scheda dei vincoli VS 12 adottata ;
- Area a basso rischio archeologico (art.2.10 PSC vigente e Scheda dei Vincoli adottata SCT10 ;
- AREA individuata come P3 area potenzialmente interessata da allagamenti del reticolo secondario come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) e scheda dei vincoli adottata VS 08;
- AREA individuata come P2 area alluvioni rare, corsi d'acqua naturali, come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) e scheda dei vincoli adottata VS 07;
- Area individuata nella scheda dei vincoli “VS13 “ approfondimento aree terzo livello, con indice di liquefazione (IL medio) = 2> IL <= 5 ;
- Le eventuali opere di urbanizzazione sono da realizzare nelle quantità e secondo le modalità previste dalle NTA del RUE adeguare come definito dall'allegato D del vigente RUE e come concordato con il Servizio di Piano e i LL.PP. del Comune.
- L'intervento dovrà provvedere a eventuali migliorie degli impianti tecnologici esistenti e delle infrastrutture in funzione del nuovo carico urbanistico e della situazione delle infrastrutture esistenti, quindi assoggettarsi alle condizioni di HERA/ ATERSIR in relazione ad eventuale potenziamento infrastrutture per la depurazione e approvvigionamento gas e acqua .

Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito

- Le opere di urbanizzazione sono da realizzare nelle quantità e secondo le modalità previste dalle NTA del RUE adeguare come definito dall'allegato D del vigente RUE e come concordato con il Servizio di Piano e i LL.PP. del Comune.
- La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nella fase di elaborazione del PUA nel rispetto della qualità e sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni e piano dei Rifiuti) e in elaborazione in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.
- Dovranno essere recepite compiutamente le prescrizioni relative ai pareri degli enti , nel rispetto delle normative vigenti , utili . alla compatibilità dell'intervento di nuove costruzioni , nel rispetto delle normative vigenti .



DPQU 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 il Comune di Conselice che ha ricevuto sei proposte di inserimento nel POC, successivamente confermate nella fase istruttoria solamente tre .

Si provvede in questa fase ad aggiornare il DPQU pubblicato con il bando, per quanto riguarda il Comune di Conselice , 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 2008-2016									
	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16
ALFONSINE	12.186	12.373	12.411	12.433	12.343	12.371	12.186	12.038	11.993
BAGNACAVALLO	16.853	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853	16.739	16.686
BAGNARA	2.426	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426	2.427	2.432
CONSELICE	9.897	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897	9.856	9.783
COTIGNOLA	7.486	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486	7.474	7.487
FUSIGNANO	8.252	8.425	8.444	8.408	8.326	8.396	8.252	8.222	8.155
LUGO	32.533	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533	32.485	32.396
MASSALOMBarda	10.681	10.501	10.700	10.776	10.838	10.703	10.681	10.653	10.578
S.AGATA	2.918	2.797	2.849	2.861	2.865	2.918	2.918	2.862	2.880
TOTALE UNIONE	102.335	103.118	103.618	104.057	104.011	103.495	103.232	102.756	102.390

A Conselice anche per il 2016, si manifesta una diminuzione della popolazione, in contrazione rispetto agli anni precedenti, stessa dinamica dell’Unione.

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

Si intuisce una traiettoria demografica che potrebbe essere compresa tra il dato minimo previsto al 2022, circa 94.000 abitanti e quello medio, circa 103.300 abitanti, visto che al 31/12/2016 ovvero circa a metà dell’intervallo della previsione (2009-2022), la popolazione

dei nove comuni dell'Unione è arrivata a 102.390 abitanti e il trend ormai chiaro, è caratterizzato dalla contrazione dell'immigrazione e quindi della popolazione residente complessiva.

DOTAZIONI PUBBLICHE

Gli interventi che entrano nel POC prevedono con certezza aumento delle dotazioni pubbliche conseguenti alla nuova realizzazione di edificazione a destinazione commerciale relativa alla proposta dei sign.ri Venieri e della Banca MCFVG nelle quantità previste dagli strumenti di pianificazione. La quantità dei parcheggi minimi derivanti dalle attuazioni del POC risulta pari a mq 2433 , mentre le dotazioni a verde che potranno essere monetizzate non sono conteggiate .Le dotazioni pubbliche non incidono in modo percettibile sulle dotazioni esistenti, viene in questa sede aggiornato il dato pubblicato con il DPQU del 2013

Il primo raffronto è quello già pubblicato nel DPQU del 2013, che considerava le dotazioni esistenti e la popolazione residente al 31/12/2011. I valori delle dotazioni rispetto ai dati pubblicati nel 2013, sono stati corretti non sostanzialmente, per la modifica di alcune individuazioni precedentemente imperfette.

Di seguito le tabelle riportano il confronto tra la popolazione che si conferma nelle quantità al 31/12/2016 anche se probabilmente questa quantità subirà una riduzione come dal trend degli ultimi anni con le dotazioni aumentate dall'attuazione del POC .

COMUNE	Abitanti al 31/12/2016	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse super- riori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e att- trezzature spor - tive		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
CONSELICE	9783	101644	10,3	42746	4,36	32239	3,3	254781	26,0	431410	44,09

Conteggiano gli abitanti equivalenti per il calcolo delle dotazioni come previsto all'art.4.3 comma 8 del PSC(44 mq di SC = 1abitante)

COMUNE	Abitanti al 31/12/2016 + abitanti equivalenti POC	Attrez. interesse col- lettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse super- riori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrezzature sportive		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
CONSELICE	9783 + 46= 9829	101644	10,3	42746	4,34	34672	3,5	254781	25,9	433843	44,13

Il risultato del confronto tra le dotazioni, comprensive delle attuazioni del POC del 2016, e quelle esistenti mettono in luce un contenuto miglioramento

Il bilancio delle dotazioni pro capite aumenta leggermente ,su quantità che appaiono comunque quantitativamente ampiamente soddisfacenti .

La dotazione, si attesta a 44 mq/abitante, al di sopra dei 30 mq/abitante soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal PSC.

DOTAZIONI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERS)

Negli interventi ammessi dal POC si prevede la cessione di superficie fondiaria per l'Edilizia Residenziale Sociale. Mq 2856, dove si potrebbero realizzare mq 1142 di

superficie complessiva (circa 11 alloggi da 100 mq) e quota contributi ERS di circa 3700 € per interventi AR non residenziali acquisiti al momento della attuazione dei PUA

ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013, 2014 e 2015, registrano a Conselice solamente 1 nuova costruzione a destinazione residenziale, nelle aree di espansione con convenzione in vigore.

La disponibilità residua di circa 275 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, stimati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC, si riconferma sostanzialmente, passando a 274.

A questa va sommata la disponibilità di lotti edificabili nelle lottizzazioni convenzionate, e attuate dopo la approvazione del PSC del 2009 secondo le previsioni del previgente PRG, rendendo di fatto disponibili un significativo numero di aree.

L' attuale disponibilità residua, rispetto al numero degli alloggi esistenti sul territorio comunale, risulta al di sotto della soglia indicata per il primo POC.

L'attuazione degli interventi residenziali inseriti con il presente 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.