



## Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

### RELAZIONE, NORME, SCHEDE INTERVENTI E AGGIORNAMENTO DPQU

ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 56	del 27/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
PUBBLICATO	BUR	n. _____	del _____

**Sindaco del Comune di Massa Lombarda**

Daniele Bassi

**Assessore competente**

Daniele Bassi

**Segretario Comunale**

Maria Cristina Leone

**Responsabile Unico del Procedimento**

Gabriele Montanari

**Progettisti**

Servizio Urbanistica

M  
a  
s  
s  
a  
  
L  
o  
m  
b  
a  
r  
d  
a



# STRUTTURA POC

## indice

RELAZIONE.....	pag 3
• il percorso del POC .....	pag 3
• l'esito del bando .....	pag 4
• gli interventi inseriti nel POC .....	pag 9*
• gli accordi con i privati proponenti delle trasformazioni del territorio comunale.....	pag 11
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, TAVOLE E SCHEDE DEGLI AMBITI.....	pag 13
• art. 1 oggetto del POC .....	pag 13
• art. 2 entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC .....	pag 13
• art. 3 elaborati del POC .....	pag 13
• art. 4 rapporti con il PSC e con il RUE .....	pag 14
• art. 5 strumenti attuativi e titoli abilitativi degli atti attuativi .....	pag 15
• art. 6 rapporti con gli strumenti di programmazione comunali.....	pag 15
• art. 7 modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC.....	pag 15.
• art. 8 impegni degli attori e conformità degli interventi .....	pag 16
• art 9 contributi per l'Edilizia Residenziale Sociale .....	pag 16
AMBITI POC.....	pag 17
• schede relative agli ambiti inseriti nel POC approvato .....	pag 17
DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA QUALITA' URBANA INTEGRAZIONE 2019.....	pag 24
• popolazione.....	pag 25
• dotazioni pubbliche .....	pag 26
• dotazioni ERS.....	pag 27
• attività edilizia .....	pag 27
• valutazioni .....	pag 27

## **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 Massa Lombarda con deliberazione n4 del 04/02/2013.

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 Massa Lombarda con la delibera n. 67 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 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, 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 Massa Lombarda , sono state presentate , entro i termini le proposte seguenti di inserimento nel POC:

	<b><i>Richiedente</i></b>	<b><i>Data PEC</i></b>	<b><i>PG Unione</i></b>	<b><i>Ambito come da PSC- vigente alla domanda</i></b>
1	BORTOLOTTI ANGELO per conto di CEMENTUBI 2000 S.R.L.	23/10/2013	PG n.41915 del 24/10/2013	AUC5
2	MARZETTI SILVIA per conto di MAR.FIN S.R.L.	29/10/2013	PG n. 43305 del 30/10/2013	ANS 2.6
3	FURINI DANIELE per conto di LA PESCHIERA S.R.L.	30/10/2013	PG n .43395 del 31/10/2013	ANS 2.4
4	RICCI BITTI RAIMONDO per conto di RICCI BITTI AMEDEO SOCIETÀ AGRICOLA TASSINARI MARIO per conto di CAP MOTORI S.R.L.	31/10/2013	PG n .43556 del 31/10/2013	AR 3
5	<b><i>FANTONI ADRIANO</i></b>	Cartaceo 25/10/2013	PG n 44226 del .05/11/2013	Rurale

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 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 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. 68 del 13/05/2014, la Giunta del Comune di Massa Lombarda 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:

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b> <i>come da PSC_ vigenti alla domanda</i>	<b>Sintesi delle “Schede specifiche”</b>
1	BORTOLOTTI ANGELO per conto di CEMENTUBI 2000 S.R.L.	23/10/2013	PG n.41915 del 24/10/2013	AUC5 parte	<b>Da conformare-</b> Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale al fine di migliorare la mitigazione acustica, la sostenibilità ambientale e la coerente distribuzione degli spazi pubblici ricercando la condivisione delle soluzioni anche con la proprietà della restante parte di AUC5 non oggetto di intervento e marginalizzata dallo stesso
2	MARZETTI SILVA per conto di MAR.FIN. SRL	30/10/2013	43395 del 31/10/2013	ANS2 (4)	<b>Non Conforme -</b> L'intervento per un uso residenziale, è in contrasto con l'Art. 5.5 del PSC che prevede l'aumento delle dotazioni territoriali come unica destinazione d'uso ammessa. Pur tuttavia l'Amministrazione ritiene la proposta interessante, eventualmente da sviluppare con una migliore definizione in sede di futura revisione degli

					strumenti urbanistici, in quanto contiene due elementi positivi per la definizione dell'assetto urbanistico del settore ovest del capoluogo: 1 - l'implementazione delle dotazioni pubbliche di proprietà dell'Amministrazione ad integrazione di quelle esistenti (orti); 2 - l'integrazione dell'abitato con un intervento di completamento e ricucitura senza utilizzo di nuove aree, esterne al perimetro del territorio urbanizzato
3	FURINI DANIELE per conto di LA PESCHIERA SRL	30/10/2013	43395 del 31/10/2013	ANS2 (4)	<b>Da conformare -</b> Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale volta ad una sostenibilità urbanistica e ambientale in relazione alla funzione dei servizi pubblici "scolastici" previsti nell'area oggetto di cessione
4	TASSINARI MARIO per conto di CAP MOTORI SRL RICCI BITTI RAIMONDO per conto di AZIENDA AGRICOLA RICCI BITTI AMEDEO	31/10/2013	43556 del 31/10/2013	AR (3)	<b>Non conforme -</b> Intervento che non ottempera ai principi della "Riqualificazione" rispetto i requisiti fondamentali espressi dalla LR 20/2000 e dal PSC, prevedendo solo nuove costruzioni in aree non edificate con il mantenimento di alcuni immobili per un utilizzo a destinazione produttiva e commerciale, non sostitutivi dell'esistente, lasciando irrisolti problemi di compatibilità e sostenibilità
5	FANTONI ADRIANO	Cartaceo 25/10/2013	44226 del 05/11/2013	RURALE	<b>Non conforme -</b> La proposta è configurabile come richiesta di variante al PSC, non è quindi conforme allo strumento POC

**Viste** le successive comunicazioni inviate dei proponenti le cui domande erano state valutate "da conformare" ;

**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 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 delibera di Giunta comunale n.68 del 13/05/2014, cioè entro 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, è pervenuta all'Unione **“richiesta di integrazioni”** che si conservano agli atti, delle proposte di:

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b> <i>-come da pianificazione vigente alla domanda</i>
1	BORTOLOTTI ANGELO per conto di CEMENTUBI 2000 SRL	26/08/2014	n.32199 del 28/08/2014	AUC5

ed è stata trasmessa la **“richiesta di riesame”**, che si conserva agli atti, della proposta di:

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b> <i>-come da pianificazione vi- gente alla domanda</i>
5	FANTONI ADRIANO	02/09/2014	n.32846 del 03/09/2014	RURALE

Richiamata la delibera della Giunta comunale n **96 del 26/07/2016** che ha riaperto i termini per 90 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 due nuove proposte :

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b> <i>-come da piani- ficazione vigente alla do- manda</i>
6	RADAELLI LUIGI PER SYNGENTA ITALIA SPA.	03/10/2016	n.490515 del 03/10/2016	AR
7	STEFANO ALBONETTI PER UNAGRO SPA	03/10/2016	n.490197 del 04/10/2016 n. 24049 del 26 /04/2017	AR

-non è stata presentata integrazione alla proposta di :

- FURINI DANIELE per LA PESCHERIA SRL per inserimento nel POC prot. 43395 del 31/10/2013

(Valutata nella delibera GC n. 68 del 13/05/2014 “Approvazione dell'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale 2013/2018, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.”, “da conformare”);



- non sono state presentate istanze di richieste di riesame per le proposte di:
  - MARZETTI SILVIA per conto di MAR.FIN.SRL per inserimento nel POC prot.43305 del 30/10/2013
  - TASSINARI MARIO per conto di CAP MOTORI SRL e RICCIBITTI RAIMONDO per AZIENDA AGRICOLA RICCI BITTI AMEDEO per l'inserimento nel POC prot. 43556 del 31/10/2013

(valutate entrambe nella delibera n.68 del 13/05/2014 "Approvazione dell'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale 2013/2018, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. "non conforme");

- sono pervenute istanze di annullamento della procedura POC relativamente alle proposte di:

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b>
1	BORTOLOTTI ANGELO per conto di CEMENTUBI 2000 SRL	07/09/2017	39809 del 08/09/2017	AUC5

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. 125 del 25/09/2017;

ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 125/2017)

	<b>Richiedente</b>	<b>Date PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b>	<b>Sintesi delle "Schede specifiche"</b>
1	BORTOLOTTI ANGELO per conto di CEMENTUBI 2000 SRL	23/10/2013  26/08/2014  07/09/2017	n.41915 del 24/10/2013  integrazione n.32199 del 28/08/2014  annullamento 39809 del 08/09/2017	AUC5 Parte	<b>Archiviata per volontà del richiedente</b> nonostante la nuova soluzione progettuale, aveva conformato la proposta migliorando la sostenibilità ambientale e la distribuzione degli spazi pubblici e migliorato la mitigazione acustica delle abitazioni .
2	MARZETTI SILVA per conto di MAR.FIN. SRL	29/10/2013	n.43305 del 30/10/2013	ANS2 (6)	<b>Non Conforme</b> si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame.
3	FURINI DANIELE per conto di LA PESCHIERA SRL	30/10/2013	n.43395 del 31/10/2013	ANS2 (4)	<b>Non conforme</b> non sono state presentate integrazioni utili per la conformazione della proposta che necessitava di una ridefinizione della soluzione progettuale volta ad una sostenibilità urbanistica e ambientale in relazione alla funzione dei servizi pubblici "scolastici" previsti dalla pianificazione vigente nell'area oggetto di cessione.

4	TASSINARI MARIO per conto di CAP MOTORI SRL e RICCI BITTI RAIMONDO per conto di AZIENDA AGRICOLA RICCI BITTI AMEDEO	31/10/2013	n.43556 del 31/10/2013	AR (3)	<b>Non Conforme</b> si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame.
5	FANTONI ADRIANO	RR- cartacea 25/10/2013  e 02/09/2014	n.44226 del 05/11/2013" in  "richiesta riesame " n.32846 del 03/09/2014	RURALE	<b>Non Conforme</b> La proposta ulteriormente specificata con la richiesta di riesame è configurabile come richiesta di variante al PSC, non è quindi conforme allo strumento POC.
6	RADAELLI LUIGI PER SYNGENTA ITALIA SPA.	03/10/2016	n.490515 del 03/10/2016	AR (1) parte	<b>Conforme</b> la proposta interessa il complesso dell'EX Zuccherificio di Massa Lombarda per un intervento di rigenerazione urbana in ambito AR con l'intenzione di mantenere l'identità produttiva trasportandola in un contesto imprenditoriale contemporaneo di servizi innovativi alle imprese, anche attraverso usi temporanei .
7	STEFANO ALBONETTI PER UNAGRO SPA.	03/10/2016	n. 24049 del 26 /04/2017  integrazione PG 24049 del 26/04/2017	AR(1) parte	<b>Conforme</b> intervento in Ambito di Recupero attraverso la completa demolizione dell'edificazione esistente e l'utilizzo degli indici edificatori con destinazione prevalentemente commerciale con intervento di sostituzione edilizia anche con opere da realizzare fuori ambito per tratto pista ciclabile.

### **GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC**

L'Amministrazione di Massa Lombarda approvando il bando pubblico di selezione delle proposte da inserire nel POC ed 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 due proposte conformate dopo l'istruttoria finale e la verifica di sostenibilità prevista con rapporto ambientale e schede specifiche di VAS/VALSAT(VAS), sono state accolte nel POC adottato e sono oggetto della fase di osservazioni e controdeduzioni ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 4.2 del PSC "Criteri e dimensionamento delle previsioni insediative e delle dotazioni territoriali", il POC non influisce sui tetti massimi di edificabilità residenziale assegnate dal PSC al comune, prevedendo unicamente funzioni di servizio, produttive e di terziario.

In sintesi il POC assegna una potenzialità edificatoria complessiva come di seguito illustrato:

	Proposta	Ambito	Superficie territoriale/ Superficie Fondiaria	Superficie complessiva edificabile	Sintesi dell'intervento - Destinazioni d'uso previste-dotazioni
6	RADAEELLI LUIGI PER SYNGENTA ITALIA SPA.	AR1 parte AR(1a) *  predisposizione di masterplan e stralci attuativi attraverso Permessi di Costruire Convenzionati subordinati al parere degli enti competenti che verificheranno anche la compatibilità con il contesto delle funzioni .	Superficie territoriale di intervento mq 52.700 circa (parte dell'area pertinenziale dell'edificio di valore storico architettonico)  Eventuale interessamento dell'area ANS2 adiacente unicamente con annullamento degli indici edificatori per utilizzo a spazio a verde per iniziative di interesse pubblico e di attivazione urbana collegate all'area da riqualificare .	Intervento di rigenerazione urbana con conservazione di edifici valore storico architettonico senza aumento dei volumi esistenti.  Superficie complessiva edificabile nelle quantità realizzabili all'interno della quantità massima dei volumi esistenti per i quali deve essere condotta una verifica di legittimità e consistenza e un'analisi delle superfetazioni o elementi incongrui che ne offuscano la valorizzazione.	Intervento di rigenerazione urbana in ambito AR con l'intenzione di mantenere l'identità produttiva trasportandola in un contesto imprenditoriale contemporaneo di servizi innovativi alle imprese, anche attraverso usi temporanei, è ammesso il mantenimento di destinazioni esistenti, destinazioni per servizi alle attività produttive e/o funzioni didattiche e di formazione, turistico ricettive e culturali:  Dotazioni da attuare nelle aree di pertinenza, nelle quantità previste da norme e regolamenti in caso di cambi d'uso e aumento di carico urbanistico.
7	STEFANO ALBONETTI PER UNAGRO SPA.	AR1 parte AR(1b) parte *	ST 11.717  SF 8.549 circa da meglio definire nel PUA	SC massima edificabile 2700 mq SV alimentare 1.200 SV non alimentare 800	Completa demolizione dell'edificazione produttiva obsoleta esistente, utilizzo degli indici edificatori con destinazione commerciale. Realizzazione di opere fuori ambito per attrezzare un tratto di pista ciclabile/pedonale sull'area catastalmente individuata al F 26 mapp .210 già di proprietà comunale.  Dotazioni a parcheggio alberato / verde nelle quantità previste da norme e regolamenti vigenti .  Eventuale compensazione di aree a verde con eguale quantità di aree a parcheggio o eventuale monetizzazione di verde .  Pagamento del contributo ERS

\* Il POC è stato adottato con deliberazione CC n. 56 del 27/11/2017, successivamente alla deliberazione CC n.48 del 13/11/2017 che aveva adottato una variante generale al PSC.

In tale variante, l'ambito AR1 è stato ridimensionato e suddiviso in due parti corrispondenti ai due interventi inseriti nel POC successivamente adottato, AR(1a) "Syngenta" e AR(1b) "Unagro".

## **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 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 perseguimento degli obiettivi generali del Piano.

Gli accordi successivi ai sensi dell'art.18 della LR20, 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.

con delibera della Giunta Comunale n.153 del 20/11/2017, 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 Massa Lombarda, sottoscritti e registrati prima della approvazione dei POC

- l'accordo relativo a intervento 6 ML controfirmato per accettazione da parte di LUIGI RADAELLI a nome e per conto di Syngenta Italia spa con sede legale a Milano via Gallarate 139, trasmesso con PEC protocollata in arrivo all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n.65811 del 15/11/2017, è stato allegato alla delibera di adozione del POC; successivamente l'accordo ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000, stipulato fra l'Unione Bassa Romagna e SYNGENTA in data 4 marzo 2019 rep.742 prot.12406 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15 marzo 2019 n.677 serie 3.

-l'accordo relativo a intervento 7 ML controfirmato per accettazione da parte di STEFANO ALBONETTI a nome e per conto di Unagro spa sede legale Ravenna via Faentina 106, trasmesso con PEC protocollata in arrivo all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n.65587 del 14/11/2017 è stato allegato alla delibera di adozione del POC; successivamente l'accordo ai sensi art.18 della LR 20/2000 stipulato fra l'Unione Bassa Romagna e UNAGRO S.p.a in data 19 ottobre 2018 rep.742 prot.12406 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 5 novembre 2018 al n.952 serie 3.

## **LE OPERE D'INTERESSE PUBBLICO 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 previste opere della 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 .

RADAELLI LUIGI PER SYNGENTA ITALIA SPA.	Ambito AR (1a)	Si quantificheranno le cessioni all'Amministrazione di dotazioni a parcheggio in ragione di eventuali interventi che lo prevedono.
STEFANO ALBONETTI PER UNAGRO SPA.	Ambito AR (1b) parte	<p>Dotazioni circa 2700 mq cedute all'Amministrazione (con un minimo di 40 mq di P ogni 100 di Sc +60 mq di V ogni 100 di Sc )</p> <p>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</p> <p>Attrezzatura della pista ciclabile sull'area pubblica di collegamento fra via Nino Bixio al parcheggio del piazzale stazione accatastata ai terreni al mappale 210 del F26 di circa 169 mq con opere di valore complessivo 16900 Euro;</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 Massa Lombarda, al momento della presentazione della proposta. ( PSC CC n 29 del 21/04 2009 e variante delibera CC 29 del 21/05/2012 ) ed inoltre risulta conforme alle varianti e modifiche al PSC e RUE nonché alla Carta Unica del Territorio, composta da schede e tavola dei vincoli, approvati in data 21/03/2019 e vigenti dalla pubblicazione sul BURER n 120 del 17/04/2019

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, 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"*;

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. Le aree oggetto del presente POC ricadono nelle zone non idonee alla localizzazione di impianti di recupero e di smaltimento di rifiuti art 6.2 del PTCP pertanto nelle aree e negli immobili sono esclusi impianti di recupero e di smaltimento rifiuti.

5. 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;
- relazione geologica (intervento AR con previsione di demolizione e nuova costruzione (area EX Pempa -UNAGRO SPA )

### ***art. 4 – rapporti con il PSC e con il RUE***

1. Il POC è redatto in conformità alle disposizioni del PSC e RUE vigenti al momento della presentazione della proposta (PSC approvato con C.C. n.29 del 21/04/2009, RUE approvato con C.C. n.30 del 21/05/2012), l'adozione del POC con C.C. n. 56 in data 27/11/2017 risulta coerente con la salvaguardia prevista con la variante agli strumenti di pianificazione in quella fase adottati (variante PSC adottata con delibera C.C. n.48 del 13/11/2017, modifica RUE adotta con delibera CC n.50 del 13/11/2017, Tavola dei Vincoli modifica di aggiornamento adotta con delibera CC n.47 del 13/11/2017); l'approvazione del POC è congruente alla pianificazione vigente a seguito della approvazione degli strumenti di pianificazione sopracitati e in vigore dalla pubblicazione della loro approvazione sul BUR n120 del 17/04/2019 pubblicazione della avvenuta approvazione nel BUR n 120 del 17/04/2019.

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 modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei 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 allegate alla 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 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, le cui indicazioni e prescrizioni tecnico normative in salvaguardia, sono state verificate e non riscontrano 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 e s.m.i.

5. Le previsioni di insediamenti commerciali nell’intervento ML7/Unagro, come definito dal presente POC, rientra negli “interventi di rilevanza comunale” con riferimento ai contenuti dell’art. 8.6 delle NTA del PTCP e alla delibera Consiglio Regionale 1253/1999 come modificata dalla delibera n. 35 del 2015, come motivato nella rendicontazione trasmessa alla Provincia con PEC prot. Unione n.74162 del 06/12/2019, pertanto non si potranno superare la quantità di Superficie di Vendita assegnate dal presente POC.

#### ***art. 5 – strumenti attuativi e titoli abilitativi***

1. Per le proposte inserite nel POC del Comune di Massa Lombarda, l’attuazione, si individua con :

- PUA se ritenuto idoneo al momento dell’attuazione o presentazione di Masterplan Generale e Permessi di Costruire (PdC) Convenzionati ai sensi dell’art. 28 bis della DPR380/2001, per l’intervento di rigenerazione del complesso edilizio di interesse storico -architettonico in Ambito AR(1a) ex Zuccherificio, proposta da Syngenta Italia spa, per gli interventi che presuppongono la regolazione di rapporti con l’Amministrazione.
- PUA per gli interventi che presuppongono la regolazione di rapporti con l’Amministrazione per l’intervento di nuova costruzione di edifici commerciali in ambito AR(1b): proposta Unagro s.p.a,

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 allegate.

Non sono considerate difformità 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 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 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 operativo, 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 o PdC convenzionati dovranno essere conformi ai seguenti elementi indicate nella scheda dell'ambito allegata al 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 e dalle schede normative POC, nonché dalle Riserve espresse dalla Provincia (atto Presidente n.4 del 17/01/2020);
- garanzie chieste dall'Amministrazione per la realizzazione delle opere;
- eventuali condizioni per l'attuazione relative a tempi e/o funzioni particolari per gli specifici interventi.

#### **art. 9 – 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, in caso gli interventi proposti 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 LR2072000 e s.m.i pari ad 1 euro /mq di SC.

# AMBITI POC

## ***SCHEDA RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL POC APPROVATO***

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.

	<b>Richiedente</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
6 ML	RADAELLI LUIGI PER SYNGENTA ITALIA SPA.	MASSA LOMBARDA, via Ilaria Alpi	Foglio 31 - Mappale 3 parte

### **DESCRIZIONE AMBITO PSC**

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE	POTENZIALITA' INSEDIATIVA DA NTA PSC
<p>Ambito di riqualificazione AR (1a) del PSC vigente, l'ambito da riqualificare a nord del capoluogo lungo la linea ferroviaria comprende diversi insediamenti produttivi industriali dismessi alcuni dei quali di valore storico testimoniale-con interessamento di parte della relativa area di pertinenza interna all'AR.</p> <p>L'ambito dovrà determinare il complessivo ridisegno della porzione in adiacenza a nord ovest del centro abitato recuperando tra l'altro gli edifici di archeologia industriale di valore storico e testimoniale.</p>	<p>L'area oggetto di proposta di intervento risulta l'area AR (1a) del PSC che individua l'intervento di ST 5,4 ettari : art 5.3 del PSC</p>	<p>AR con diritti edificatori definiti sulla base dell'art 4.6 del PSC con IP massimo 0,28.</p> <p>L'AR (1a) prevede una capacità insediativa massima 20.900 mq con percentuale massima di usi residenziali 50%.</p> <p>Categoria di intervento B, art 4.1.2 del RUE indicata per gli edifici esistenti di valore pregio storico -architettonico che insistono nell'area.</p>

### **DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO**

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE DA RILIEVO	CAPACITA INSEDIATIVA
<p>AR (1<sup>a</sup>) con sovrastante edificazione in gran parte di valore storico architettonico, oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo con interessamento di parte della relativa area di pertinenza .</p> <p>E' ammesso, in quanto parte dell'area di pertinenza dell'edificazione di valore, un eventuale utilizzo/coinvolgimento dell'area ANS2(3) adiacente, ma comunque unicamente con rinuncia degli indici edificatori dell'ANS, quindi come area pertinenziale delle funzioni individuate per la riqualificazione</p>	<p>Superficie = Mq 52.673 (superficie reale da rilievo)</p>	<p>Senza superare il volume degli edifici esistenti.</p> <p>Gli edifici non soggetti a categoria di tutela potranno essere oggetto di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume anche accorpendo le volumetrie in diverso sedime.</p> <p>Deve quindi essere affrontata preventivamente agli interventi un'analisi approfondita della consistenza degli edifici esistenti dei loro volumi e loro legittimità.</p>

## OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI RIPORTATE

A valere la normativa vigente del PSC e del RUE, fatto salvo quanto riportato nello schema di accordo sottoscritto dagli interessati richiedenti l'intervento, si definiscono:

- le destinazioni d'uso ammesse: previsione di mantenimento di destinazioni produttive con inserimento di destinazioni per servizi alle attività produttive artigianali e terziario e/o destinazioni didattiche e di formazione, culturali, turistico ricettive ricreative, sportive e di spettacolo, le cui compatibilità con il contesto dovranno essere verificate in sede di richiesta dei titoli abilitativi per cambio d'uso e/o interventi edilizi.

Tali destinazioni con riferimento alle funzioni dell'art 1.6.1 del RUE vigente, prevedono oltre all'attuale uso esistente le funzioni di seguito elencate e similari se non specificatamente definite:

- delle FUNZIONI DI SERVIZIO TERZIARIE di cui al punto B dell'art 1.6.1 del RUE sono ammissibili:
  - tutte le funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza;
  - tutti i servizi e attrezzature di interesse collettivo civile ad esclusione delle attività scolastiche di base
  - fra le funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico la funzione b11.1
  - b12 - b12.2 - b13 - b14.1- b15 limitatamente ad attività termali e per il benessere e nel caso di ambulatori veterinari, con superficie superiore a 200 mq - b16;
- delle FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI di cui al punto C dell'art 1.6.1 del RUE sono ammissibili:
  - le funzioni c1 – c2 - c3 con esclusione di attività produttive RIR o ricomprese fra quelle definite insalubri;
- delle FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITA' CONNESSE E COMPLEMENTARI di cui al punto D dell'art. 1.6.1 del RUE sono ammissibili:
  - le funzioni d4.

- applicazione del principio del riuso temporaneo .

- possibilità di interventi per stralci attuativi previo masterplan generale con permesso di costruire convenzionato o attuazione tramite PUA .

### **Sostenibilità ambientale dell'intervento**

L'intervento insiste su area classificata acusticamente nel PZA vigente, in classe 5 esistente, in classe 4 di progetto (area ad intensa attività umana), in quanto non si prevede lo sfruttamento di potenzialità residenziale ammesse dal PSC e le proposte di utilizzo prevedono infatti concentrazione di attività e servizi anche a servizio delle imprese produttive.

L'intervento ricade in zone non idonee alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento rifiuti art 6.2 del PTCP quindi nell'area si esclude la possibilità di insediamento di impianti di recupero e smaltimento rifiuti.

Oltre al rispetto delle leggi decreti e norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia, gli interventi devono adempiere alle prescrizioni e confrontarsi con gli indirizzi e raccomandazioni indicati dalle "Riserve" espresse ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000 e s.m.i. con Atto del Presidente della Provincia n.4 del 17 gennaio 2020, come esplicitate nella "Relazione" del Servizio Programmazione Territoriale in essa contenuta.

L'autorizzazione tramite specifici strumenti attuativi come previsti del presente POC, dovrà attenersi comunque anche ad eventuali diversi nuovi vincoli vigenti al momento dell'approvazione degli strumenti attuativi. L'intervento quindi dovrà ottemperare a quelle prescrizioni che potranno essere definite solo nelle fasi successive alla approvazione del POC, cioè al momento di approvazione degli interventi attraverso il PUA o con diversi strumenti attuativi.

I vincoli attualmente vigenti e derivanti anche dalla salvaguardia relativa alla recente adozione della Carta dei Vincoli sono:

- Immobili di valore storico-architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo con relativa area di pertinenza comprendente anche edifici non soggetti a interventi conservativi. Titolo IV capo 4.1 del RUE vigente e (Scheda dei Vincoli SCT02 );

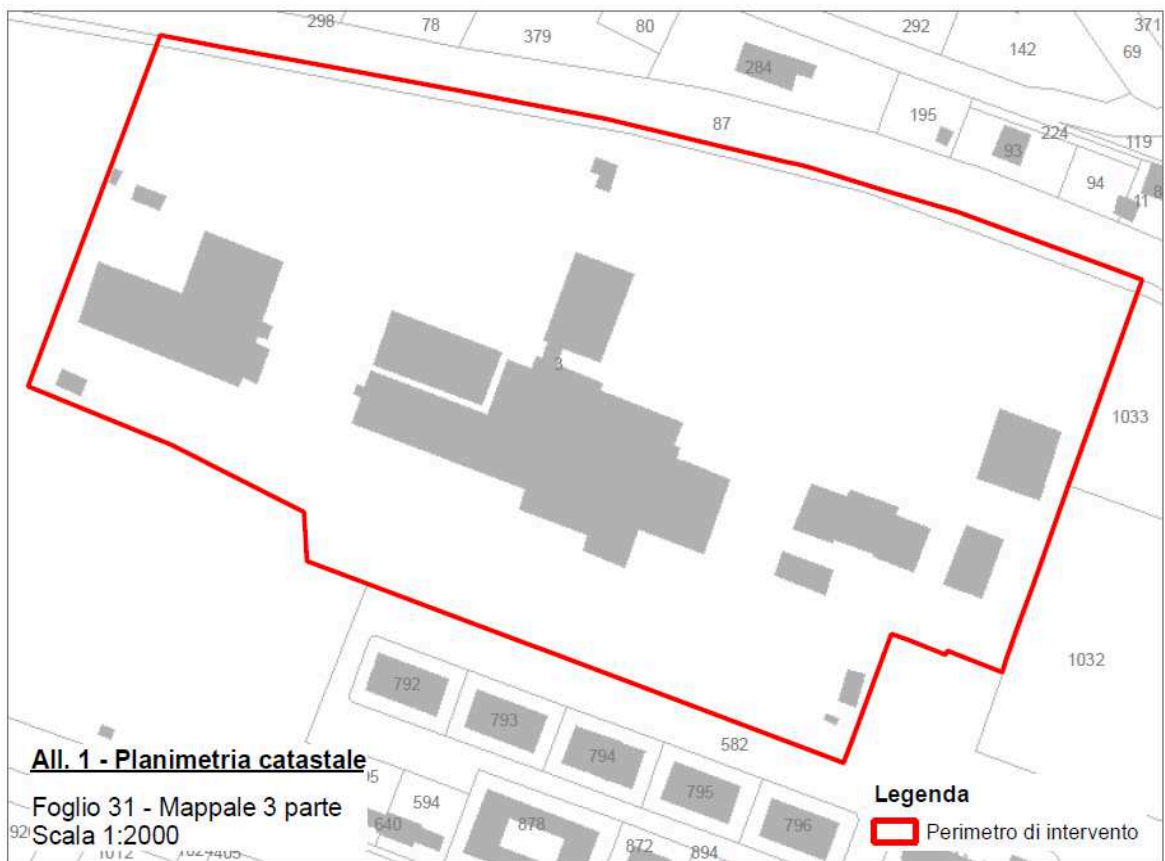
- Area a medio rischio archeologico art.2.10 PSC (Scheda dei Vincoli SCT10 );
- siti bonificati con prescrizione, vedi determina comunale Massa Lombarda n.31 del 09/04/2010 (scheda dei vincoli VS 09);
- fascia di attenzione metanodotti art.3.4.3 RUE (scheda dei vincoli II 07);
- AREA individuata come P2 area potenzialmente interessata da allagamenti del reticolo secondario come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione PGRA (scheda dei vincoli VS 08) e individuata come P2 area potenzialmente interessata da allagamenti del reticolo principale come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione PGRA (scheda dei vincoli VS07) quindi dovrà essere predisposta relazione idraulica idrogeologica per valutare tirante idrico e per valutare misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone negli interventi di cambio d'uso e nuova costruzione;
- Area soggetta a particolare amplificazione del rischio sismico -1 livello- art 4.9.1 del RUE vigente - scheda dei vincoli VS 12 in adozione e al RUE Capo 4.9;
- Studio Microzonazione Sismica (MS): liquefazione indice medio  $2 > IL < 5$  RUE Capo 4.9 (scheda dei vincoli VS13) ;

#### **Condizionamenti e obiettivi specifici a carico dell'ambito**

- Volume massimo uguale al volume esistente interno all'unità di intervento degli edifici di valore, intervento di restauro e risanamento conservativo, possibilità di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici autorizzati non tutelati da categoria di intervento conservativo.
- L'area sulla quale insiste il laghetto eventualmente coinvolta deve restare privata anche se eventualmente di uso pubblico collegato alle iniziative pubbliche nell'area, messo in sicurezza con manutenzione e gestione a carico della società proprietaria.
- Le eventuali opere di urbanizzazione sono da realizzare nelle quantità e secondo le modalità previste dalle NTA del RUE 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 per l'approvvigionamento gas, energia elettrica e acqua.

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 che ne costituisce il quadro di riferimento.

Dovranno essere valutate compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento di nuove costruzioni, nel rispetto delle normative vigenti. Eventuale coinvolgimento dell'area ANS 2 adiacente esclude l'utilizzo degli indici edificatori della stessa in quanto il presente POC non attiva e ricolloca tali potenzialità, il suo utilizzo in quanto parte dell'area di pertinenza dell'edificazione di valore storico-architettonico potrà avvenire senza edificabilità come area scoperta.



7 ML	<b>Richiedente</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
	UNAGRO S.P.A	MASSA LOMBARDA, via della Repubblica - tratto urbano SP 253 San Vitale	Foglio 26 – Mappale 66, 203, 204

#### **DESCRIZIONE AMBITO PSC**

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE	POTENZIALITA' INSEDIATIVA DALLE NTA PSC
<p>Parte dell'ambito di riqualificazione AR (1b) del PSC vigente</p> <p>L'ambito occupato da edifici ex produttivi dismessi, è adiacente ad un'area di recente attuazione, dovrà determinare la riqualificazione dell'asse stradale dell'attuale via della Repubblica, soprattutto per l'utenza pedonale e ciclabile e il collegamento con il parcheggio della stazione</p>	<p>Quota parte dell'AR(1b) mq di ST= 1,4 ha con IP massimo 0,28 mq/mq nel PSC vigente</p>	<p>diritti edificatori definiti sulla base dell'art 4.6 del PSC vigente</p> <p>AR(1b) capacità insediativa massima per usi residenziali riferita ai soli interventi di sostituzione /trasformazione 3900 mq percentuale massima usi residenziali 50%</p>

#### **DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO**

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA	CAPACITA INSEDIATIVA
<p>-parte di AR (1b) ST 11717 mq</p> <p>Quota pari a circa l'83% dell'area totale dell'AR (1b)</p>	<p>SF Mq 8549 definita nell'ambito del PUA è in corso di trattativa l'acquisizione da parte di UNAGRO dell'area adiacente catastalmente individuata al F. 26 mapp. 333 parte restante dell'area AR (1b) di proprietà delle ferrovie , qualora disponibile potrà rientrare nell'ambito di intervento PUA senza fare variante al presente POC .</p>	<p>La capacità insediativa proposta prevede SC mq. 2700 a destinazione commerciale di cui mq 800 SV (superficie di vendita non alimentare) mq 1200 SV (superficie di vendita alimentare).</p>

#### **OBIETTIVI ,INDIRIZZI E PRESCRIZIONI RIPORTATE**

L'intervento:

- interessa il complesso dell'EX PEMPA, sito produttivo di azienda ortofrutticola non più attivo e inutilizzato, si prevede l'attuazione di un intervento in Ambito di Recupero attraverso la completa demolizione dell'edificazione esistente e l'utilizzo degli indici edificatori con destinazione prevalentemente commerciale, con tipologie di insediamenti di rilevanza comunale (art 8.6 del PTCP e DCR 1253 /1999) come richiesto di esplicitare nelle disposizioni delle "Riserve" formulate con atto Presidente Provincia n. 4 del 17/019 al punto 1.1;
- prevede sia la realizzazione di pista ciclo pedonale adiacente all'asse di viale della Repubblica sia l'attrezzatura di passaggio pedonale da via Nino Bixio al parcheggio del piazzale della stazione con realizzazione di opere fuori comparto per la realizzazione di pista ciclabile su area già di proprietà pubblica (proprietà Comune di Massa Lombarda catasto terreni F.26 mapp. 210);
- deve prevedere caratterizzazione ambientale del sito per la valutazione di eventuale bonifica;

- adeguamento delle opere di urbanizzazione a quanto definito dall'allegato D del vigente RUE e come concordato con l'Ufficio Urbanistica e i LL.PP. del Comune;
- dotazioni secondo le NTA di RUE, con eventuale monetizzazione di quota di verde.

### **Sostenibilità ambientale dell'intervento**

L'intervento insiste su area classificata acusticamente nel PZA vigente classe 5 e con classe 4 (area ad intensa attività umana) di progetto (similmente all'intervento soggetto a PUA, realizzato nell'area adiacente), motivatamente alla vicinanza con infrastrutture quali l'area ferroviaria ed aree commerciali e produttive e in relazione anche alle scelte di utilizzo degli indici destinazione di attività commerciali e servizi che escludono la destinazione di civile abitazione.

L'intervento di riqualificazione ricade su aree interne al territorio urbanizzato e precedentemente utilizzate a scopi produttivi industriali attualmente dismesse.

L'intervento ricade in zone non idonee alla localizzazione di impianti di recupero e smaltimento rifiuti art 6.2 del PTCP quindi nell'area si esclude la possibilità di insediamento di impianti di recupero e smaltimento rifiuti.

Oltre al rispetto delle leggi decreti e norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia, l'attuare dell'intervento deve adempiere alle prescrizioni e confrontarsi con gli indirizzi e raccomandazioni indicati dalle "Riserve" espresse ai sensi dell'art 34 della LR 20/2000 e s.m.i. dalla Provincia con Atto del Presidente n.4 del 17 gennaio 2020, come esplicitate nella "Relazione" del Servizio Programmazione Territoriale in essa contenuta.

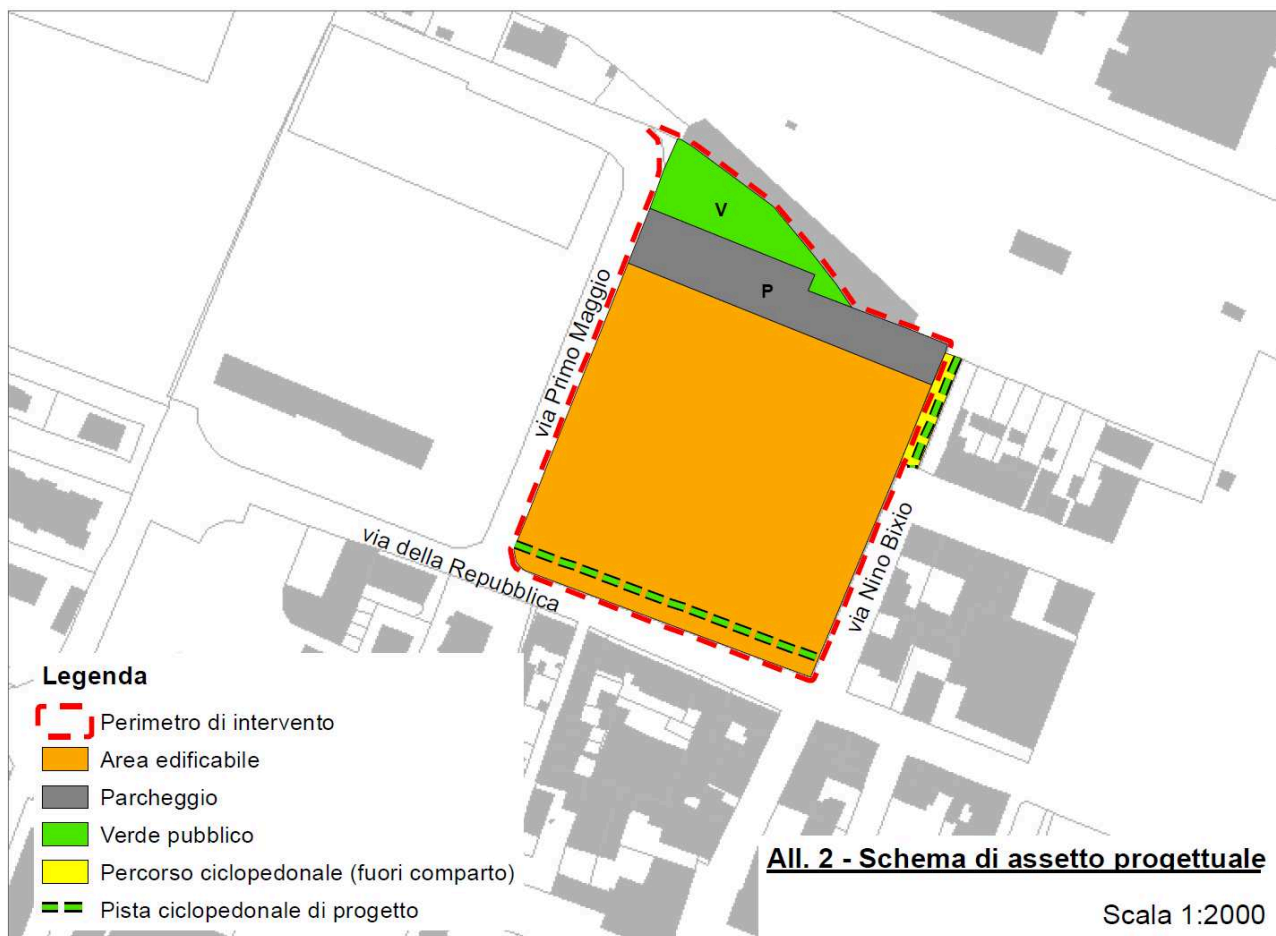
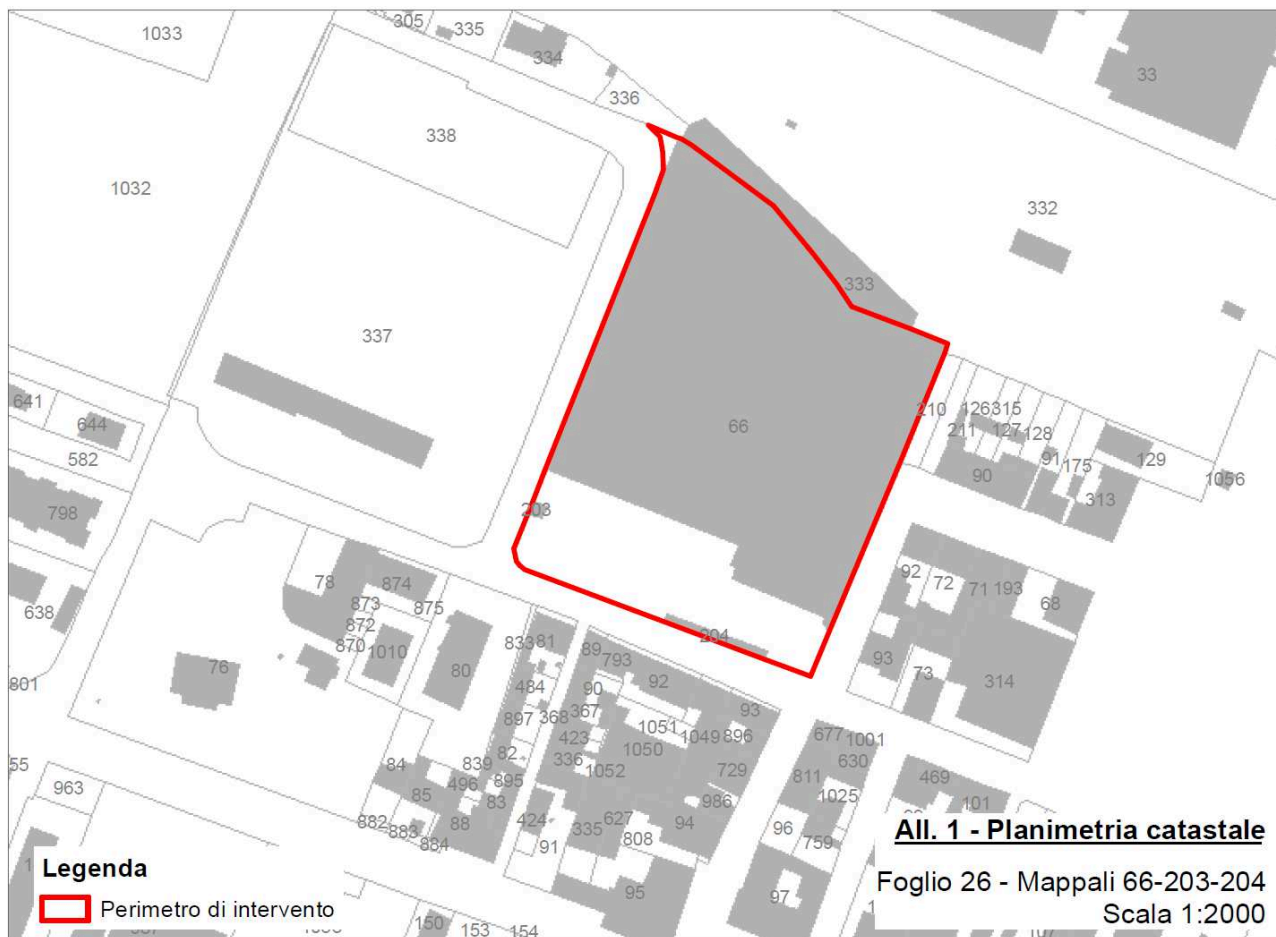
L'intervento nell'area EX Pempa deve attenersi anche a quanto previsto nel parere su compatibilità rispetto al rischio sismico espresso ai sensi dell'art.5 della LR 19/2008 riportato nel sopra citato atto presidenziale.

L'autorizzazione tramite specifici strumenti attuativi come previsti del presente POC, dovrà attenersi comunque anche a eventuali diversi nuovi vincoli vigenti al momento dell'approvazione degli strumenti attuativi. L'intervento quindi dovrà ottemperare a quelle prescrizioni che potranno essere definite solo nelle fasi successive alla approvazione del POC, cioè al momento di approvazione degli interventi attraverso il PUA o con diversi strumenti attuativi.

I vincoli attualmente vigenti e derivanti anche dalla salvaguardia relativa alla recente adozione della Carta dei Vincoli sono:

- Area parzialmente coinvolta da fascia di rispetto ferroviario art 3.7 PSC vigente e art. 3.3.2 del RUE e Scheda dei vincoli II02.
- Area a medio rischio archeologico (art.2.10 PSC) e Scheda dei Vincoli SCT10;
- Area individuata come P2 area potenzialmente interessata da allagamenti del reticolo secondario come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) (scheda dei vincoli VS 08) e individuata come P2: area potenzialmente interessata da allagamenti del reticolo principale come indicati dal Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA). (scheda dei vincoli VS07), quindi dovrà essere predisposta relazione idraulica idrogeologica per valutare tirante idrico e per valutare misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone da sottoporre a parere del consorzio di Bonifica;
- Area soggetta a particolare amplificazione del rischio sismico - RUE vigente 4.9.1 - scheda dei vincoli VS 12 e al RUE Capo 4.9 -
- Studio Microzonazione Sismica scheda dei vincoli VS13 RUE Capo 4.9 liquefazione indice  $2 > I_L < 5$
- Elettromagnetismo derivante da elettrodotti a media tensione (art.3.4.2 RUE) e scheda dei vincoli II06.
- Eventuali condizioni di HERA/ ATERSIR per potenziamento infrastrutture.





## **Documento Programmatico Qualità Urbana POC 2013-2019 - INTEGRAZIONE 2019**

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 Massa Lombarda che ha ricevuto sette proposte di inserimento nel POC, successivamente confermate nella fase istruttoria, solamente due.

Si provvede in questa fase ad aggiornare il DPQU pubblicato con il bando, per quanto riguarda il Comune di Massa Lombarda, 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'approvazione 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 dal 2013 al 2018, la popolazione del Comune di Massa Lombarda e dell'Unione, tende a diminuire seppur lievemente. Considerando le ricadute sul territorio, il dato non è 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	31/12/17	31/12/18
ALFONSINE	12.186	12.373	12.411	12.433	12.343	12.371	12.186	12.038	11.993	11.953	11.938
BAGNACAVALLLO	16.853	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853	16.739	16.686	16.816	16.714
BAGNARA	2.426	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426	2.427	2.432	2.439	2.430
CONSELICE	9.897	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897	9.856	9.783	9.779	9.752
COTIGNOLA	7.486	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486	7.474	7.487	7.479	7.375
FUSIGNANO	8.252	8.425	8.444	8.408	8.326	8.396	8.252	8.222	8.155	8.164	8.157
LUGO	32.533	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533	32.485	32.396	32.317	32.384
MASSA LOMBARDA	10.681	10.501	10.700	10.776	10.838	10.703	10.681	10.653	10.578	10.646	10.557
S.AGATA	2.918	2.797	2.849	2.861	2.865	2.918	2.918	2.862	2.880	2.918	2.929
TOTALE UNIONE	102.335	103.118	103.618	104.057	104.011	103.495	103.232	102.756	102.390	102.511	102.241

A Massa Lombarda anche per il 2018, si conferma una leggera diminuzione della popolazione, in contrazione anche rispetto all'anno precedente, una dinamica del tutto simile a quella 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 aumento delle dotazioni pubbliche conseguenti alla nuova realizzazione di edificazione a destinazione commerciale relativa alla proposta di Unagro spa nelle quantità previste dagli strumenti di pianificazione cioè pari al 100% della Sc commerciale edificata di cui la quantità dei parcheggi minimi risulta pari a un totale di mq 2700, mentre l'intervento di rigenerazione urbana di Syngenta Italia spa non quantifica preventivamente eventuali dotazioni che potranno scaturire da cambi d'uso e aumento di SC e che dovranno rispettare le normative vigenti le dotazioni pubbliche e non incidono in modo percettibile sulle dotazioni esistenti, viene in questa sede solamente 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, rappresentano un quadro piuttosto confortante, quantitativamente sono rispettati i valori minimi di cui all'art.4.3 del vigente PSC.

COMUNE	Abitanti al 31/12/2011	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
Massa Lombarda	10776	72184	6,7	29814	2,8	59828	5,5	215915	20,0	377741	35,0

La tabella di seguito, riporta il confronto tra la popolazione al 31/12/2018 (leggermente diminuita) e le dotazioni corrette e verificate con la modifica di alcune individuazioni di dotazioni, come risulta dal RUE vigente a seguito della approvazione delle modifiche inserite con le varianti approvate con delibera CC.n. 25 del 26/03/2019 in vigore dalla pubblicazione sul BUR n 120 del 17/04/2019, con le dotazioni aumentate dall'attuazione del POC (unicamente quelle derivanti dal progetto UNAGRO).

COMUNE	Abitanti al 31/12/2018	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
Massa Lombarda	10557	72958	6,9	29814	2,82	55568	5,26	215255	20,38	373595	35,38

Il risultato del confronto tra la popolazione e le dotazioni nel 2011 e nel 2018, mettono in luce un contenuto miglioramento, dovuto al modesto calo della popolazione (219 abitanti) e all'aumento delle dotazioni dovuto all'attuazione del POC.

Il Piano Operativo, non prevedendo nuove dotazioni significative per gli interventi ammessi e non aumentando in modo apprezzabile la quantità di abitanti teorici insediabili, non rifletterà conseguenze sul bilancio delle dotazioni, che appare comunque quantitativamente soddisfacente per la dotazione pro capite, che si attesta a circa 35 mq/abitante, al di sopra dei 30 mq/abitante soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal PSC.

## DOTAZIONI ERS

Negli interventi ammessi dal POC non si prevede la cessione di aree per l'ERS, ma gli interventi in ambito AR come previsto dal bando POC del 2013, prevedono il contributo di 1 Euro ogni mq di Sc di nuova edificazione con funzione non residenziale.

## ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013, 2014 e 2015, 2016 registrano a Massa Lombarda solamente 2 interventi di realizzazione alloggi di nuova costruzione a destinazione residenziale.

La disponibilità residua di circa 236 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, stimati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC, si riconferma sostanzialmente, passando a 234. La disponibilità di lotti edificabili nelle lottizzazioni convenzionate, è vincolata attualmente dalla situazione economica e patrimoniale di alcune società che hanno attuato le previsioni del previgente PRG, rendendo di fatto indisponibili un significativo numero di aree.

Il vigente PSC prevede all'art.4.2 delle norme, un tetto massimo di circa 349 alloggi da realizzare nel primo POC, dato ampiamente rispettato da quanto previsto dal primo piano operativo, che non prevede costruzione di nuove unità abitative residenziali.

## VALUTAZIONI

Il POC del Comune di Massa Lombarda, attua nel prossimo quinquennio una parte delle previsioni del vigente PSC, che in conformità alle direttive del Bando, contribuisce alla rigenerazione di una parte importante degli ambiti di riqualificazione ed incrementare le dotazioni pubbliche per effetto di iniziative private e opere pubbliche, pur a fronte di un nuovo uso di suolo agricolo.

*Dotazioni* - Si evidenzia che la dotazione di aree pro capite migliora leggermente, passando da 35 mq/abitante a 35,38 mq/abitante, al disopra della soglia-obiettivo minima definita dall'art. 4.3 del PSC di 30 mq/abitante, soprattutto per effetto del leggero decremento della popolazione.

Dal DPQU pubblicato nel 2013, emergeva la lieve insufficienza delle dotazioni di attrezzature scolastiche (circa 2,8 mq/abitante <3mq/abitante obiettivo PSC), che rimane sostanzialmente tale anche nel 2018, nella consapevolezza però, che tale dato è riferito alle aree di sedime delle scuole, anziché alla superfici degli edifici.

*Potenzialità edificatoria* - Il Comune di Massa Lombarda con l'approvazione del POC, non modifica in alcun modo la disponibilità di nuove aree destinate all'edificazione, i due interventi contenuti nel piano operativo sono entrambi contenuti entro ambiti di riqualificazione AR, e rappresentano il raggiungimento di un obiettivo da tempo definito dalla pianificazione del Comune di Massa Lombarda, di riqualificare aree strategiche e centrali del capoluogo.