

## Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

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

ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 72	del 28/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
PUBBLICATO	BUR	n. _____	del _____

**Sindaco del Comune di Alfonsine**

Mauro Venturi

**Assessore competente**

Pietro Vardigli

**Segretario Comunale**

Fabiola Gironella

**Responsabile Unico del Procedimento**

Gabriele Montanari

**Progettisti**

Servizio Urbanistica



# STRUTTURA POC

*indice*

relazione

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

norme tecniche di attuazione e schede degli ambiti

- art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
- art. 2 Entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC
- art. 3 Elaborati del POC
- art. 4 Rapporti con il PSC e con il RUE
- art. 5 Rapporti con gli strumenti attuativi
- 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
- art. 10 Interventi Edilizia Residenziale Sociale

schede relative agli ambiti inseriti nel POC

schede relative alle opere pubbliche inserite nel POC

documento programmatico qualità urbana – integrazione 2018

- 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, con la finalità di anticipare la realizzazione delle opere pubbliche legate alle realizzazioni private, prosegue per i singoli comuni, mantenendo comunque stretta unitarietà di intenti, criteri, metodo, forma ed obiettivi.

## **IL PERCORSO DEL POC**

La Giunta dell'Unione ha approvato con deliberazione n. 178 del 13/12/2012 il primo atto relativo al piano operativo, l'avvio del percorso di approvazione del "Documento di indirizzo politico sul POC", che detta gli obiettivi politici fondamentali e condivisi del progetto, secondo i punti e le modalità riepilogati nel documento stesso, successivamente presentato al Consiglio dell'Unione (deliberazione n. 57 del 19/12/2012) e poi approvato dal Consiglio Comunale di Alfonsine con deliberazione n. 4 del 05/02/2013.

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 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 Alfonsine, con la deliberazione n. 68 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 L.R. 20/2000 e l'allegato Documento Programmatico per la Qualità Urbana, successivamente pubblicato con validità per tutti i comuni dell'Unione il 01/08/2013.

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

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

sociale anche attraverso l'attuazione di modesti interventi negli ambiti di nuovo insediamento;

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

### **L'ESITO DEL BANDO**

Per il territorio del Comune di Alfonsine sono state presentate, con richiesta inviata entro i termini che scadevano il 31 ottobre 2013, le seguenti proposte che hanno chiesto l'inserimento nel POC:

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b>
1AL	MANARA MASSIMO per conto di MCC s.r.l.	30/10/2013	43390 del 31/10/2013	ACS
2AL	MARIANI VITTORIA per conto di LA MANARINA s.r.l.	30/10/2013	43393 del 31/10/2013	ANS1 (2) Parte
3AL	COMUNE DI ALFONSINE	31/10/2013	43524 del 31/10/2013	AUC5
4AL	MORDENTI GERMANO per conto di AZIENDA AGRICOLA MORDENTI GERMANO	31/10/2013	43525 del 31/10/2013	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:

- limitare il consumo di suolo stimolando la "rigenerazione" e contribuendo al miglioramento della qualità urbana e generando nel contempo occasioni di sviluppo economico;
- incoraggiare le iniziative private che riflettono benefici sulla città pubblica soprattutto attraverso una sostenibile riqualificazione dell'esistente;
- perseguire l'obiettivo di non consumare nuovo suolo anche in risposta alle attuali logiche di mercato e agli effetti della congiuntura economica, con le evidenti ricadute sul patrimonio edilizio esistente che presenta importanti quote inutilizzate;
- 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;

ed inoltre, a seguito della ricognizione dell'attività edificatoria che presenta evidenti segnali di debolezza:

- favorire piccoli interventi di qualità che aggiungano minimi oneri riflessi per l'Amministrazione, promuovendo in questo modo, l'economia della manutenzione e del risparmio per vivere città e territori sicuri;
- 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 sono state presentate all'Amministrazione comunale per la condivisione degli obiettivi e dei contenuti, sono stati effettuati incontri di informazione generale con le Associazioni Economiche e gli Ordini Professionali, questa fase istruttoria ha consentito di definire provvisoriamente quali domande sono considerabili *conformi* e quali *non conformi*, ai sensi dei punti 7 e 8 dell'Avviso pubblico, oltre alle proposte che per caratteristiche intrinseche si ritengono conformi, ma non complete nella documentazione presentata e quindi necessitano di integrazioni e/o chiarimenti tali da essere considerate *da conformare*.

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

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

Con deliberazione n. 66 del 20/05/2014, la Giunta del Comune di Alfonsine 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>	<b>Sintesi delle "Schede specifiche"</b>
1	MANARA MASSIMO per conto di MCC s.r.l.	30/10/2013	43390 del 31/10/2013	ACS	<b>Da conformare</b> - L'intervento, che ha come elemento guida l'opera di interesse pubblico (rotatoria) ritenuta prioritaria per l'Amministrazione per la messa in sicurezza della circolazione stradale del capoluogo, necessita di una verifica di corrispondenza dei valori fra le opere di compensazione a favore dell'Amministrazione e la valorizzazione immobiliare indotta dalla trasformazione proposta verso usi commerciali, nel rispetto degli elementi di tutela che interessano l'area e dei relativi procedimenti

					urbanistici previsti
2	MARIANI VITTORIA per conto di LA MANARINA s.r.l.	30/10/2013	43393 del 31/10/2013	ANS1(2) parte	<b>Non conforme</b> - L'intervento sviluppa una nuova espansione, di rilevanti dimensioni che non consente un disegno urbanistico organico, su nuove direttrici del capoluogo che, secondo i requisiti previsti dal punto 4 del Bando, non può configurarsi negli interventi "...dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbano esistente.."
3	COMUNE DI ALFONSINE	31/10/2013	43524 del 31/10/2013	AUC5	<b>Conforme</b> - Intervento volto alla riqualificazione di un'area centrale del capoluogo (ex scuola materna) che l'Amministrazione ha inteso alienare per consentire interventi con destinazioni d'uso di tipo residenziale e commerciale al dettaglio promuovendo la valorizzazione del quartiere
4	MORDENTI GERMANO per conto di AZIENDA AGRICOLA MORDENTI GERMANO	31/10/2013	43525 del 31/10/2013	RURALE	<b>Da conformare</b> - Intervento che necessita di una verifica degli impatti ambientali in riferimento all'attività di allevamento avicolo in essere e agli ampliamenti proposti, da subordinare all'esito favorevole del procedimento di V.I.A.

Richiamata la deliberazione della Giunta del Comune di Alfonsine n. 124 del 11/11/2014 che ha riaperto i termini per la presentazione di nuove richieste o richieste di riesame delle domande "non conformi" già presentate per l'inserimento nel POC.

Viste le successive comunicazioni inviate dai proponenti le cui domande erano state valutate "da conformare" o "non conformi":

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	MANARA MASSIMO per conto di MCC s.r.l.	31/12/2014	98 del 02/01/2015	ACS
2	MARIANI VITTORIA per conto di LA MANARINA s.r.l.	31/12/2014	92 del 02/01/2015	ANS1 (2) parte

e le seguenti nuove "proposte di inserimento" inviate dai proponenti:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
5	ZANOLETTI FRANCO per conto di GIARDINO DELLE ROSE s.r.l.	19/12/2014	51654 del 22/12/2014	AR (1)
6	MINGUZZI ANNA MARIA per conto di SOCIETA' AGRICOLA PASSETTO s.r.l.	23/12/2014	51966 del 24/12/2014	RURALE e ASP2_SS

Valutata la documentazione integrativa giunta entro i nuovi termini previsti dalla deliberazione n. 124 del 11/11/2014, in modo da favorire la più corretta applicazione degli intendimenti dell'Amministrazione facilitando il confronto nella successiva fase di negoziazione, valutate le nuove proposte di inserimento nel POC, è stato predisposto l'elenco definitivo degli aventi diritto, approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 20/10/2015;

ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 112/2015)

	<b>Richiedente</b>	<b>Date PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b>	<b>Sintesi delle "Schede specifiche"</b>
1	MANARA MASSIMO per conto di MCC s.r.l.	30/10/2013 e 31/12/2014	43390 del 31/10/2013 e 98 del 02/01/2015	ACS	<b>Non Conforme</b> l'integrazione non ha completamente risposto alle richieste per poter inserire l'intervento all'interno di questo POC
2	MARIANI VITTORIA per conto di LA MANARINA s.r.l.	30/10/2013 e 31/12/2014	43393 del 31/10/2013 e 92 del 02/01/2015	ANS 1 (2) parte	<b>Conforme</b> la riduzione della Superficie Territoriale (ST) di intervento della proposta di riesame, risulta congruente con le indicazioni dell'avviso pubblico (requisito previsto dal punto 4 del Bando) e si può riconfigurare come "limitato intervento di completamento del territorio urbano esistente"
3	COMUNE ALFONSINE	31/12/2013	43524 del 31/10/2013	AUC5	<b>Conforme</b> Intervento volto alla riqualificazione di un'area centrale del capoluogo (ex scuola materna) che l'Amministrazione ha inteso alienare per consentire interventi con destinazioni d'uso di tipo residenziale e commerciale al dettaglio promuovendo la valorizzazione del quartiere
4	MORDENTI GERMANO per conto di AZIENDA AGRICOLA DI MORDENTI GERMANO	31/10/2013	43525 del 31/10/2013	RURALE	<b>Non conforme</b> si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti
5	ZANOLETTI FRANCO per conto di	19/12/2014	51654 del 22/12/2014	AR (1)	<b>Conforme</b> intervento volto a riqualificare parte di



	GIARDINO DELLE ROSE s.r.l.				un'area a recupero adiacente il centro storico con ricollocazione di servizi aziendali (mensa) in posizione più idonea
6	MINGUZZI ANNA MARIA per conto di SOCIETA' AGRICOLA PASSETTO s.r.l.	23/12/2014	51966 del 24/12/2014	RURALE e ASP2_SS	<b>Conforme</b> nuovo impianto di distribuzione carburanti da prevedere in sede di POC, come previsto dall'art. 3.3.4 del RUE

**Successivamente alla deliberazione di G.C. n. 112/2015, visto anche l'esito del bando pubblico pubblicato per la vendita dell'area, la Giunta comunale con deliberazione di G.C. n. 115 del 28/11/2017 ha definito di rinviare l'inserimento nel POC dell'AUC 5 di proprietà, occupato dalla ex scuola materna Samaritani.**

## GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

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

Con la deliberazione G.C. n. 112 del 20/10/2015, di approvazione dell'elenco definitivo contenente le schede specifiche di ogni proposta, dove sono riportati i parametri, limiti, condizioni e prescrizioni da recepire nelle proposte da attuare tramite interventi diretti o tramite "Accordi" art. 18 ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., sono state individuate 4 proposte conformi per l'inserimento nel POC.

**Successivamente, visto anche l'esito del bando pubblico pubblicato per la vendita dell'area, la Giunta comunale con deliberazione di G.C. n. 115 del 28/11/2017 ha definito di rinviare l'inserimento nel POC dell'AUC 5 di proprietà, occupato dalla ex scuola materna Samaritani.**

Con la deliberazione di G.C. n. 115 del 28/11/2017 in particolare sono stati approvati gli schemi di accordo con i privati per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in relazione alle proposte di intervento da inserire nel POC di Alfonsine, precedentemente sottoscritti dai proponenti per accettazione stabilendo in modo definitivo i diritti edificatori assegnati.

Le restanti 3 proposte, conformate dopo l'istruttoria finale e la verifica di sostenibilità (VAS), sono state accolte nel POC adottato e sono oggetto della fase di osservazioni e controdeduzioni ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000.

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

n.	Ambito	ST mq	SC edificabile residenziale mq	SC edificabile non residenziale mq	Nuovi alloggi teorici (SC/110 mq)	Tetto massimo nuovi alloggi ANS art. 4.2 PSC
2	ANS1(2) parte	26.980	4.856 + 1.200 ERS = 6.056		55	632
5	AR (1)	961	/	450 (servizi produttivo)		
6	Rurale e ASP2_SS	25.751	/	Non precisata (distributore carburanti e servizi)		
	TOTALE		6.056	450	55	

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 4.2 del PSC "Criteri e dimensionamento delle previsioni insediative e delle dotazioni territoriali", il POC 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 1 e ANS 2), pari ad una SC di 69.520 mq, ovvero a circa 632 alloggi teorici, stimati come 110 mq di SC per alloggio.

Il complesso di proposte presentate, che possiamo quantificare complessivamente in circa 55 alloggi negli ambiti ANS 1, risulta quindi verificato rispetto ai limiti del PSC, vengono

utilizzati infatti solamente l'8- 9% degli alloggi potenziali di nuova edificazione degli ambiti di espansione, previsti per tre POC.

Vista la sua dimensione, il Comune di Alfonsine ha il limite dell'art. 4.2 del PSC, che limita l'utilizzo massimo nei singoli POC, del 50% degli alloggi previsti dal dimensionamento complessivo del PSC, limite che viene ampiamente rispettato.

**Successivamente all'adozione del POC l'intervento 6AL è stato archiviato in quanto non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti.**

**Restano quindi in essere gli interventi 2AL e 5AL con proponenti privati oltre alle opere pubbliche programmate dall'Amministrazione (1OP e 2OP).**

## **GLI ACCORDI CON I PRIVATI PROPONENTI DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE**

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

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

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

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

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

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 28/11/2017 sono stati approvati gli schemi di accordo con i privati per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in relazione alle proposte di intervento:

- 2 AL di proprietà della società LA MANARINA s.r.l.
- 5 AL già di proprietà della società GIARDINO DELLE ROSE s.r.l. e successivamente di proprietà della società MARINI s.p.a.

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

Presso la sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, davanti Segretario generale, dott. Marco Mordenti, abilitato ad autenticare le scritture private di cui è parte l'Unione, ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c) del D.Lgs. 267/2000, sono stati sottoscritti i seguenti accordi approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 28/11/2017:

- accordo relativo all'intervento 2 AL in data 04/03/2019 con il Presidente della società LA MANARINA s.r.l. con Rep. 743 del 04/03/2019;
- accordo relativo all'intervento 5 AL in data 18/03/2019 con il Consigliere delegato della società MARINI s.p.a. con Rep. 746 del 18/03/2019.

## **LE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC**

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

Ai sensi e per gli effetti di legge, il POC indirizzando e coordinandosi con il programma triennale delle opere pubbliche (art. 128 D.Lgs. 163/2006), indica quali opere programmate dall'Amministrazione hanno rilevanza per il POC.

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.

L'Amministrazione ha inoltre programmato con il POC alcune opere pubbliche che prevedono l'apposizione di vincoli espropriativi.

### **OPERE PUBBLICHE**

COMUNE DI ALFONSINE	ANS2 (1)	realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 4.610 mq a servizio della nuova palestra e del polo scolastico di via Murri – acquisizione di terreno di circa 3.100 mq con procedura espropriativa (Foglio 100, mappali 574 parte e 1394 parte)
COMUNE DI ALFONSINE	ANS2 (1bis)	realizzazione dell'ampliamento delle aule scolastiche del polo di via Murri – acquisizione di terreno di circa 180 mq con procedura espropriativa (Foglio 100, mappale 1334 parte)

### **OPERE DI PUBBLICO INTERESSE REALIZZATE DAI PROPONENTI PRIVATI**

LA MANARINA S.R.L.	ANS1 (2)	realizzazione e cessione di 990 mq circa di parcheggio pubblico cessione di 2.910 mq circa di area ERS realizzazione e cessione di 2.540 mq circa di verde attrezzato cessione di 2.950 mq circa di area non attrezzata in ampliamento dell'area di proprietà comunale confinante realizzazione e cessione di 678 mq circa di viabilità pubblica supplementare cessione di 1.250 mq circa di area per laminazione
MARINI S.P.A. (già GIARDINO DELLE ROSE S.R.L.)	AR (1) e CENTRO STORICO	cessione di mq. 231 di area attrezzata, con opere a carico del proponente e da definire tramite progetto da approvare dalla Giunta Comunale, adiacente al Palazzo Marini, di supporto alle attività culturali svolte nell'edificio di proprietà pubblica

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE DEGLI AMBITI**

### **art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale**

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in conformità alle previsioni e ai principi del vigente Piano Strutturale Comunale, approvato con deliberazione di C.C. del Comune di Alfonsine n. 24 del 16/04/2009 e successive varianti.

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 nelle apposite schede allegate:

- la delimitazione delle aree d'intervento e l'assetto urbanistico di previsione, le quantità di dotazioni territoriali da realizzare e/o da riqualificare, 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 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, continuano ad essere approvabili i PUA in attuazione del PRG previgente, che non siano 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, ad eccezione dei PUA presentati per la pubblicazione prima dell'adozione del vigente RUE, che possono completare l'iter di approvazione entro la data di entrata in vigore del primo POC, ai sensi del comma 5 dell'art. 1.1.7 del RUE. Per il Comune di Alfonsine non risultano PUA presentati in attesa di approvazione.

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

3. Negli ambiti disciplinati dal presente POC fino all'entrata in vigore delle convenzioni urbanistiche, sono ammessi esclusivamente interventi sui fabbricati esistenti, nelle aree agricole è inoltre consentita la normale conduzione agricola del suolo, è inibita la realizzazione di nuovi fabbricati.

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

### ***art. 3 – Elaborati del POC***

Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

- tavola inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche;
- relazione, norme, schede interventi e aggiornamento DPQU;
- rapporto ambientale e schede specifiche 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.
2. Le indicazioni del PSC ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 20/2000 costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.
3. Il POC individua gli ambiti d'intervento sulla Tavola AL (inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche) e 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 L.R. 20/2000 e s.m.i.
4. Costituiscono riferimento normativo per il POC i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia del RUE, in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, distanze usi, e procedure (comma 4 art. 1.1.5 RUE). In particolare per i parametri e definizioni edilizie si deve fare riferimento alle "Definizioni tecniche uniformi" approvate dalla Regione Emilia-Romagna (già approvate con la deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i ed in particolare D.G.R. 922 del 28/06/2017).

### ***art. 5 – Rapporti con gli strumenti attuativi***

1. Per le proposte inserite nel POC del Comune di Alfonsine l'attuazione avverrà tramite PUA per l'intervento 2AL e Permesso di costruire (PdC) convenzionato per l'intervento 5AL.

I progetti urbanistici (PUA e PdC convenzionato) dovranno essere redatti in conformità con le prescrizioni normative e grafiche del POC, dovranno essere corredati da una convenzione urbanistica, disciplinante i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori, i tempi e le modalità di attuazione degli interventi come previsto dagli accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 28/11/2017, già sottoscritti, confermati dalle schede allegate alle presenti norme.

2. I progetti urbanistici potranno essere presentati dopo l'entrata in vigore del POC ai sensi di quanto definito dalle schede normative allegate senza nessun altro atto autorizzativo ulteriore, in caso di piena conformità tra la previsione del POC e il progetto presentato.

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

- proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione *parzialmente* diverse dalle indicazioni grafiche contenute nelle schede specifiche degli interventi allegate alle presenti norme, purché non in contrasto con le tutele e i vincoli della Carta Unica del Territorio.

- proporre posizionamenti dei percorsi stradali e ciclopeditoni *parzialmente* diversi dai tracciati definiti nelle schede specifiche degli interventi allegate alle presenti norme, fermo restando che dovrà essere verificata la funzionalità di tali proposte in sede di istruttoria del progetto.

Le proposte di variante all'assetto urbanistico presentate in sede di progetto 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 tavole e schede del POC.

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

#### ***art. 6 – Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale***

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

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

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

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

Le opere pubbliche sono individuate nelle schede grafiche preliminari del POC. Qualora in sede di progettazione successiva si evidenzia la necessità di modeste modifiche, non rilevanti o sostanziali ai fini dell'esproprio e/o dell'asservimento di aree private, le indicazioni definitive dei progetti si riterranno conformi comunque alle schede e al POC. In caso di modifiche dell'individuazione delle aree più rilevanti, si dovrà procedere all'approvazione dei progetti secondo le procedure di cui all'art. 12 della L.R. 37/2002 e del Titolo III della L.R. 20/2000 e s.m.i.



### **art. 9 – Impegni degli attuatori**

Le convenzioni relative ai progetti urbanistici dovranno contenere i seguenti elementi:

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

### **art. 10 - Interventi 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, 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.

2. Per quanto riguarda l'intervento 2AL che attua parte dell'ambito ANS 1 (2) il proponente cederà all'Amministrazione Comunale un'area pari ad un minimo di 2.910 mq. che saranno dedicati alla realizzazione di alloggi ERS; invece l'intervento 5AL prevede il versamento del contributo.

# AMBITI POC

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

Gli ambiti di intervento inseriti nel POC sono conseguenti all'esito della fase istruttoria delle proposte presentate al bando pubblico pubblicato il 01/08/2013 e alla successiva riapertura dei termini, nonché alla sottoscrizione degli accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

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

I parametri urbanistici ed edilizi (superfici, misure, ecc..) a cui fanno riferimento le norme e le schede, sono quelli contenuti nelle "Definizioni tecniche uniformi" approvate dalla Regione Emilia-Romagna (già approvate con la deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279 del 04/02/2010 e s.m.i ed in particolare D.G.R. 922 del 28/06/2017).

	<b>Richiedente</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
2AL	MARIANI VITTORIA per conto di LA MANARINA s.r.l.	ALFONSINE Via Pertini, Via Officine Marini	Foglio n. 113  mappali n. 457parte-458parte- 523parte-737-738-1255parte- 1546parte

#### **DESCRIZIONE AMBITO PSC**

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE (totale ambito da PSC)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA (da PSC)
ANS1 (2)	18,5 HA	SC = 60.378 MQ

#### **OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.5 norme PSC)**

*Destinazioni d'uso: residenziale e funzioni correlate*

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

- dovrà essere verificata la presenza e funzione del canale di scolo evidenziato dal PSC per adottare le opportune opere di regimentazione delle acque e tutela, deve essere inoltre sviluppata nelle successive fasi di progettazione dell'intervento anche la dotazione di bacino di laminazione delle acque meteoriche;
- si dovrà provvedere a eventuali migliorie degli impianti tecnologici esistenti e delle infrastrutture;
- adeguare l'intervento con le prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP. in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento.

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

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

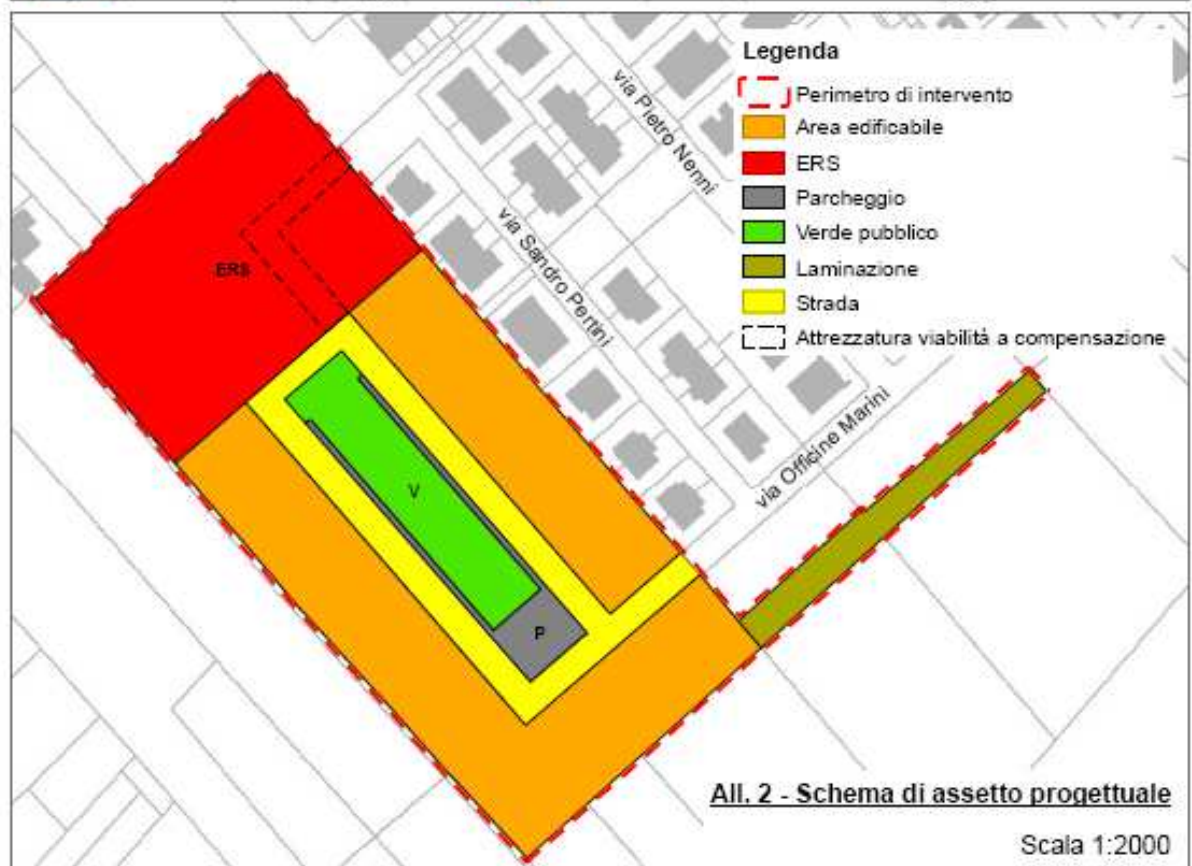
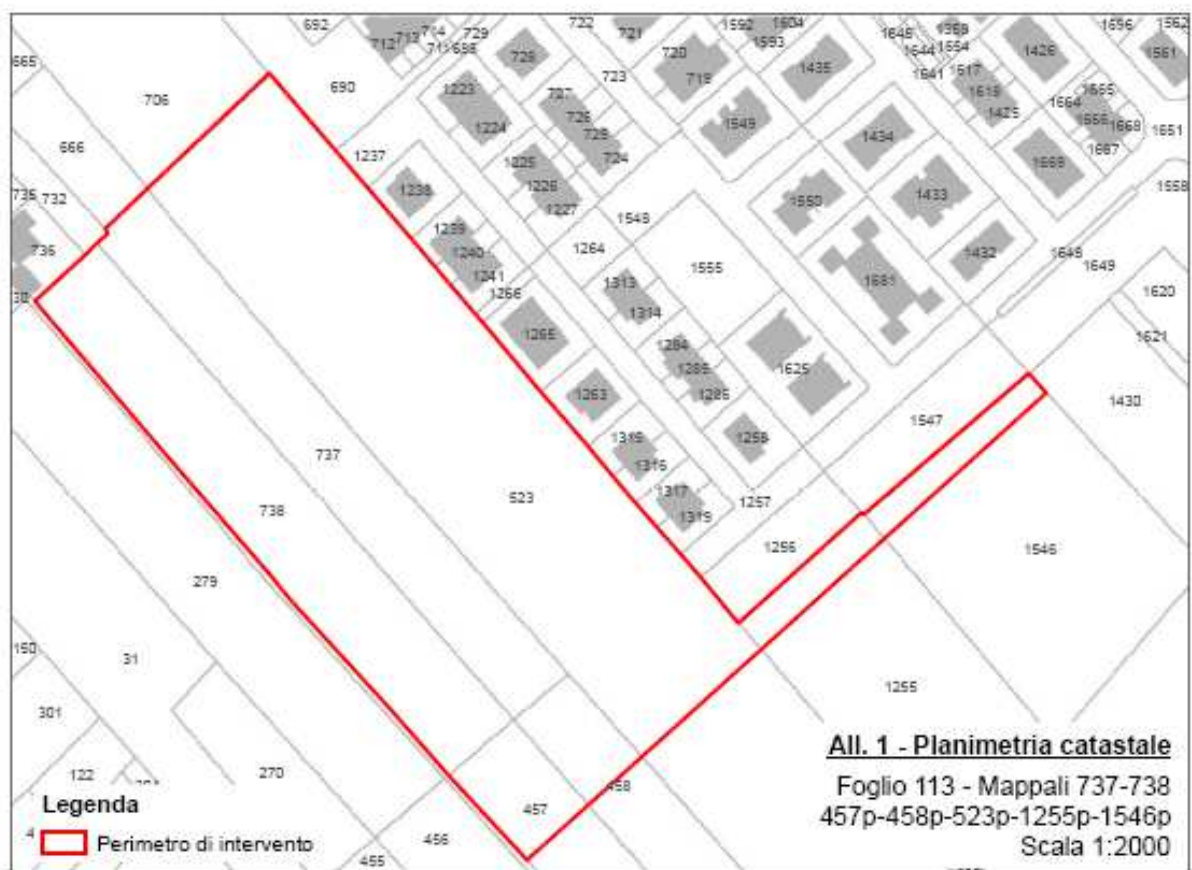
Dovranno inoltre essere valute compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE per le opere di urbanizzazione.

**DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO**

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO		SINTESI DATI		
SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA		SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) EDIFICABILE MASSIMA		
26.980 MQ		4.856 MQ (+1.200 ERS) TOTALE 6.056 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
AMBITO PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE AMBITO (PSC)	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
ANS1 (2)	Foglio n. 113  Mappali n. 457parte-458parte-523parte-737-738-1255parte-1546parte	18,5 HA	26.980 mq	4.856 MQ (+1.200 ERS) TOTALE 6.056 MQ

Ambito	Superficie territoriale intervento	Superficie fondiaria intervento	Superficie complessiva edificabile intervento	Destinazioni
ANS1 (2)	26.980 MQ	11.640 MQ + 2.910 MQ ERS  TOTALE 14.550	4.856 MQ + 1.200 MQ ERS  TOTALE 6.056 MQ	residenziale

Ambito	Indice Perequativo	Parcheggi	Cessioni e/o opere extra comparto	note
ANS1 (2)	0,18 MQ/MQ	P1 = 990 MQ	realizzazione di un tratto di collegamento stradale con la via Pertini chiesto dall'Amministrazione, valutato in diritti edificatori, per la realizzazione opere premiali	applicando il comma 5 dell'art. 3.1.6 del RUE, la dotazione di P1+U=70/100 SC Da accordo: - realizzazione e cessione di 2.540 mq circa di verde attrezzato inoltre - cessione di 2.910 mq circa di area ERS - cessione di 2.950 mq circa di area non attrezzata - cessione di 1.250 mq circa di area per laminazione - realizzazione e cessione di 678 mq circa di viabilità pubblica supplementare



	<b>Richiedente</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
5AL	<b>MARINI S.P.A.</b> già GIARDINO DELLE ROSE S.R.L.	Via Roma	Foglio n. 112 mappali n. 112-113-609 Foglio n. 113 mappali n. 1678

#### **DESCRIZIONE AMBITO PSC**

<b>AMBITO PSC</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE (totale)</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA</b>
AR (1) [F. 112 mapp. 113 e F. 113 mapp. 1678] <u>l'intervento riguarda inoltre aree ed edifici in ambito ACS [F. 112 mapp. 112 e 609]</u>	3 HA	SC = 9.800 MQ

#### **OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art. 5.3 norme PSC)**

*Destinazioni d'uso: attività di servizio all'impianto produttivo esistente (mensa)*

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

- sul mappale 1678 di proprietà Marini Spa, si deve mantenere l'accesso viabilistico dalla via Roma per l'intero intervento di recupero del comparto AR 1;
- contestualmente all'intervento in ambito AR si dovrà sviluppare anche il progetto di restauro e risanamento conservativo dell'edificio classificato come C1 - Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 5);
- adeguare l'intervento con le prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP. in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento.

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

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

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

## DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA</i>	<i>SUPERFICIE EDIFICABILE (SC)</i>
1790 MQ = 961 mq AR + 829 mq CS	450 MQ di nuova costruzione nell'ambito AR da sommare alle superfici ricavabili all'interno dell'edificio storico esistente

### CARATTERISTICHE INTERVENTO

Intervento orientato alla realizzazione di un servizio per i dipendenti dell'azienda Marini, interno all'area produttiva di proprietà, in sostituzione dell'attuale mensa obsoleta posta su via Roma ma distante dall'insediamento principale, che costringe i dipendenti ad uscire ed attraversare la strada. Valutato che il futuro servizio mensa è ad uso principalmente dei dipendenti che si muoveranno all'interno dell'area senza utilizzare automezzi, vista la dotazione attuale di un parcheggio privato di circa 7.500 mq posto su via Roma e ad uso esclusivo dei dipendenti, in alternativa alla cessione della quantità di parcheggi pubblici da realizzare per la nuova costruzione del servizio, all'interno dell'area pari a 150 mq, viene accolta la proposta di cedere 231 mq di area attrezzata limitrofa al Palazzo Marini. La cessione di un'area da aggregare al Palazzo Marini, ubicato sempre su via Roma, già di proprietà pubblica e l'ampliamento della dotazione di area esterna per eventi ed installazioni collegate alle attività culturali svolte nel palazzo, è un'azione che rispetta gli indirizzi e le aspettative dell'Amministrazione.

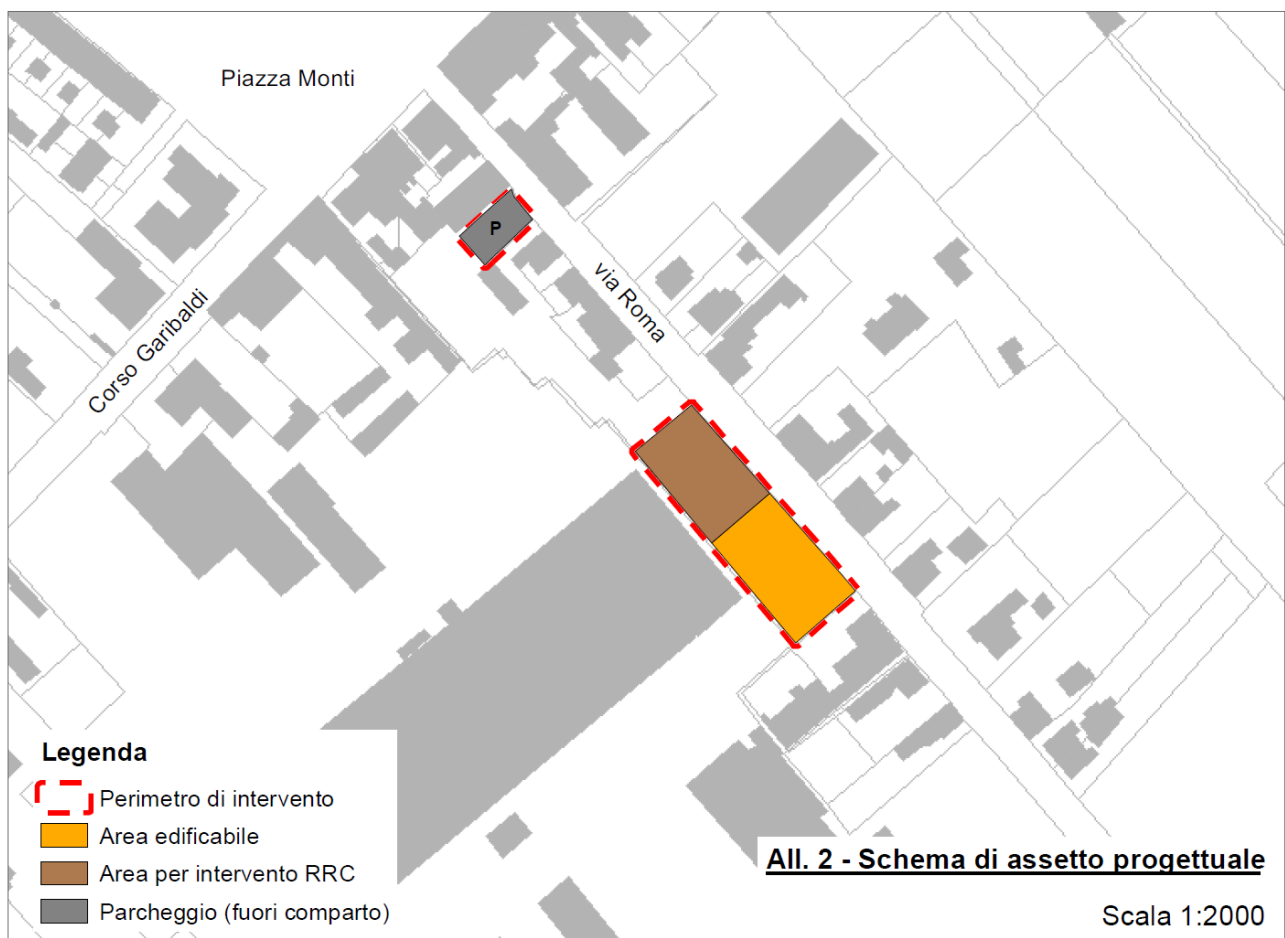
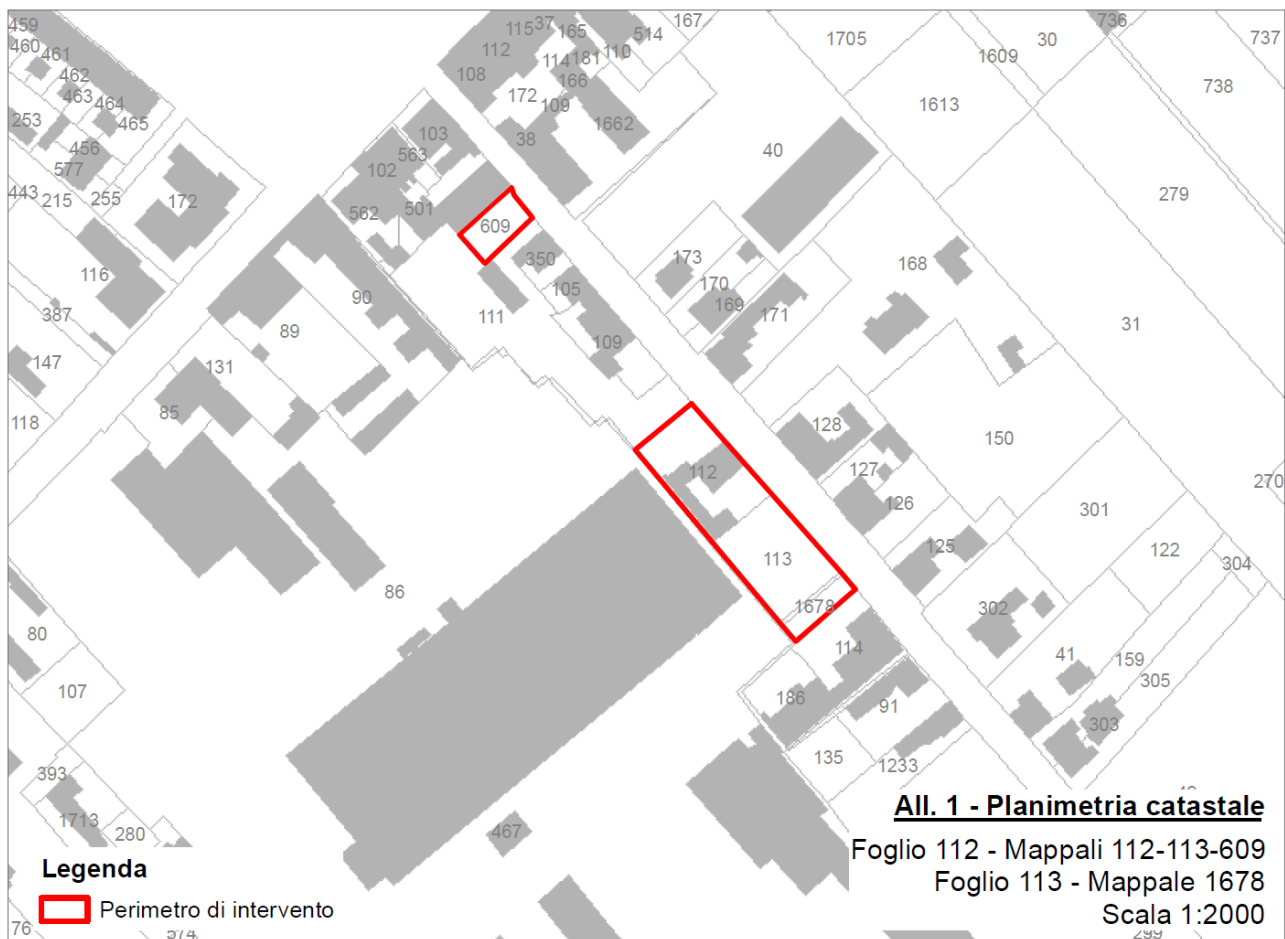
<i>AMBITO PSC</i>	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE (PSC)</i>	<i>SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO</i>	<i>SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE TOTALE PSC (SC)</i>
AR (1) + CENTRO STORICO	F. 112 mapp. 113 e F. 113 mapp. 1678 + F. 112 mapp. 112 e 609	3 HA	961 mq AR + 829 mq CS	9.800 MQ + superfici ricavabili all'interno dell'edificio storico esistente

<i>Ambito</i>	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Superficie complessiva edificabile</i>	<i>Destinazioni</i>	<i>Cessioni</i>	<i>Note / vincoli</i>
AR (1) + CENTRO STORICO	961 MQ + 829	961 MQ	450 MQ	SERVIZI	prevista cessione di 231 mq di area attrezzata per il completamento Palazzo Marini	il progetto delle opere a carico del proponente sarà approvato dalla Giunta Comunale in sede di rilascio del PdC per la mensa, si concorda un ammontare delle opere da realizzare pari a 68€/MQ ovvero circa 15.640 €

<i>Ambito</i>	<i>SC edificabile</i>	<i>Parcheggi</i>	<i>Cessioni</i>	<i>Note / vincoli</i>
AR (1)	450 mq	P1 = 180 MQ	231 mq	applicando il comma 3 dell'art. 3.1.6 del RUE,

				la dotazione di P1=40/100 SC
--	--	--	--	---------------------------------





	<b><i>Richiedente</i></b>	<b><i>Localizzazione</i></b>	<b><i>Identificazione catastale</i></b>
6AL	MINGUZZI ANNAMARIA per conto di SOCIETÀ AGRICOLA PASSETTO S.R.L.	Variante SS 16 Adriatica	Foglio n. 61 mappali n. 176 parte e 179 parte

Tale intervento è stato archiviato in quanto non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti.

# OPERE PUBBLICHE

## **SCHEDA RELATIVE ALLE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC**

Nel quinquennio di validità del POC, l'Amministrazione comunale intende procedere alla realizzazione di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.R. 20/2000, compete al POC la programmazione di tali opere, in coerenza con le indicazioni del programma dei lavori pubblici di cui all'art.128 D.Lgs. 163/2006.

A tal fine il POC indica nelle schede normative di seguito riportate, gli interventi inseriti nella programmazione delle OO.PP. rilevanti ai fini dell'apposizione di vincolo espropriativo, tale definizione è da intendersi come puntuale localizzazione delle opere ai sensi della lettera b) comma 1 dell'art. 36 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.

L'entrata in vigore del POC, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sui terreni specificatamente individuati, per i cinque anni di validità del POC.

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

	<b>Realizzatore</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
<b>1 OP</b>	<b>Comune di Alfonsine</b>	Via Murri	Foglio n. 100 mappale n. 574 parte e 1394 parte

#### DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE TERRITORIALE (totale interessato da esproprio)
ANS 2 (1)	Circa 3.100 mq.

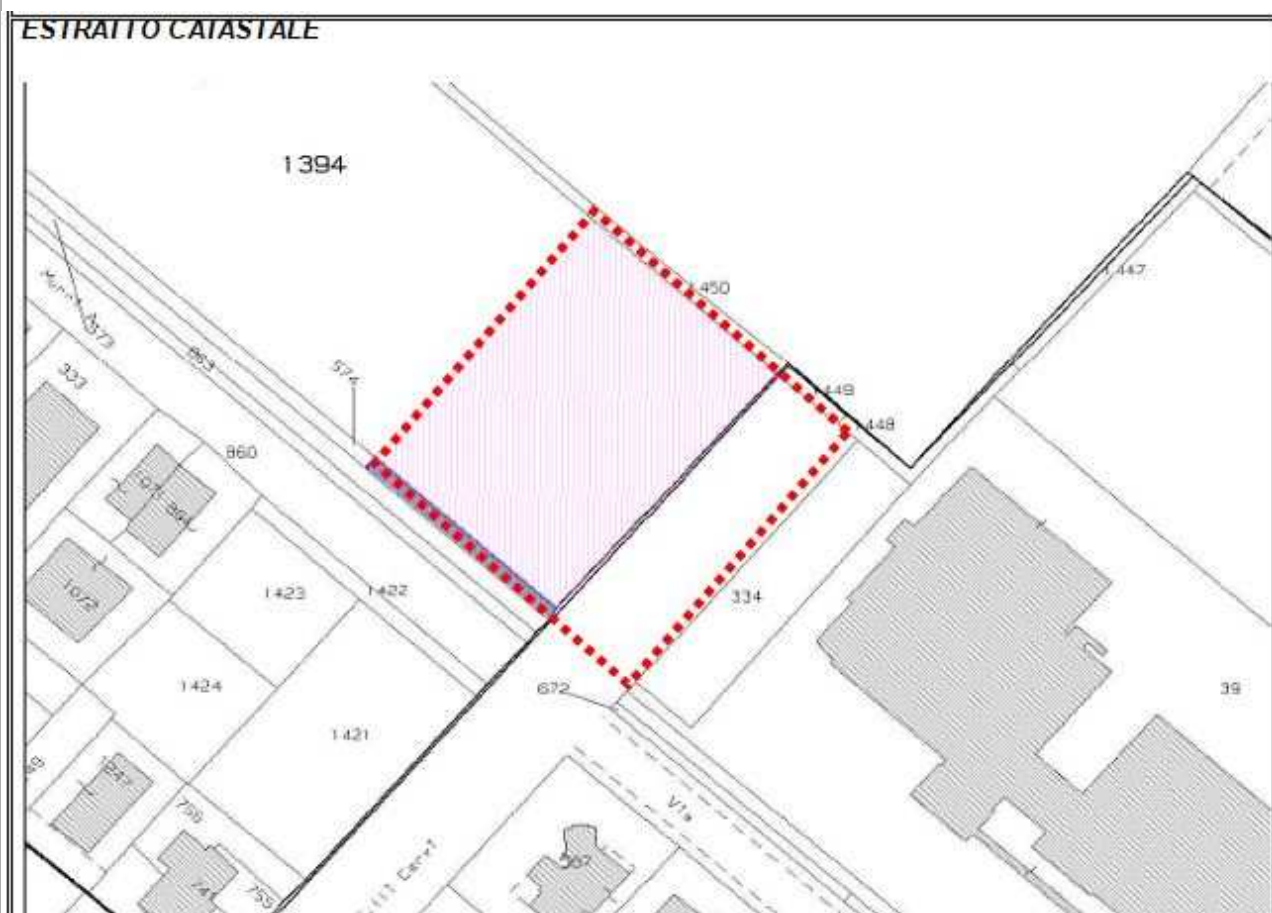
Realizzazione del parcheggio pubblico del nuovo polo scolastico in Via Murri.

Il progetto prevede oltre al riutilizzo dell'area attualmente occupata dall'isola ecologica (1.505 mq circa), l'esproprio di aree attualmente di proprietà privata per circa 3.105 mq:

**Foglio 100 mappale 574 (parte) per circa 115 mq - Ditte proprietarie: FILIPPI Bruno (FLPBRN40C24A547E), FILIPPI Romano (FLPRMN40C24A547E)**

**Foglio 100 mappale 1394 (parte) per circa 2.990 mq - Ditte proprietarie: FILIPPI Bruno (FLPBRN40C24A547E), FILIPPI Romano (FLPRMN40C24A547E)**

La superficie complessiva di parcheggio da realizzare è di 4.610 mq. complessivi, per quanto riguarda la collocazione dell'esistente "isola ecologica" sarà decisa in accordo con il gestore della raccolta rifiuti.





ESTRATTO PSC



ESTRATTO RUE



	<b>Realizzatore</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
<b>2 OP</b>	<b>Comune di Alfonsine</b>	Via Murri	Foglio n. 100 mappale n. 1334 parte

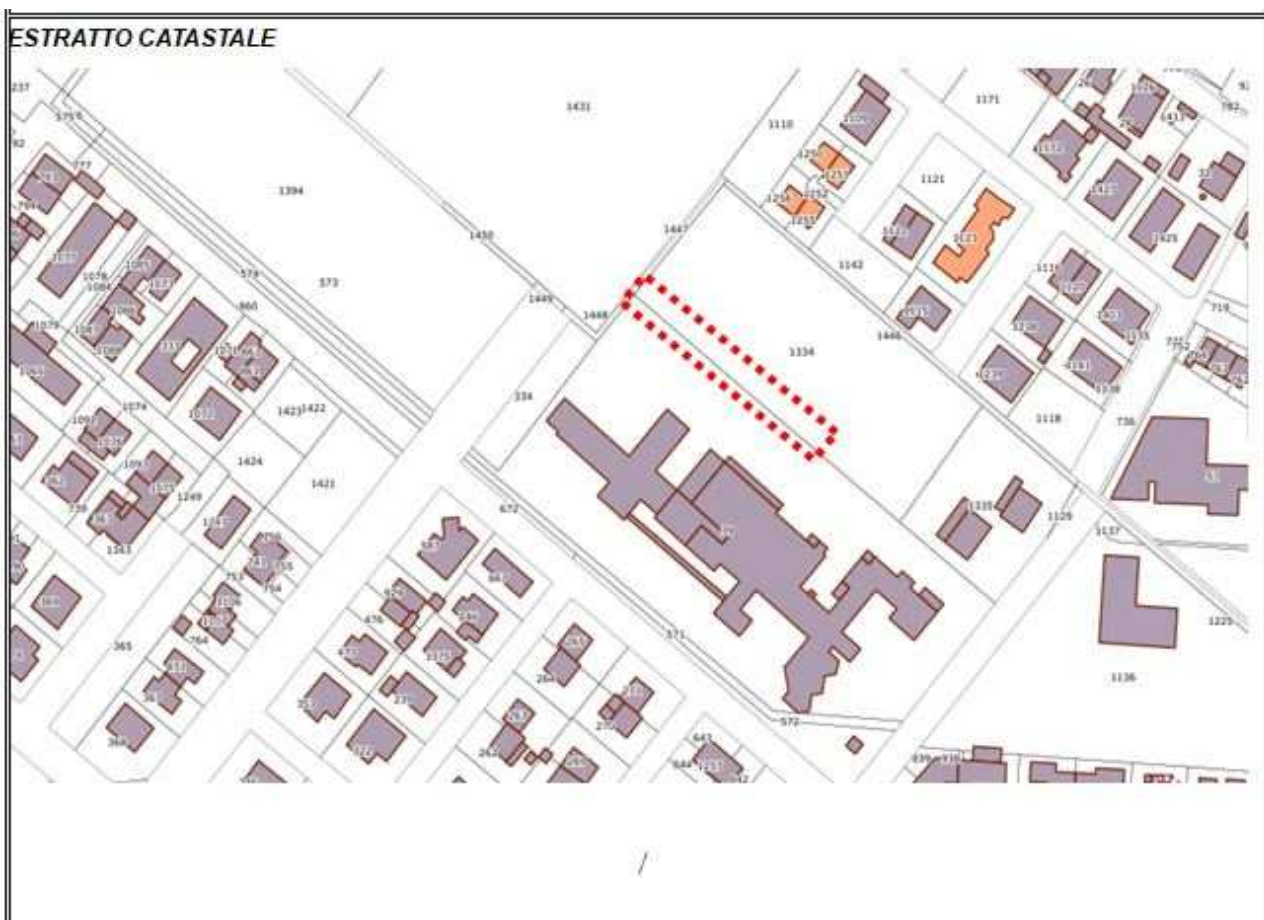
#### DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

AMBITO PSC	<b>SUPERFICE TERRITORIALE (totale interessato da esproprio)</b>
ANS 2 (1 bis)	<b>Circa 180 mq.</b>

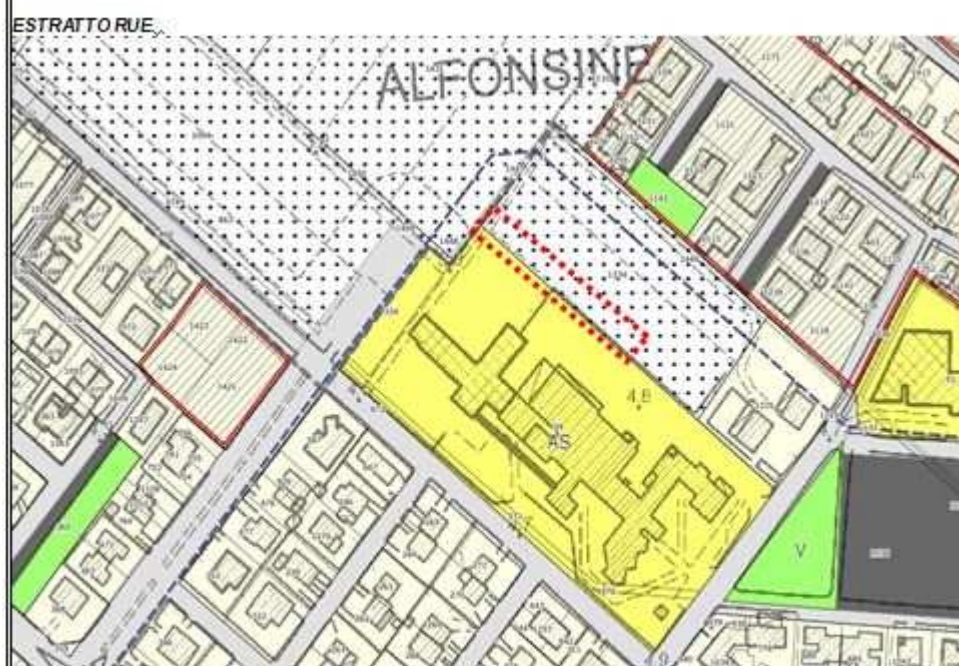
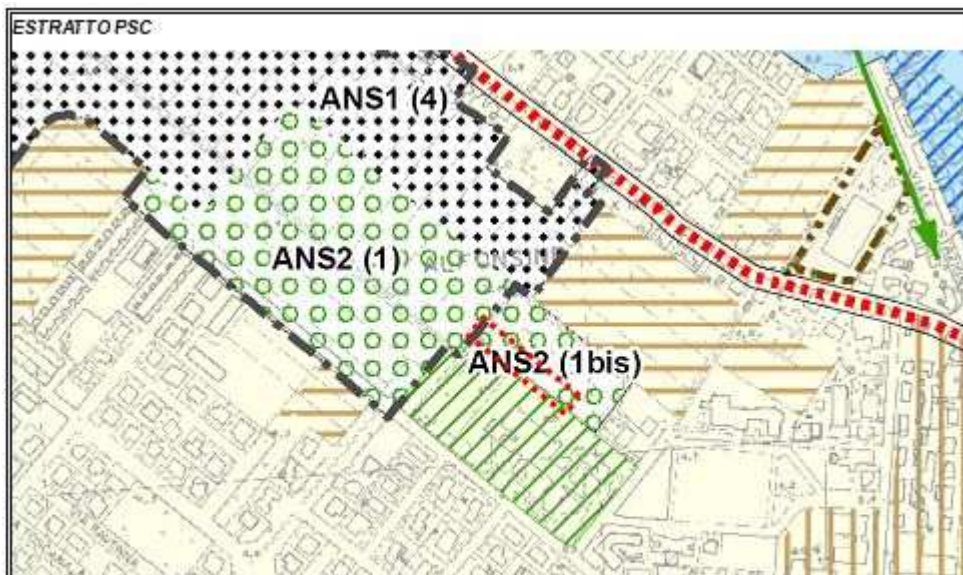
Realizzazione dell'ampliamento del polo scolastico di Via Murri

**Il progetto prevede l'esproprio di una limitata area attualmente di proprietà privata, che consentirà di mantenere 5 metri di distanza tra il nuovo edificio e il confine di proprietà:**

**Foglio 100 mappale 1334 (parte) per circa 180 mq - Ditta proprietaria: FILIPPI Romano (FLPRMN40C24A547E)**







## **Documento Programmatico Qualità Urbana - INTEGRAZIONE 2018**

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

In particolare si evidenzia che per il Comune di Alfonsine, che ha ricevuto sei proposte di inserimento nel POC, comprese quelle successivamente presentate con la riapertura dei termini conseguente alla delibera della Giunta n. 124 del 11/11/2014, sono state confermate per la fase di adozione del POC solo tre proposte, di cui una successivamente archiviata.

Si provvede in questa fase ad aggiornare il DPQU pubblicato con il bando, per quanto riguarda il Comune di Alfonsine, 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, 2015, 2016 e 2017, la popolazione dell'Unione tende a diminuire seppur lievemente. Considerando le ricadute sul territorio, il dato non è ancora significativo, mentre l'inversione di tendenza come fenomeno generale sembra chiaro.

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

Ad Alfonsine anche per il 2017, si manifesta un decremento della popolazione anche qui in contrazione rispetto all'anno precedente, in linea con la 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 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

Il comparto ANS 1 che viene inserito nel POC, è significativo per le dotazioni di aree per servizi pubblici che vengono cedute all'Amministrazione.

Vengono ceduti 2.540 mq di area verde attrezzata, 2.950 mq di area non attrezzata che si destinerà al completamento di un'area già di proprietà comunale e 990 mq di parcheggio, portando le dotazioni a valori superiori agli standard definiti dall'art. 4.3 del PSC, fino a superare i 36 mq/abitante, soglia-obiettivo del PSC, anche considerando i potenziali 137 abitanti insediabili nello stesso ANS 1 residenziale inserito nel POC.

La valutazione delle dotazioni, essendoci nel Comune le due frazioni di Filo e Longastrino, con poco più di 1000 abitanti complessivi, che per quanto riguarda le dotazioni possono anche riferirsi alla parte dei due centri comprese nel Comune di Argenta, è stata effettuata valutando la popolazione e gli spazi per attrezzature pubbliche complessivamente.

Le tabelle del DPQU aggiornate conseguentemente a correzione di errori materiali, aggiornamento della classificazione della viabilità che ha introdotto valutazioni diverse sulle dotazioni coinvolte o meno dalla fascia di rispetto stradale ed anche con l'introduzione delle dotazioni derivanti da PUA con urbanizzazioni in corso, sostituiscono i conteggi precedentemente indicati nel DPQU pubblicato con il Bando POC e sono coerenti con il disegno delle dotazioni della tavola POC TAV AL.

Di seguito le tabelle riportano il confronto tra la popolazione al 31/12/2017 con le dotazioni attuali, successivamente la popolazione aumentata con gli abitanti teorici insediabili nella superficie edificabile complessiva (SC) del POC (+137 abitanti teorici) e le dotazioni aumentate dalle aree che si prevede di acquisire con le iniziative proposte (P 1221 mq, area verde 2.540 mq, oltre ad un'area di 2.950 mq non attrezzata che si destinerà al completamento di un'area già di proprietà comunale e le Opere Pubbliche (P 3.105 mq.+ dotazioni scolastiche 180 mq).

COMUNE	Abitanti al 31/12/2017	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrezzature sportive		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
COMUNE DI ALFONSINE	11953	72342	6,1	34118	2,9	60670	5,1	264340	22,1	431470	36,1

COMUNE	Abitanti al 31/12/2017 + POC (137 ab)	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (180 mq)		Parcheggi pubblici + POC (4.326 mq)		Spazi verdi e attrezzature sportive + POC (2.540 mq)		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
COMUNE DI ALFONSINE	12090	72342	5,99	34298	2,8	64996	5,38	266880	22,1	438516	36,3

Il risultato del confronto tra la popolazione e le dotazioni, nel 2017 e ipoteticamente nel futuro, prevedendo popolazione e dotazioni future, mette in risalto come per il territorio comunale nel suo complesso sia quantitativamente soddisfacente la dotazione pro capite, che si attesta oltre ai 36 mq/abitante, superiore alla soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal

PSC. Resta sotto i limiti delle soglie obiettivo indicate dal PSC il valore relativo alla dotazioni scolastiche ( $2,8 < 3 \text{ mq/abitante}$ ), per quanto sia preso in considerazione ai fini del calcolo delle dotazioni solo l'area di sedime delle scuole e non la dotazione di aule e/o spazi didattici.

#### DOTAZIONI ERS

L'ANS 1 (2) quando sarà attuato, comporterà per l'Amministrazione la disponibilità di 2.910 mq di superficie fondiaria da dedicare all'ERS con una potenzialità approssimativa di circa 1.200 mq di SC pari a 11 alloggi.

Nel intervento attuativo dell'ANS1 (2) è prevista la cessione di una ulteriore area di mq circa 2.950 mq utilizzabile sia per dotazioni che per altri utilizzi patrimoniali.

#### ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013, 2014, 2015 e 2016, nelle aree di espansione attuate e con convenzione in vigore, registrano ad Alfonsine per la nuova costruzione a destinazione residenziale, solo 3 alloggi realizzati.

La disponibilità residua passa da circa 44 a circa 41 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, stimati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC.

Questa disponibilità è la più bassa dell'Unione in termini assoluti ed anche rispetto agli abitanti insediati e al patrimonio edificato esistente, infatti ad Alfonsine il rapporto tra alloggi esistenti e quelli potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate è pari a 0,75%, ovvero la più bassa di tutta l'Unione, meno dell'1 per cento. Il POC inserisce una nuova potenzialità edificatoria pari a circa 55 alloggi di cui circa 11 dedicati all'ERS.

Il vigente PSC prevede all'art. 4.2 delle norme, un tetto massimo di circa 632 alloggi da realizzare negli ANS 1 e ANS 2 tramite i successivi POC. Il dato è verificato rispetto a quanto previsto dal primo piano operativo, che ha una potenzialità complessiva di circa 6.056 mq di SC, ovvero di circa 55 alloggi nei lotti derivanti dall'attuazione dell'ANS1(2), considerando che parte di questi alloggi (11), sono alloggi realizzabili come ERS.

#### VALUTAZIONI

Il POC del Comune di Alfonsine, attua nel prossimo quinquennio una parte delle previsioni del vigente PSC, che in conformità alle direttive del Bando, contribuisce ad incrementare le dotazioni pubbliche per effetto di iniziative private e opere pubbliche.

*Dotazioni* - Si evidenzia che la dotazione di aree pro capite migliora ancora, passando da 36,1 mq/abitante a 36,3 mq/abitante, al disopra della soglia-obiettivo minima definita dall'art. 4.3 del PSC di 30 mq/abitante.

La caratteristica territoriale di Alfonsine, con due frazioni principali, Filo e Longastrino, che contengono il 9% degli abitanti di tutto il Comune e condividono le dotazioni con la parte dei centri nel territorio del Comune di Argenta, ha portato a considerare la dislocazione delle dotazioni in maniera aggregata.

Non appare altresì particolarmente significativo verificare con raggi d'influenza la distribuzione degli spazi pubblici attrezzati rispetto ai possibili quadranti in cui suddividere l'abitato del capoluogo, in considerazione della dislocazione delle dotazioni con maggiore afflusso di utenti, scuole, parcheggi, verde attrezzato, uffici comunali, ecc..

Dal DPQU pubblicato nel 2013 emergeva la lieve insufficienza delle dotazioni di parcheggio, migliorata con l'aggiornamento della individuazione delle dotazioni che ha corretto il dato fino a superare la soglia dei 5 mq/abitante, ed in ulteriore crescita con la

futura attuazione del POC, significativa la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio di servizio al polo scolastico e sportivo di via Murri.

Significativa anche l'attuazione dell'ANS1(2) per la possibilità di reperire una cospicua dotazione di aree per la realizzazione di alloggi ERS (2.910 mq di SF per circa 11 alloggi potenziali attualmente definiti dal POC); la dotazione di alloggi ERS realizzabili in quella quadrante del capoluogo è incrementabile in quanto l'Amministrazione riceve ulteriori 2.950 mq di area non attrezzata, che in futuro potrà essere utilizzata per nuovi alloggi ERS.

*Potenzialità edificatoria* - Il Comune di Alfonsine come ricordato, è quello con il più basso residuo di superfici fondiari in lottizzazioni di recente realizzazione, disponibili per la nuova edificazione. In questa situazione l'immissione di nuove aree edificabili del POC appare coerente con la possibilità di offrire alternative di mercato, sia come nuovi lotti disponibili, ma anche come risposta alla domanda di immobili per esigenze sociali differenziate, visto che si tratta di un potenziale teorico di 55 alloggi, di cui circa 11 alloggi di questo nuovo potenziale edificatorio, è costituita da Edilizia Residenziale Sociale, che si sommano ai soli 41 alloggi che rappresentano la limitata potenzialità residua attuale.

*Infrastrutture* - Con il POC si prevede la realizzazione di due importanti opere pubbliche che integrano la dotazione di aree per l'istruzione e per lo sport, viene rafforzato il Polo Scolastico e sportivo di via Murri, realizzando anche un importante parcheggio pubblico che aumenta la dotazione di aree per la sosta del capoluogo.