

Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

RELAZIONE, NORME, SCHEDE INTERVENTI E AGGIORNAMENTO DPQU

ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 10	del 04/02/2016
APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 39	del 05/08/2016
PUBBLICATO	BUR	n. 261	del 24/08/2016

Sindaco del Comune di Bagnara di Romagna

Riccardo Francone

Assessore competente

Mauro Bellosi

Segretario Comunale

Paolo Cantagalli

Responsabile Unico del Procedimento

Monica Cesari

Progettisti POC - Servizio di Piano Unione

Monica Cesari
Mirella Lama
Gabriele Montanari

B
a
g
n
a
r
a

d
i

R
o
m
a
g
n
a



Responsabile dell' Area Territorio
Monica Cesari

Tecnico di riferimento Comune di Bagnara di Romagna
Danilo Toni

Nucleo di progettazione e collaboratori tecnico amministrativi
Luca Baccarelli
Nadia Bacchini
Silvia Didoni
Rita Foschini
Stefano Ravaioli
Pamela Ricci Maccarini

Hanno contribuito alla redazione del POC

Segretario Unione
Marco Mordenti
Servizio Comunicazione Unione
Giorgio Piombini
Mariangela Baroni
Servizio Appalti e Contratti
Vanna Amadei

STRUTTURA POC

indice

relazione.....	pag 3
• il percorso del POC	pag 3
• l'esito del bando	pag 4
• gli interventi e le opere pubbliche inserite nel POC.....	pag 7
• gli accordi con i privati proponenti delle trasformazioni del territorio comunale	pag 10
• le opere pubbliche inserite nel POC.....	pag 11
norme tecniche di attuazione e schede degli ambiti	pag 12
• art. 1 oggetto del POC	pag 12
• art. 2 entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC	pag 12
• art. 3 elaborati del POC	pag 13
• art. 4 rapporti con il PSC e con il RUE	pag 13
• art. 5 rapporti con i PUA	pag 14
• art. 6 rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	pag 15
• art. 7 modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC	pag 15
• art. 8 apposizione dei vincoli espropriativi Opere Pubbliche	pag 15
• art. 9 impegni degli attuatori PUA	pag 15
schede relative agli ambiti inseriti nel POC	pag 17
• -2BR – Gaudenzi.....	pag 18
• -3BR - Dal Bosco.....	pag 22
schede relative alle opere pubbliche inserite nel POC	
• -1OP-pista ciclabile.....	pag 27
• -2OP pista ciclabile	pag 29
• -3OP parcheggio pubblico	pag 31
• 4 OP ristrutturazione incrocio	pag 33
documento programmatico qualità urbana – integrazione 2015	pag 35
• popolazione	pag 35
• dotazioni pubbliche	pag 36
• dotazioni ERS	pag 36
• attività edilizia	pag 37
• valutazioni	pag 37

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 dalla sua entrata in vigore e gli interventi che disciplina, hanno la necessità di iniziare la loro realizzazione nei termini previsti dal comma 1 dell'art.30 della LR20/2000, configurando quindi lo strumento, come quello dalla vita più breve.

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, i singoli comuni proseguono nell'adozione in modo autonomo, 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 Bagnara di Romagna con delibera n.1 del 31/01/2013.

La Giunta dell'Unione con atto n. 97 del 11/07/2013, ha successivamente approvato l'indirizzo da proporre alle giunte dei comuni, per la pubblicazione dell'avviso pubblico di selezione delle proposte di interventi di riqualificazione urbana, sostituzione edilizia e nuova urbanizzazione, da inserire nel Piano Operativo Comunale 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 Bagnara, con la delibera n. 37 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 nelle 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 Bagnara, sono state presentate con richiesta inviata tramite posta elettronica certificata, entro i termini che scadevano il 31 ottobre 2013, tre proposte localizzate nel capoluogo, che hanno chiesto l'inserimento nel POC:

	<i>Richiedente</i>	<i>Data PEC</i>	<i>PG Unione</i>	<i>Ambito</i>
<i>1BR</i>	CRISTIAN MUZZI <i>per conto di MUZZI SRL</i>	21/10/2013	41108 del 21/10/2013	AR (2)
<i>2BR</i>	ROBERTO GAUDENZI <i>per conto di GAUDENZI SRL</i>	30/10/2013	43204 del 30/10/2013	RURALE
<i>3BR</i>	MAURO DAL BOSCO	30/10/2013	43227 del 30/10/2013	ANS2 (2)

Le domande presentate sono state sottoposte a 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 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. 34 del 15/05/2014, la Giunta del Comune di Bagnara ha approvato l'esito della prima valutazione e l'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori del POC, concedendo ai proponenti 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, per presentare richiesta di riesame o per rispondere ad eventuali richieste di integrazioni, favorendo la conformazione delle proposte rispetto ai contenuti del Bando:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito	Sintesi delle “Schede specifiche”
1	CRISTIAN MUZZI <i>per conto di MUZZI SRL</i>	21/10/2013	41108 del 21/10/2013	AR (2) Parte	Non conforme - 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 lasciando irrisolti problemi di compatibilità e sostenibilità
2	ROBERTO GAUDENZI <i>per conto di GAUDENZI SRL</i>	30/10/2013	43204 del 30/10/2013	RURALE	Conforme - Intervento di realizzazione di attività di sviluppo della fruizione turistica
3	MAURO DAL BOSCO	30/10/2013	43227 del 30/10/2013	ANS2 (2)	Da conformare - Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale al fine della valorizzazione dello spazio pubblico

Viste le successive comunicazioni inviate dei proponenti le cui domande erano state valutate “non conformi” e “da conformare” :

1	CRISTIAN MUZZI <i>per conto di MUZZI SRL</i>	PEC del 15/07/14	Prot. 26962 del 15/07/2014
3	MAURO DAL BOSCO	PEC del 15/07/14	Prot. 26976 del 15/07/2014

Verificate le richieste di riesame presentate dai proponenti, riguardanti le valutazioni operate sulla base dei requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione e valutata la documentazione integrativa per favorire la più corretta applicazione degli intendimenti dell'Amministrazione, è stato predisposto l'elenco definitivo degli aventi diritto, approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 60 del 02/10/2014;

ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 60/2014)

	Richiedente	Ambito	Conformità definitiva
1	CRISTIAN MUZZI <i>per conto di MUZZI SRL</i>	AR (2) Parte	Conforme
2	ROBERTO GAUDENZI <i>per conto di GAUDENZI SRL</i>	RURALE	Conforme
3	MAURO DAL BOSCO	ANS2 (2)	Conforme

GLI INTERVENTI E LE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC

L'Amministrazione di Bagnara, approvando il bando pubblico di selezione delle proposte da inserire nel POC, pubblicato il 01/08/2013, ha avviato una verifica della disponibilità dei privati ad attivare trasformazioni sul territorio comunale.

Le tre proposte presentate, sono state verificate rispetto alla conformità agli obiettivi del PSC e del DPQU, conclusa con la deliberazione G.C. n. 34 del 15/05/2014 che ha indicato l'esito provvisorio dell'istruttoria.

Successivamente i proponenti *MUZZI SRL* con PEC prot..26962 del 15/07/2014 e *MAURO DAL BOSCO* con PEC prot. 26976 del 15/07/2014, hanno presentato entro i termini fissati, le integrazioni e modifiche alle proposte presentate, che hanno superato la fase istruttoria finale e con la deliberazione G.C. n. 60 del 02/10/2014 è stata approvata l'elenco definitivo delle proposte inserite nel POC, con questa configurazione:

	<i>richiedente</i>	<i>ambito</i>	<i>ST totale</i>	<i>SC edificabile privata</i>	<i>sintesi dell'intervento</i>
1	CRISTIAN MUZZI <i>per conto MUZZI srl</i>	AR (2) Parte	11973 24050	3121 + 780 2669,55+660	riqualificazione di parte dell'AR (2) con la realizzazione di una superficie fondiaria di nuovo insediamento di mq.5199, cessione di un lotto ERS di mq 432, <i>completamento delle opere di urbanizzazione necessarie all'accesso all'ambito</i> , bonifica ambientale di un area ex allevamento dismesso
2	ROBERTO GAUDENZI <i>per conto GAUDENZI srl</i>	RURALE		0	cambio d'uso di due vani di servizio della stazione di servizio all'autotrasporto, in fase di realizzazione, in 8 camere destinate a ricettivo alberghiero, con la realizzazione pista ciclabile in via Ripe
3	MAURO DAL BOSCO	ANS2 (2)	12382 12660	1188 1190 (UT=0,09)	attuazione di parte dell'ambito ANS2 (2) con destinazione residenziale e dotazioni, realizzazione di 3.485 mq di SF, cessione di 7260 mq di verde pubblico con anche attrezzatura area cani, 1030 mq di parcheggio, cessione lotto ERS di 700 mq

- in rosso le quantità della proposta provvisoria, in nero quelle modificate con integrazione successiva e definitive

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.

Per quanto riguarda la proposta 1 presentata da Cristian Muzzi, relativa all'ambito AR (2), sono elencati una serie di punti riguardanti il completamento delle opere di urbanizzazione e i lavori occorrenti per adempiere agli obblighi prescritti nelle convenzioni che hanno regolamentato i precedenti interventi della stessa ditta proprietaria, ricadenti nell'ambito AR, nel rispetto delle indicazioni e delle tempistiche stabilite con atto prot. n. 29451 del 01/08/2014 dall'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi – PUA dell'Unione dei comuni della bassa Romagna.

La realizzazione delle opere descritte, era condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento proposto e pertanto per l'inserimento dello stesso nel POC, tenuto conto dei criteri di qualità della proposta in relazione all'ambito di appartenenza definiti nell'avviso di selezione e soprattutto della necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, propedeutiche all'intervento in oggetto.

Dato atto che alla data del 31/12/2014 le opere prescritte non sono state eseguite e la ditta ha inoltrato richiesta di ulteriore proroga in data 18/12/2014 (prot.272/2015) e che tale richiesta, sentito il parere della Giunta Comunale, non è stata accolta come da comunicazioni dell'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi del 13/01/2015 prot. 844 e del 14/01/2015 prot. 1117, la proposta per l'inserimento nel POC si considera decaduta.

Le restanti proposte conformate, n. 2 e n. 3, dopo l'istruttoria finale, gli accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 18 e la verifica di sostenibilità (VAS), sono state inserite nel POC.

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

	ambito	ST mq	SC edificabile Residenziale Privata mq	SC ricettivo (cambio uso) mq	nuovi alloggi previsti dal POC adottato	tetto massimo nuovi alloggi art. 4.2 PSC ANS + AR
2	RURALE			166		
3	ANS2 (2)	12382 12660	1188 1190		11 11	35 (ANS)
	TOTALE	12660	1190	166	11	35

- in rosso le quantità della proposta provvisoria, in nero quelle modificate con integrazione successiva e definitive

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

Il PSC definisce infatti un tetto di edificabilità per gli ambiti di nuovo insediamento (ANS 1 e ANS 2), pari a una SC di 3.850 mq, ovvero a circa 35 alloggi teorici, stimati come 110 mq di SC per alloggio.

Il complesso di proposte presentate, che possiamo quantificare complessivamente in circa 11 alloggi (*compresi quelli da realizzare nel lotto ERS*) nell'ambito ANS 2, risulta quindi verificato rispetto ai limiti del PSC, vengono utilizzati infatti circa il 35% degli alloggi potenziali di nuova edificazione degli ambiti di espansione, previsti per tre POC.

Vista la loro ridotta dimensione, i comuni di Bagnara e di S.Agata, diversamente da tutti gli altri comuni dell'Unione, non hanno comunque il limite nell'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 sarebbe comunque rispettato*.

- Per il calcolo della superficie edificabile massima si è considerato una superficie media dell'alloggio teorico pari a circa 110 mq di SC, ai sensi dell'art.4.2 del PSC.

- Il tetto massimo di edificabilità per gli ambiti di nuovo insediamento determinato dal PSC di Bagnara (art.4.2) è pari a 3850 mq di SC negli ANS1 e ANS2 (pari a circa 35 alloggi teorici).

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 registra questi principi, 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, stipulati dai proponenti privati, sono lo strumento di regolazione dei diritti edificatori e delle loro condizioni di utilizzo, oltre a definire e garantire le opere di pubblico interesse e i loro tempi di realizzazione.

L'inserimento delle proposte nel POC finalizzato alla realizzazione delle opere di interesse pubblico e di quelle pertinenti all'investimento privato, frutto degli accordi e del consenso del Consiglio Comunale, costituiscono l'asse portante dello strumento adottato.

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, stimate con l'aiuto della verifica di sostenibilità economica presentata dai proponenti in sede di bando, valutate sulla base dei metodologie di stima dei beni e dei diritti edificatori, concertata con i privati nella successiva fase di definizione degli accordi.

Con delibera della Giunta Comunale N.58 del 28/09/2015, sono stati approvati gli schemi di accordo con i privati per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. in relazione alle proposte di intervento da inserire nel POC di Bagnara, precedentemente sottoscritti dai proponenti per accettazione.

In data 05/11/2015 e 03/12/2015, presso la segreteria del Comune, davanti il Segretario Comunale, dott. Cantagalli Paolo abilitato ad autenticare le scritture private di cui è parte il Comune ai sensi dell'art.97 comma 4 lettera c del DLgs 267/2000, sono stati sottoscritti gli accordi approvati con D.G.C. n. 58/2015.

- accordo relativo all'intervento 2BR, scrittura privata autenticata fra ROBERTO GAUDENZI per conto di Gaudenzi SRL e il Comune di Bagnara di Romagna - Rep 992 del 05/11/2015;
- accordo relativo all'intervento 3BR, scrittura privata autenticata ,fra MAURO DAL BOSCO e il Comune di Bagnara di Romagna - Rep 997 del 03/12/2015;

LE OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC

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

Ai sensi e per gli effetti di legge, il POC indirizzando e coordinandosi con il programma triennale delle opere pubbliche (art.128 Dlgs163/2006), indica quali opere programmate dall'Amministrazione hanno rilevanza per il POC:

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.

ROBERTO GAUDENZI <i>per conto GAUDENZI srl</i>	RURALE	- completamento della pista ciclabile esistente in via Ripe lato sud, realizzazione del tratto fino all'incrocio con via Erbosa, come da progetto definitivo approvato con delibera G.C. n.48/2014
MAURO DAL BOSCO	ANS2 (2)	- cessione di mq.7260 di verde pubblico con attrezzatura come area sgambamento cani; - realizzazione e cessione 1030 mq di parcheggio, - realizzazione e cessione lotto ERS di 698 mq di SF.
<i>Pista Ciclabile</i>	RURALE	- completamento della pista ciclabile su via Ripe lato sud, da via Erbosa al ponte sul Fiume Santerno
<i>Parcheggio</i>	AUC	- realizzazione di un parcheggio pubblico in via Garibaldi
<i>Svincolo</i>	AUC	- riconfigurazione e messa in sicurezza dello svincolo tra via Matteotti e via Garibaldi

Inoltre il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio per il triennio 2014-2017 non prevede la cessione di aree o immobili di proprietà del Comune di Bagnara.

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, approvato con D.C.C. del Comune di Bagnara n. 24 del 09/04/2009 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 12 del 10/05/2012.

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

2. Per gli interventi ammessi al POC, vengono definiti nelle tavole, nelle presenti norme e nelle apposite schede allegate:

- la delimitazione delle aree d'intervento e l'assetto urbanistico di previsione, le quantità di dotazioni territoriali da realizzare, i diritti edificatori assegnati e le destinazioni d'uso ammissibili;
- l'individuazione delle opere di interesse pubblico da realizzare entro e fuori dal comparto d'intervento;
- la modalità e i tempi di attuazione degli interventi di trasformazione

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 Bagnara 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 LR 20/2000 e s.m.i.

3. Negli ambiti ANS disciplinati del presente POC, fino all'entrata in vigore del PUA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei terreni e dei fabbricati esistenti, nelle aree agricole è inoltre consentita la normale conduzione agricola del suolo, è inibita la realizzazione di nuovi fabbricati.

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

art. 3 – elaborati del POC

Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

- tavola inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC e delle opere pubbliche;
- relazione, norme, schede interventi e aggiornamento DPQU;
- rapporto ambientale e schede specifiche di VAS/VALSAT;
- relazione geologica.

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 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, sono perimetrati anche su base cartografica catastale. Eventuali scostamenti, comunque contenuti nelle dimensioni specificate dall'art. 1.8 del vigente PSC, si considerano rettifiche che non comportano varianti

al PSC, in quanto precisazioni a scala di maggior dettaglio degli ambiti di intervento di cui all'art. 30 comma 2 lettera a) della LR 20/2000 e s.m.i.

4. Costituiscono riferimento normativo per il POC i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia del RUE, in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, distanze usi, e procedure (comma 4 art. 1.1.5 RUE). In particolare per i parametri e definizioni edilizie, si deve fare riferimento alle "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" approvate con la delibera del Consiglio Regionale Emilia-Romagna n.279 del 04/02/2010.

5. Rispetto al Piano di Rischio Aeroportuale di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione adeguato al piano di Rischio contro terzi di cui all'art. 715, adottato con deliberazione C.C. 48 del 29/10/2015 e attualmente in fase di approvazione, sono state verificate le previsioni di nuovo insediamento introdotte dal presente POC con le indicazioni e le prescrizioni tecnico normative, senza evidenziare condizioni di incompatibilità delle previsioni introdotte dal POC.

art. 5 – rapporti con i PUA

1. Il piano attuativo (PUA) dovrà essere redatto in conformità con le prescrizioni normative e grafiche del POC, dovranno essere corredati da una convenzione urbanistica, disciplinante i rapporti tra l'Amministrazione e i soggetti attuatori, i tempi e le modalità di attuazione degli interventi come previsto dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 già sottoscritto in data 03/12/2015, confermato dalle schede allegate alle presenti norme.

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

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

- proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione *parzialmente* diverse dalle indicazioni grafiche contenute nelle schede specifiche degli interventi allegate alle presenti norme, purché non in contrasto con le tutele e i vincoli *di cui alla tavola vincoli*;

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

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

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 PUA, non potranno comunque modificare le quantità dei diritti edificatori fissati del POC.

4. Non sono sottoposti alla procedura di valutazione prevista dall'art. 5 della LR20/2000, i PUA attuativi del POC dotato di VALSAT che con provvedimento della Provincia assume il valore di VAS/VALSAT anche del PUA, in caso in cui il piano attuativo sia pienamente conforme ai contenuti 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. 10/77 e costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali (ai sensi del comma 7 art. 30 LR 20/2000 e s.m.i.);

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

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

2. Le opere di urbanizzazione primaria (U1) sono sempre da realizzare a carico del soggetto attuatore. Qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore agli oneri di U1 richiesti come componente del contributo di costruzione per la realizzazione degli interventi edificatori, l'attuatore di questi ultimi interventi è tenuto al versamento di un 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 LR 37/2002 e del Titolo III della LR 20/2000 e s.m.i.

art. 9 – impegni degli attuatori PUA

Le convenzioni relative ai PUA dovranno contenere i seguenti elementi:

- parametri quantitativi massimi e minimi degli interventi previsti;
- definizione completa delle opere di pubblico interesse da realizzare, in quanto ad aree da cedere, descrizione tecnica particolareggiata, quantificazione economica dei costi di dettaglio (computo metrico estimativo), convenzionamento per usi specifici e definiti, tempi di realizzazione e cessione in uso/proprietà, eventuale progetto definitivo;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda dell'ambito allegata al POC;

- prescrizioni ed indicazioni relative agli aspetti di sostenibilità e sicurezza sismica, geologica ed idraulica, definiti dalla VALSAT e dalle schede normative POC;
- 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.

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 sottoscrizione degli accordi ai sensi dell'art.18 della LR 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 e le condizioni che disciplinano l'attuazione delle previsioni inserite nel piano operativo.

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

	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
2BR	GAUDENZI SRL ROBERTO GAUDENZI	Via Gramsci	Foglio n. 6 mappali n. 513, 515, 517, 521, 523.

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale)
RURALE	0,714 HA
OBIETTIVI SPECIFICI E CONDIZIONAMENTI (art.3.6 norme PSC, art.3.3.4 norme RUE)	
<ul style="list-style-type: none"> - aumentare l'offerta di ricettività il territorio di Bagnara con la realizzazione di una struttura di servizio alla mobilità. - realizzare il tratto di pista ciclabile lungo la SP 21 delle Ripe di Bagnara, secondo il progetto dei lavori redatto dall'Amministrazione comunale ed approvato con delibera di G.C. n. 49 del 07/08/2014, entro un anno dalla data di approvazione del POC e comunque prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità della porzione dell'unità immobiliare interessata dal cambio d'uso. - l'intervento di cambio d'uso deve configurarsi come realizzazione di un immobile destinato al soddisfacimento di servizi al pubblico trasporto e pertanto inscindibile dalla stazione di servizio a cui deve essere asservito. - il fabbricato deve rispettare gli obblighi di cui alla Legge 447/1995 ed essere realizzato con requisiti tali da garantire un sufficiente standard acustico all'interno degli ambienti abitativi. <p>Devono inoltre essere rispettati integralmente gli obblighi riportati all'art.2 dell'accordo sottoscritto il 05/11/2015.</p>	

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA	SUPERFICIE (SC) INTERESSATA DA CAMBIO D'USO PER RICETTIVO ALBERGHIERO
7.140 MQ	166 MQ
<p>la delibera G.C. n. 60 del 02/10/2014 "approvazione dell'elenco definitivo dei possibili soggetti attuatori delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale 2013/2018, ai sensi dell'art. 34 della Legge regionale 2072000 e s.m.i." ha imposto la realizzazione della pista ciclabile sulla SP21, come da progetto approvato con D.G.C. n.48 del 07/08/2014.</p>	
CARATTERISTICHE INTERVENTO	
<p>Cambio d'uso di una superficie di circa 166 mq (costruzione già autorizzata con PdC P.E. n. 82/2012), da magazzino deposito di stazione servizio per distribuzione carburanti, a stanze (8) con servizi da destinare a funzione alberghiera.</p>	

La parte privata, ai sensi dell'Accordo art.18 LR20/2000 stipulato il 05/11/2015, si impegna a richiedere il cambio d'uso ai sensi delle vigenti norme del RUE, entro 6 mesi dall'approvazione del POC.

RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E RISERVE DELIBERA GIUNTA PROVINCIA DI RAVENNA
DEL 03/08/2016

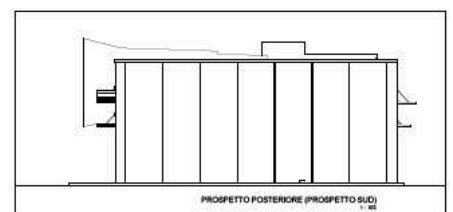
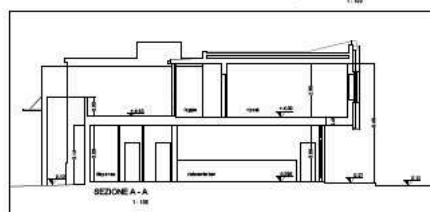
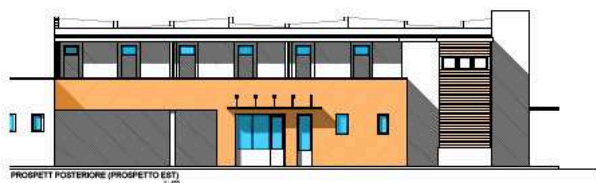
Con riferimento al Piano Aria Integrato Regionale, le schede degli interventi si fa obbligo del rispetto delle misure di sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani di cui al punto b) e c) dell'art 24 delle NTA quali : "il divieto di installazione e di utilizzo di impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva di spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari, di vani e locali tecnici e divieto di utilizzo di quelli esistenti" e " obbligo di chiusura delle porte di accesso al pubblico da parte di esercizi commerciali e degli edifici con accesso pubblico per evitare dispersioni termiche sia nel periodo invernale che in quello estivo"

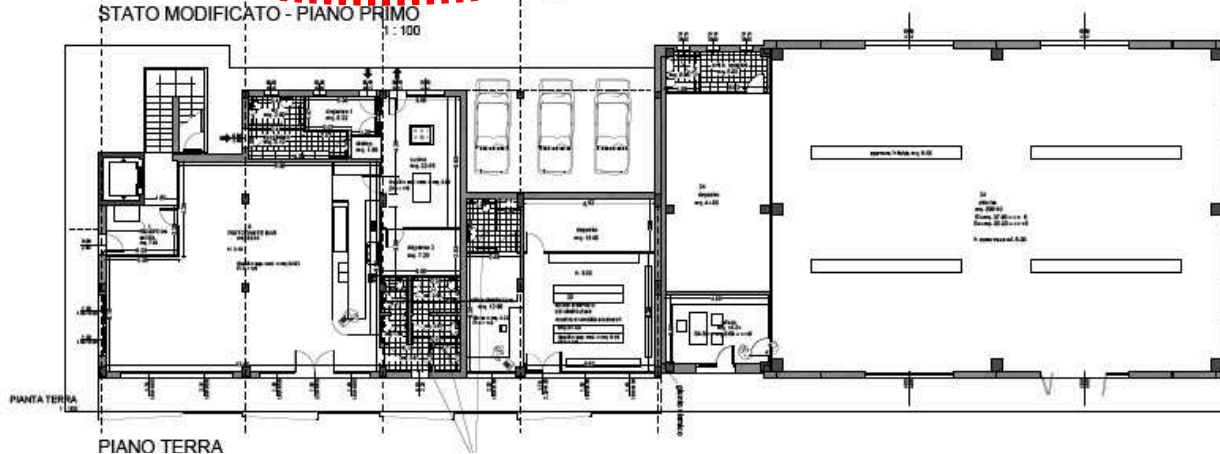
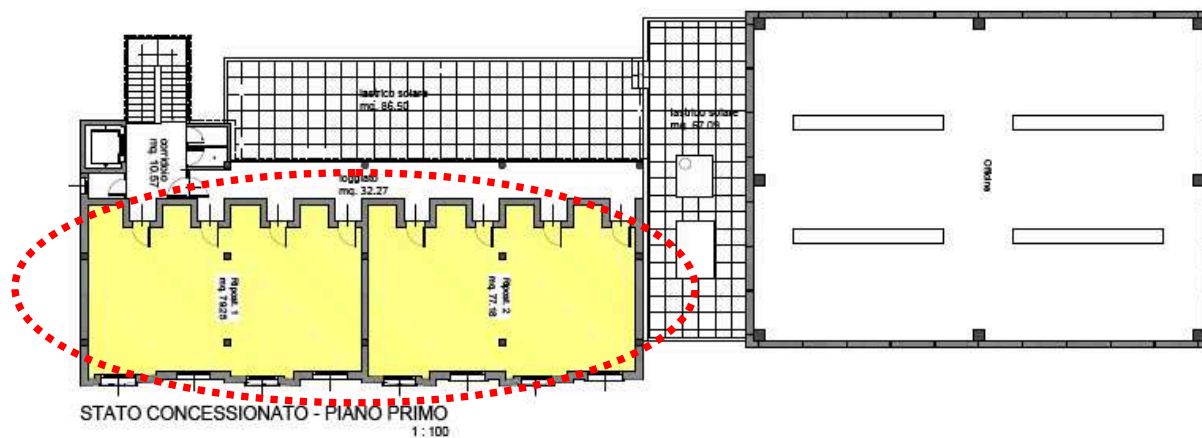
Il cambio d'uso deve configurarsi come realizzazione di un immobile destinato al soddisfacimento di servizi al pubblico trasporto e pertanto inscindibile dalla stazione di servizio a cui esso deve essere asservito. Rimane comunque l'obbligo, sulla base della L 447/95, di realizzare il fabbricato con requisiti tali da garantire un sufficiente standard acustico all'interno degli ambienti abitativi.

Tutte le prescrizioni del parere motivato positivo alla VALSAT della delibera di giunta provinciale del 03/08/2016 e nella delibera consigliare di approvazione del POC devono essere rispettate e le misure di mitigazione/tutela previste dalla VALSAT di piano all'interno degli ambiti di trasformazione sono da porsi integralmente a carico dei soggetti attuatori.

<i>AMBITO PSC</i>	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>SUPERFICE TERRITORIALE TOTALE (PSC)</i>	<i>SUPERFICE TERRITORIALE INTERVENTO</i>	<i>SUPERFICE COMPLESSIVA (SC)</i>
<i>RURALE</i>	Foglio n. 6 mappali n. 513, 515, 517, 521, 523.		0,714 HA	166 MQ

<i>Ambito RUE</i>	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Superficie complessiva edificabile</i>	<i>Destinazioni</i>	<i>Cessioni e/o opere extra comparto</i>	<i>Note / vincoli</i>
RURALE	0,714 HA	0,714 HA	cambio d'uso di 166 mq di SC già autorizzate con PdC PE 82/2012, da deposito magazzino stazione carburanti a 8 stanze con servizi ricettivo alberghiero	ricettivo alberghiero non residenziale	realizzazione di pista ciclabile come da progetto approvato con D.G.C. n.48 del 07/08/2014 del Comune di Bagnara	





	<i>Richiedente</i>	<i>localizzazione</i>	<i>Identificazione catastale</i>
3BR	<i>DAL BOSCO</i> <i>MAURO DAL BOSCO</i>	Via Giuliana	Foglio n. 7 mappali n. 394, 783, 784, 804.

DESCRIZIONE AMBITO PSC

<i>AMBITO PSC</i>	<i>SUPERFICE TERRITORIALE (totale)</i>
<i>ANS 2 (2)</i>	1,6 HA

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

Destinazioni d'uso: prevalentemente dotazioni territoriali, nello specifico incremento parcheggi

Aumentare la dotazione di aree verdi attrezzate in prospienza del centro storico, dotando la comunità di una area specifica per gli animali di affezione.

Dotare il centro storico e la zona sportiva di un ulteriore area di parcheggio a supporto delle attività aggregative organizzate dall'Amministrazione.

Acquisire un'area da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale

- 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.
- contestualmente alla ridefinizione del perimetro dell'ANS2 operata dal POC, si annulla la parte retrostante l'intervento, esclusa nel progetto proposto e definito dal PSC come ambito potenzialmente urbanizzabile, ritenendo il disegno finale dell'urbanizzazione compiuto su questa parte di territorio, dove la trasformazione indicata dal PSC prevede il completamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali e dove la residenza é ammessa in termini marginali.
- limitare il numero di piani degli edifici di nuova realizzazione ad un massimo di due, con tipologia bi-trifamiliare per meglio integrare l'intervento con la realtà urbanistica dell'intero abitato di Bagnara.

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 elaborazione (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), e in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

Devono inoltre essere rispettati integralmente gli obblighi riportati all'art.2 dell'accordo sottoscritto il 03/12/2015.

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA</i>	<i>SUPERFICIE EDIFICABILE (SC)</i>
12.660 MQ	1190 MQ (+295 ERS) TOTALE 1.485 MQ
<i>SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA</i>	<i>SUPERFICIE EDIFICABILE (SC)</i>
12.660 MQ	1190 MQ (+295 ERS) TOTALE 1.485 MQ

CARATTERISTICHE INTERVENTO

Attuazione di una parte pari a circa l'80% della superficie territoriale dell'Ambito ANS 2 (2) graficamente previsto dalla Tavola 4 BR del vigente PSC, con l'allargamento sul lato nord-est di una quota comunque inferiore ai limiti di cui al comma 5 dell'art.1.8 (Valore delle individuazioni grafiche) delle norme PSC. La restante parte dell'ambito non compresa nell'area d'intervento proposta, è da ritenersi una ridefinizione compiuta dell'ANS 2(2) e non potrà essere attuata nei successivi POC.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'ambito, l'utilizzo prevalente per spazi da cedere alla Pubblica Amministrazione come dotazioni territoriali (verde attrezzato, parcheggi pubblici, lotto ERS) e strade, pari a circa 6640 mq, supera complessivamente il 77% della superficie d'intervento proposta e quindi conforme alle destinazioni ammissibili dall'art. 5.5 del PSC.

Prevista la cessione di:

-700 mq di SF per lotto ERS, pari al 20% della SF privata max 3.500 mq,

- 7.260 mq di verde con la realizzazione di un'attrezzatura dell'area verde con "sgambatoio" cani e campo sportivo.

- 1.030 mq di parcheggio.

RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E RISERVE DELIBERA GIUNTA PROVINCIA RAVENNA DEL 03/08/2016

Al fine di assicurare la congruenza del POC con il quadro della pericolosità di inondazione, che vede le aree oggetto di PUA classificate come interessate da alluvioni poco frequenti (P2), richiamando quanto già prescritto dall'art 4.9.4 del RUE per tutti gli interventi nei territori, gestiti dalla Autorità di Bacino del Reno, si prevede per l'intervento 3BR le seguenti prescrizioni specifiche :

- diniego del permesso di costruire seminterrati o scantinati .

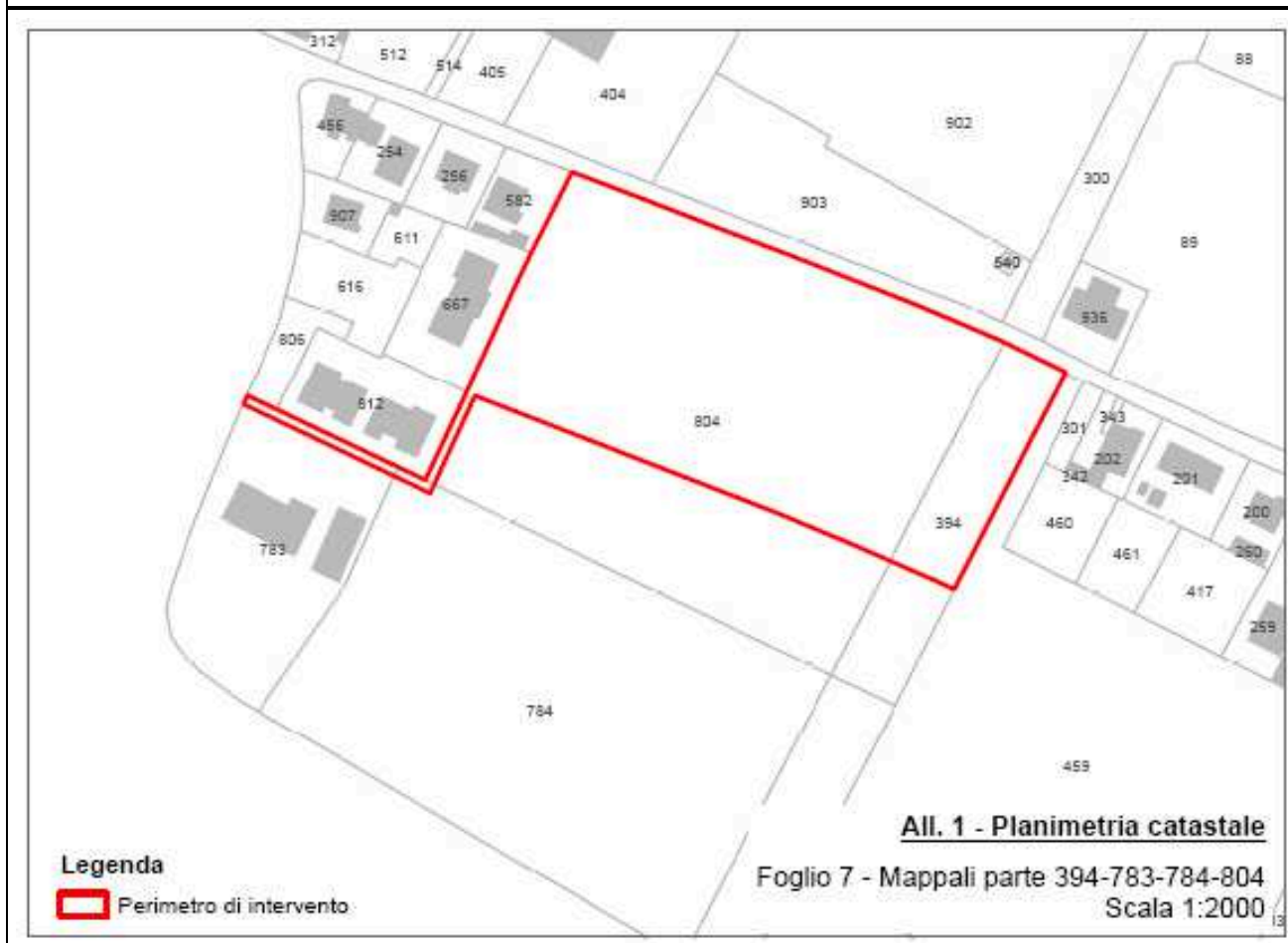
Con riferimento al Piano Regionale dei Rifiuti (PRGR) e alla tav 4 del PTCP della provincia di Ravenna, è prescritto per gli interventi di urbanizzazione ed edilizi l'impossibilità di utilizzo di rifiuti per realizzare riempimenti.

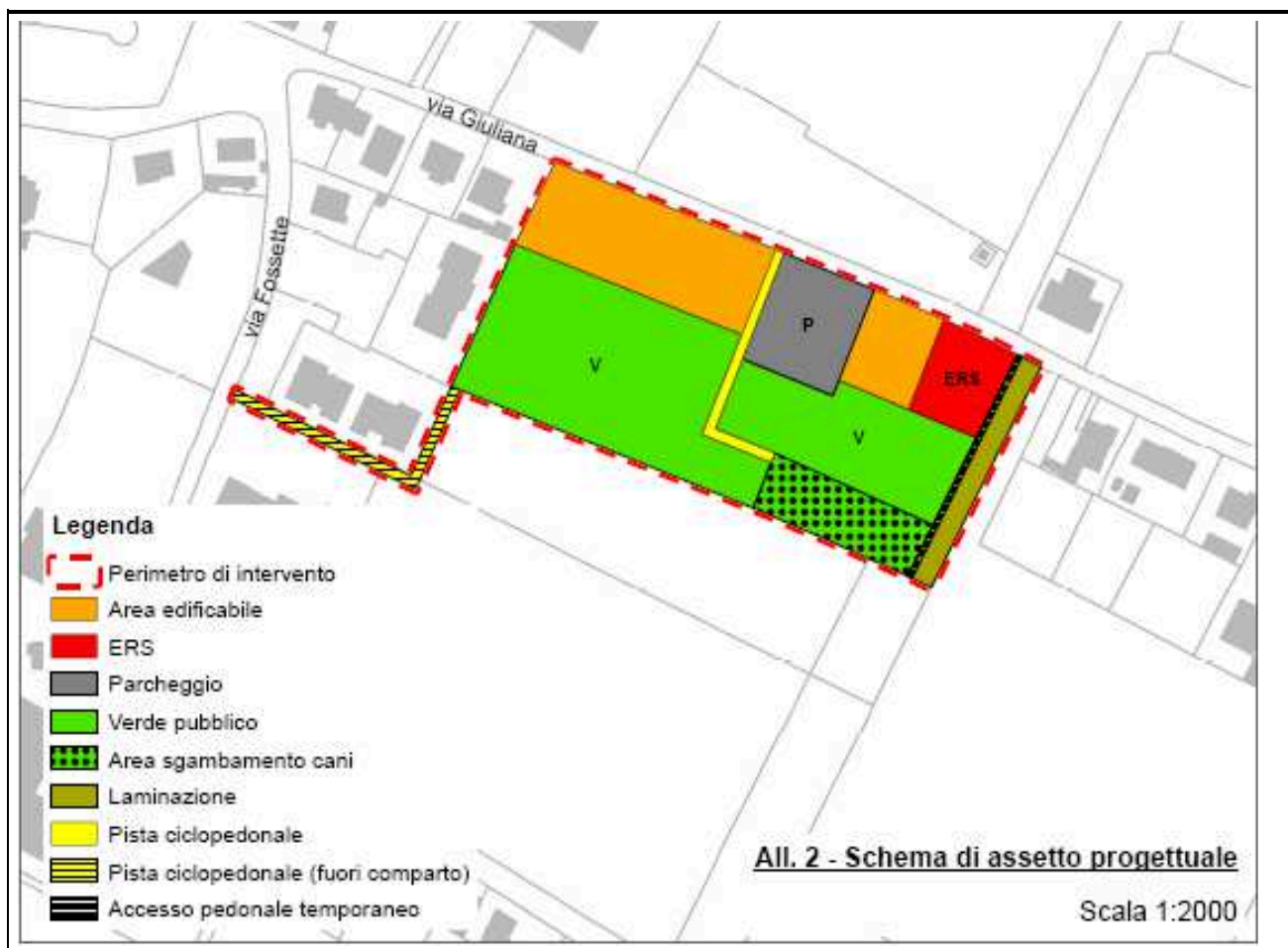
Con riferimento al Piano Aria Integrato Regionale, le schede degli interventi si fa obbligo del rispetto delle misure di sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani di cui al punto b) e c) dell'art 24 delle NTA quali : "il divieto di installazione e di utilizzo di impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva di spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari, di vani e locali tecnici e divieto di utilizzo di quelli esistenti" e " obbligo di chiusura delle porte di accesso al pubblico da parte di esercizi commerciali e degli edifici con accesso pubblico per evitare dispersioni termiche sia nel periodo invernale che in quello estivo"

Si fa obbligo del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dal parere motivato positivo alla VALSAT della delibera di giunta provinciale del 03/08/2016 espresse ai sensi dell'art 5 della LR 20/2000 e.s.m.i e citate nella delibera consigliare di approvazione del POC ed inoltre le misure di mitigazione/tutela previste dalla VALSAT di piano all'interno degli ambiti di trasformazione sono da porsi integralmente a carico dei soggetti

attuatori.

Si fa obbligo del rispetto di tutte le prescrizioni del parere favorevole condizionato , riguardante la nuova zona di impianto 3BR, indicate dall delibera di giunta provinciale sopracitata ai sensi dellart 5 della LR 19/2008 "norme per la riduzione del rischio sismico", per l'attuazione del PUA e le progettazioni esecutive , e citate nella delibera consigliare di approvazione del POC.





AMBITO PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICE TERRITORIALE TOTALE (PSC)	SUPERFICE TERRITORIALE INTERVENTO	SUPERFICE COMPLESSIVA (SC)
ANS 2 (2)	Foglio n. 7 mappali n. 394, 783, 784, 804.	1,6 HA	1,27 HA	1190 MQ (+295 ERS)

Ambito RUE	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie complessiva edificabile	Destinazioni	Cessioni opere comparto e/o extra	Note / vincoli
ANS 2(2)	1,27 HA	0,35 HA	1190 MQ (+295 ERS)	Residenziale (usi ammessi ai sensi art. 4.2.8 RUE)	Cessione di 700 mq di SF per ERS	

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 LR 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 Dlgs 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 LR 20/2000 e s.m.i.*

L'entrata in vigore del POC, ai sensi della LR20/2000 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 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.

	Realizzatore	localizzazione	Identificazione catastale
1 OP	Comune di Bagnara e Gaudenzi s.r.l.	S.P. Provinciale 21 delle Ripe Bagnara	Foglio n. 9 mappale n. 505

DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale)
RURALE	0,075 HA (circa)

Completamento della pista ciclabile esistente in viale Gramsci lato sud, realizzazione del tratto fino all'incrocio con via Erbosa, come da progetto approvato con D.G.C. n.48/2014. Le opere verranno realizzate dal proponente "Gaudenzi s.r.l." ai sensi dell'accordo art.18 LR20/2000 sottoscritto il 05/11/2015.

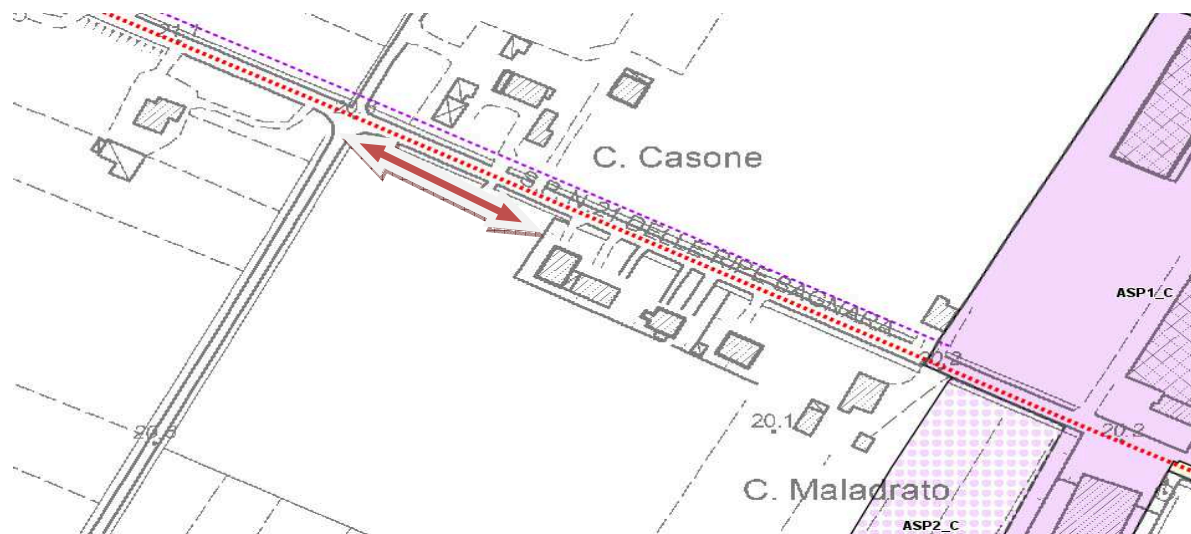
Condizionamenti e obiettivi specifici:

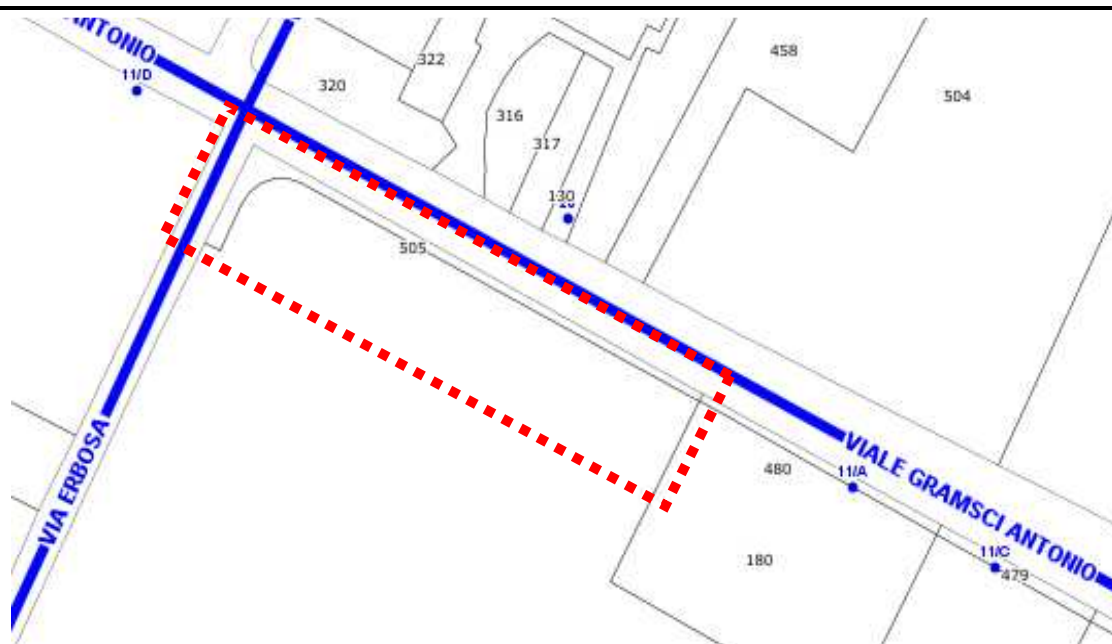
Intervento conforme al PSC che ha previsto la realizzazione dell'opera, come percorso ciclabile extraurbano di progetto (art. 3.5 norme PSC), individuandolo nella tavola 4 "schema di assetto strutturale".

RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E RISERVE DELIBERA GIUNTA PROVINCIA RAVENNA DEL 03/08/2016

a seguito delle "riserve" espresse della deliberazione della Provincia di Ravenna del 03/08/2016, essendo l'opera prevista a margine della S.P.21 ed avendo chiesto l'Amministrazione comunale autorizzazione al Servizio Viabilità della Provincia con nota PG Provincia 16894/2016, si prende atto che l'autorizzazione è in corso di rilascio e che saranno recepite nel progetto le eventuali prescrizioni in essa contenute.

estratto PSC

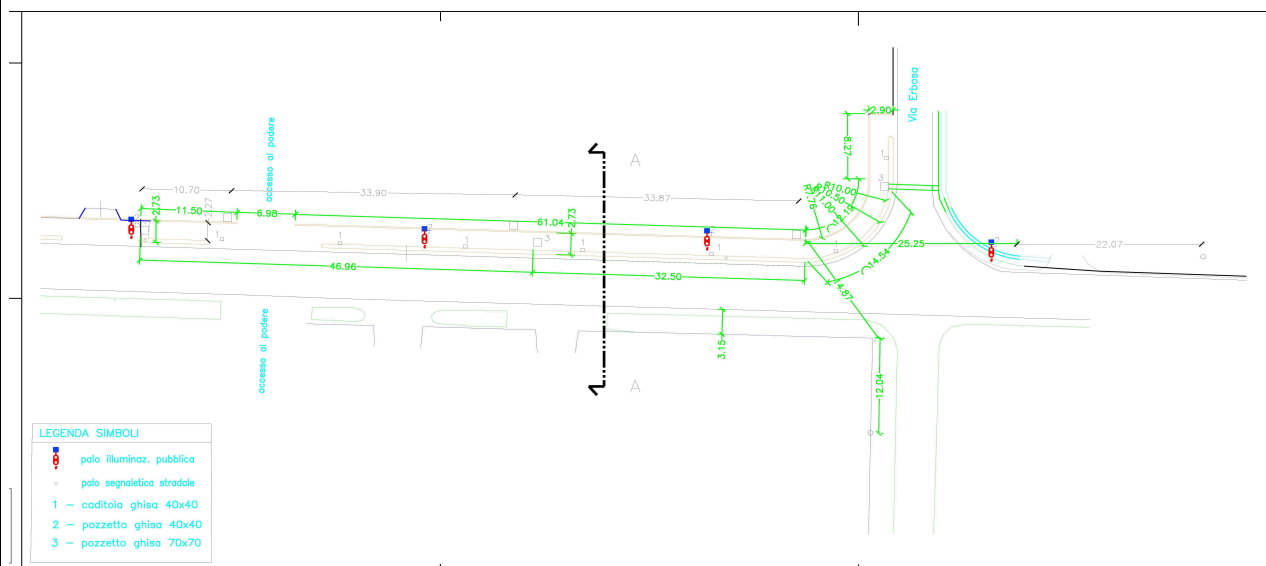




ESTRATTO CATASTALE Foglio 9 Mappale 505

Le aree che verranno occupate dalla pista ciclabile di previsione, il cui progetto è stato approvato con D.G.C. 48/2014, sono relative alla particella Foglio 9 Mappale 505

Si prevede di acquisire una striscia lungo la SP 21, di lunghezza pari a circa 79,50 ml e di larghezza 1,30 ml, sulla via Erbosa di lunghezza 8,30 ml e larghezza 1,30 ml, oltre alla curva di raccordo tra i due segmenti, per un totale di circa 136 mq.



	Realizzatore	localizzazione	Identificazione catastale
2 OP	Comune di Bagnara	Strada Provinciale 21 delle Ripe Bagnara	Foglio n. 9 mappale n. 251 (parte), 490 (parte), 335 (parte), 491 (parte)

DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

AMBITO PSC – RUE	SUPERFICE TERRITORIALE (totale)
RURALE	0,075 HA (circa)

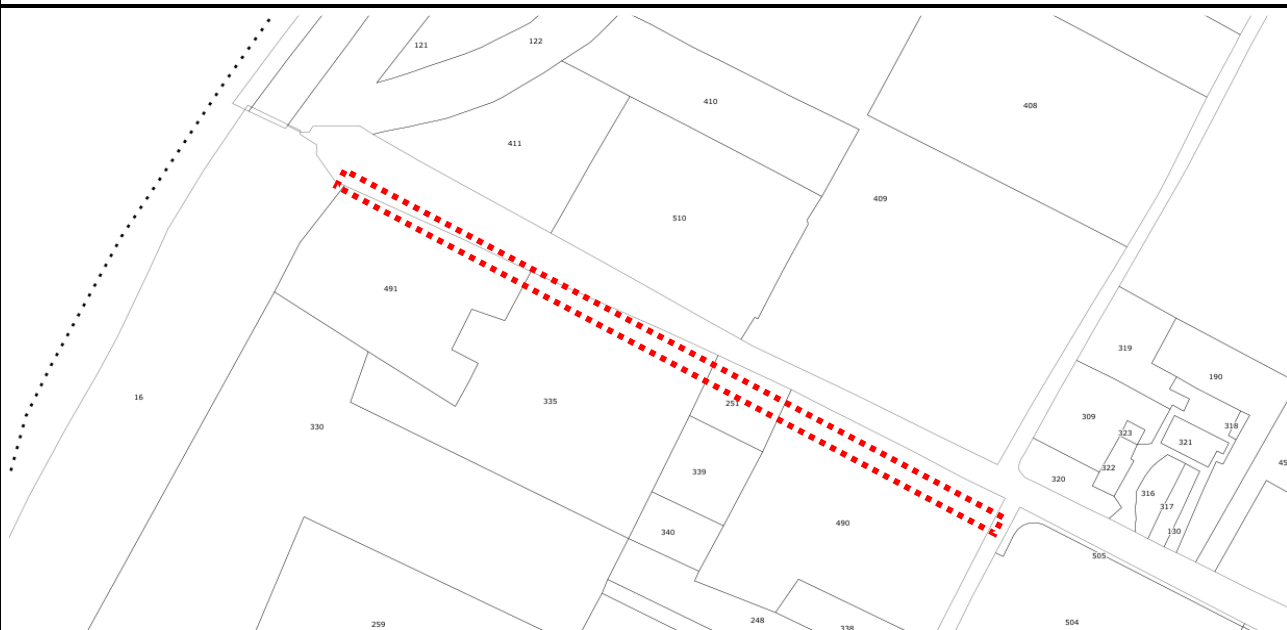
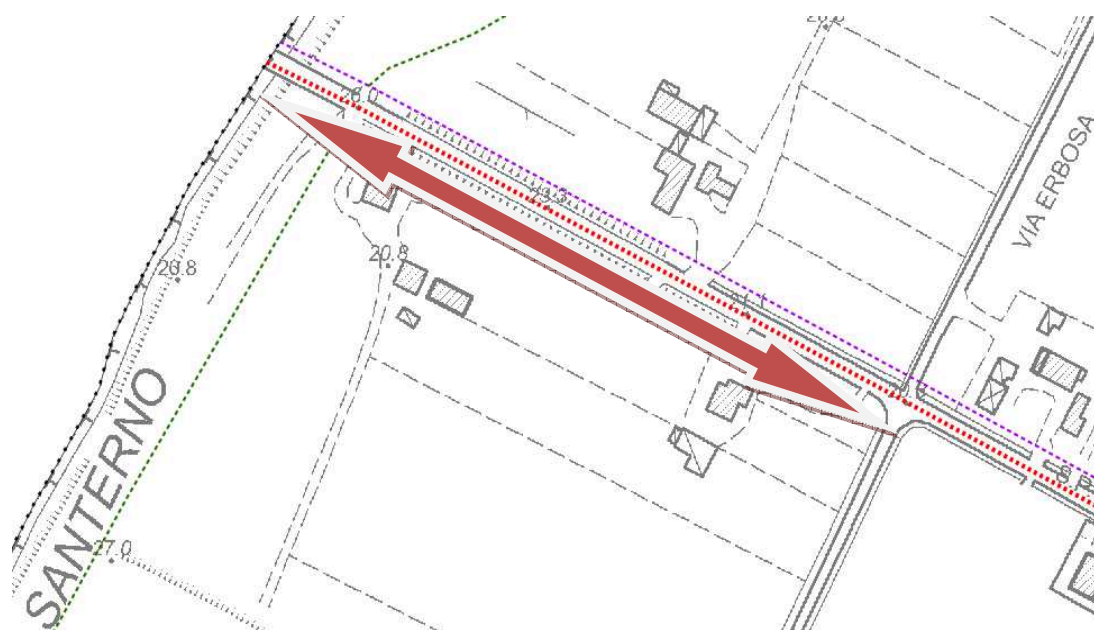
Completamento della pista ciclabile esistente sulla SP 21 delle Ripe Bagnara lato sud, realizzazione del tratto dall'incrocio con via Erbosa al ponte sul Fiume Santerno,
Intervento conforme al PSC che ha previsto la realizzazione dell'opera, come percorso ciclabile extraurbano di progetto (art. 3.5 norme PSC), individuandolo nella tavola 4 "schema di assetto strutturale".

Condizionamenti e obiettivi specifici:

l'opera prevista ricade parzialmente in ambito di tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs. 42/2004, in quanto compresa in parte, nella fascia di 150 ml dal Fiume Santerno. In fase di POC ed in assenza di progettazione definitiva, ritenendo comunque paesaggisticamente compatibile la realizzazione della pista in contiguità e complanarità con la strada esistente, si subordinano le fasi di progettazione esecutiva delle opere ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs. 42/2004 e s.m.i.

RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E RISERVE DELIBERA GIUNTA PROVINCIA RAVENNA DEL 03/08/2016 a seguito delle "riserve" espresse della deliberazione della Provincia di Ravenna del 03/08/2016, per l'opera prevista ,che interessa un tratto urbano della S.P.21 Delle Ripe-Bagnara, dovrà essere recepita ogni prescrizione derivante dalla valutazione tecnica da parte del Servizio Viabilità della Provincia,che viene rimandata alla presentazione da parte del Comune della richiesta di autorizzazione ad eseguire le opere, corredata da progetto.

Estratto PSC



ESTRATTO CATASTALE Foglio 9 Mappali 251(parte), 335(parte), 490(parte) e 491(parte).

Le aree che verranno occupate dalla pista ciclabile di previsione, sono relative alle particelle Foglio 9 Mappali 251(parte), 335(parte), 490(parte) e 491(parte).

Si prevede di acquisire una striscia lungo la SP 21 delle Ripe Bagnara di lunghezza pari a circa 260 ml e di larghezza 1,30 ml, per un totale di circa 338 mq.

	Realizzatore	localizzazione	Identificazione catastale
3 OP	<i>Comune di Bagnara</i>	Via Garibaldi	Foglio n. 6 mappali n. 292 e 2(parte)

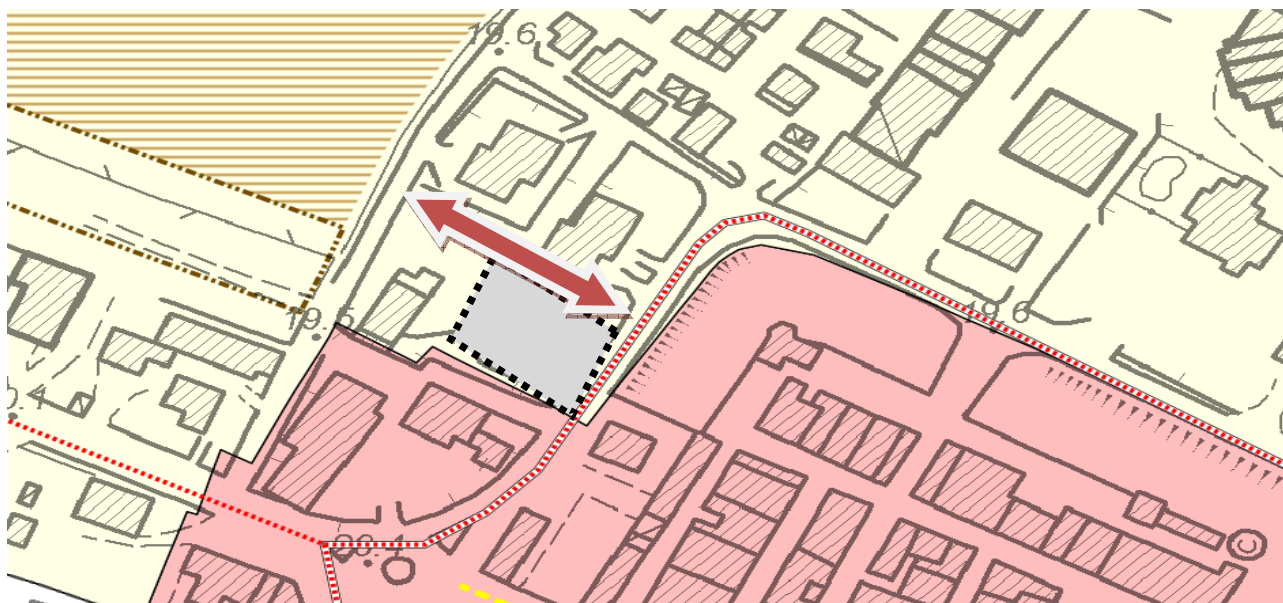
DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

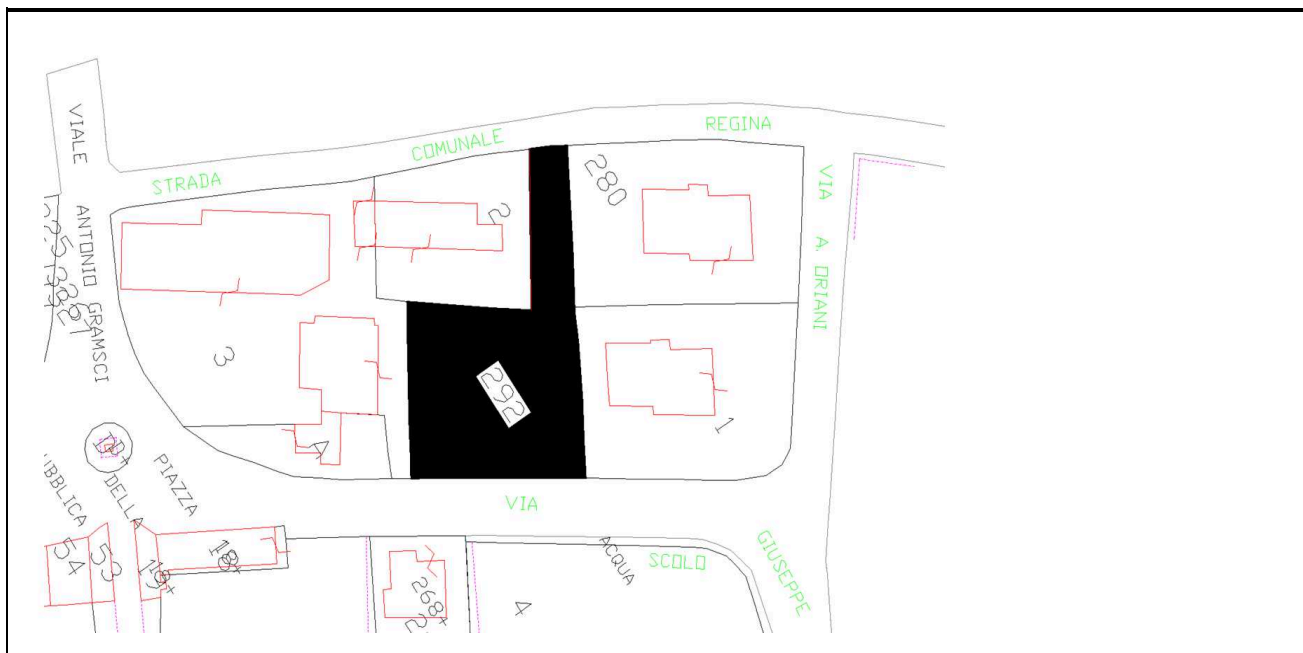
AMBITO PSC - RUE	SUPERFICE TERRITORIALE (totale)
CONSOLIDATO	0,13 HA (circa)

Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico con accesso da via Garibaldi e da via Pigno.

Intervento conforme al PSC che prevede negli Ambiti Consolidati la possibilità di realizzare dotazioni e infrastrutture per la mobilità (art. 5.2 norme PSC).

estratto PSC





ESTRATTO CATASTALE Foglio 6 Mappali 292 e 2 (parte).

Le aree che verranno occupate dal parcheggio pubblico, sono relative alle particelle Foglio 6 Mappali 292 e 2(parte).

Si prevede di acquisire un'area lungo la via Garibaldi di lunghezza pari a circa ml 33 e di larghezza circa 30 ml, per un totale di circa 1000 mq. (mappale 292).

Si prevede di collegare il parcheggio di previsione anche alla via Pigno, interessando un'area di circa 30 ml di lunghezza e larga circa 10 ml, per una superficie di circa 300 mq (parte del mappale 2)

Complessivamente le aree da espropriare assommano a circa 1300 mq.

	Realizzatore	localizzazione	Identificazione catastale
4 OP	<i>Comune di Bagnara</i>	Via Matteotti – Via Garibaldi	Foglio n. 9 mappale n. 251(parte), 490(parte), 335(parte), 491(parte),

DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

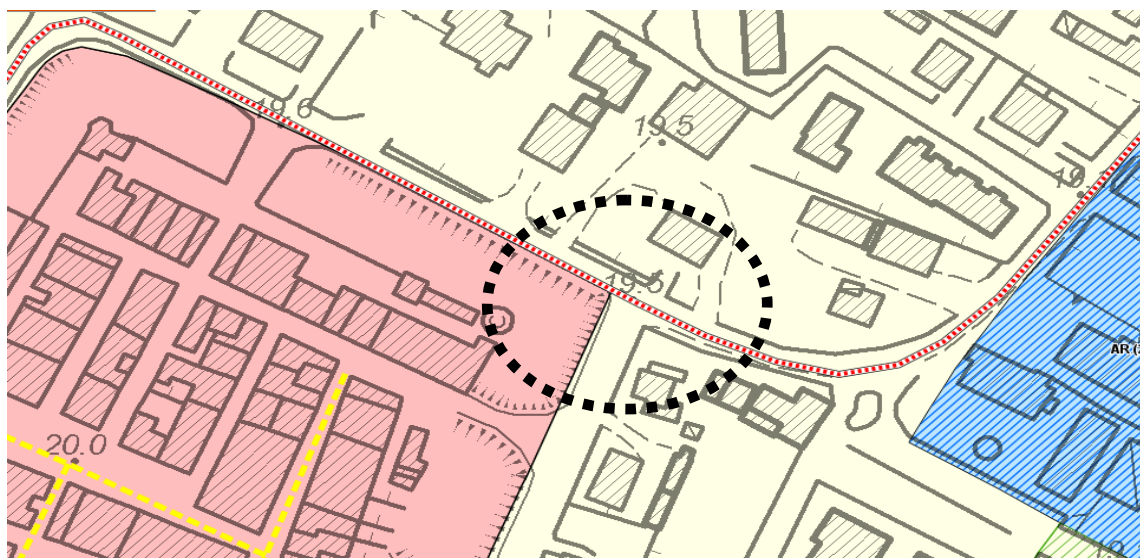
AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale)
CONSOLIDATO	0,002 HA (circa)

Ristrutturazione dell'incrocio stradale tra le via Matteotti e Garibaldi.

Condizionamenti e obiettivi specifici:

RECEPIMENTO PRESCRIZIONI E RISERVE DELIBERA GIUNTA PROVINCIA RAVENNA DEL 03/08/2016
a seguito delle "riserve" espresse della deliberazione della Provincia di Ravenna del 03/08/2016, per l'opera prevista ,che interessa un tratto urbano della S.P.21 Delle Ripe-Bagnara, dovrà essere recepita ogni prescrizione derivante dalla valutazione tecnica da parte del Servizio Viabilità della Provincia,che viene rimandata alla presentazione da parte del Comune della richiesta di autorizzazione ad eseguire le opere, corredata da progetto..

estratto PSC

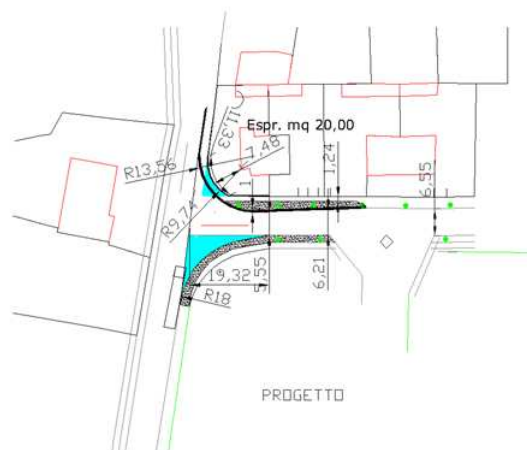
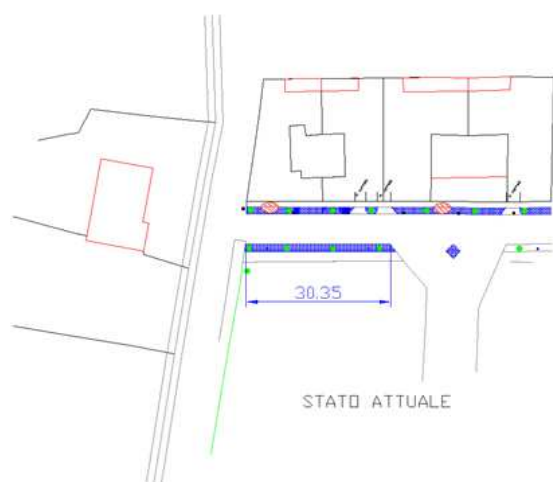




ESTRATTO CATASTALE Foglio 7 Mappale 271 (parte).

L'area di proprietà privata interessata dalla ristrutturazione dell'incrocio di previsione, è parte della particella Foglio 7 Mappale 271(parte).

Si prevede di acquisire un'area di forma triangolare la via Garibaldi, con una superficie di circa 20 mq.



Documento Programmatico Qualità Urbana POC 2013-2018 - INTEGRAZIONE 2015

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"), 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 Bagnara che ha ricevuto tre proposte di inserimento nel POC, successivamente ridotte a due nella fase istruttoria, è il primo comune dell'Unione ad adottare il piano operativo.

Si provvede in questa fase ad aggiornare il DPQU pubblicato con il bando, per quanto riguarda il Comune di Bagnara, mantenendo comunque 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 e 2014, la popolazione dell'Unione tende a diminuire seppur lievemente. Considerando le ricadute sul territorio, il dato non è ancora significativo, mentre l'inversione di tendenza come fenomeno generale sembra chiaro.

POPOLAZIONE ANAGRAFE COMUNI BASSA ROMAGNA 2008-2014							
	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14
ALFONSINE	12.391	12.373	12.411	12.433	12.343	12.371	12.186
BAGNACAVALLO	16.588	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853
BAGNARA	2.144	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426
CONSELICE	9.770	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897
COTIGNOLA	7.330	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486
FUSIGNANO	8.365	8.425	8.444	8.408	8.326	8.396	8.252
LUGO	32.684	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533
MASSA LOMBARDA	10.339	10.501	10.700	10.776	10.838	10.703	10.681
S.AGATA	2.724	2.797	2.849	2.861	2.865	2.918	2.918
TOTALE UNIONE	102.335	103.118	103.618	104.057	104.011	103.495	103.232

Il 2014 è il primo anno in cui si manifesta anche a Bagnara una lieve decrescita dopo due anni di stabilità, sembra prudente attendere il dato 2015 per poter confermare anche per questo comune, il trend in diminuzione che si verifica negli altri territori.

L'indicazione che scaturisce dalla lettura del dato, appare comunque in linea con quanto previsto dal dimensionamento del PSC nel 2007-2008, che già aveva intuito la

conclusione del periodo di aumento della popolazione per i comuni della bassa Romagna, prevedendo a Bagnara all'anno 2022, un numero di abitanti pari a 2.204.

DOTAZIONI PUBBLICHE (PIANO SERVIZI)

Il comparto ANS 2 (2) che viene inserito nel POC, è significativo per la dotazione di aree per servizi pubblici che vengono ceduti all'Amministrazione.

In ossequio alla disposizione dell'art. 5.5 del vigente PSC, l'ANS2(2) viene destinato prevalentemente a dotazioni territoriali, solo circa il 30% della superficie territoriale è dedicata all'edificazione privata, la maggior parte sarà ceduta per il verde e parcheggi pubblici, ERS, dotazioni ambientali e strade.

Vengono ceduti infatti 7.260 mq di verde e 1030 mq di parcheggio, che riportano il bilancio complessivo delle dotazioni a valori superiori agli standard definiti dall'art. 4.3 del PSC (ad esclusione delle attrezzature scolastiche), innalzando il valore pro-capite da 34,3 a 37,2 mq/abitante, anche considerando i potenziali 34 abitanti insediabili nello stesso ANS 2 (2).

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
2397	22097	9,2	6132	2,6	13198	5,5	41843	17,5	83270	34,7

Abitanti al 31/12/2014	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
2426	22097	9,1	6132	2,5	13198	5,4	41843	17,2	83270	34,3

Abitanti teorici 31/12/2018 (abt.2014 +SC1485/44)	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici (2014 + POC)		Spazi verdi e attrezzature sportive (2014 + POC)		TOTALE (mq)	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
2460	22097	9,00	6132	2,5	15228	6,2	49103	20	92560	37,6

DOTAZIONI RELATIVE ALL'ERS

Per il lotto ERS di cui si prevede la cessione pari a circa 720 mq, gli specifici parcheggi pubblici corrispondenti alla potenzialità edificatoria di circa 300 mq di SC. ovvero $(300 \times 0,20) = 60$ mq di parcheggio pubblico, sono compresi nella sovra-dotazione prevista dalla proposta.

Considerando la superficie edificabile complessiva (SC privata + SC ERS), pari a circa 1490 mq di SC, la dotazione di parcheggi sarebbe pari a circa 300 mq $(1490 \times 0,20)$, in realtà la proposta prevede la cessione di ben 1030 mq di parcheggi P1.

INFRASTRUTTURE E ALTRE DOTAZIONI

Il POC prevede la realizzazione alcuni importanti collegamenti di carattere pedonale e ciclabile, funzionali al completamento del collegamento del centro di Bagnara con Mordano verso ovest lungo la via Ripe (opere n. 1 e n. 2) e la realizzazione di un

importante parcheggio di cintura, supporto alle attività e agli eventi del centro storico, in via Garibaldi e collegato anche con la via Pigno, di circa 1300 mq (opera n. 4). Nell'incrocio tra via Matteotti e via Garibaldi, si prevede la ristrutturazione dell'intersezione a raso, per garantire una migliore sicurezza viabilistica (opera n. 5).

ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013 e 2014, *non registrano a Bagnara attività di nuova costruzione a destinazione residenziale*. Si conferma la disponibilità di circa 120 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, già individuati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC.

Si evidenzia che oltre la metà dei lotti che costituiscono questa disponibilità, sono compresi nella lottizzazione "I Peschi" di via Pigno, dove la realizzazione delle opere di urbanizzazione è incompleta e attualmente bloccata a seguito del fallimento della società proponente.

In questa situazione l'apporto minimo costituito dall'immissione di nuove aree edificabili del POC adottato, non appare significativo, visto che si tratta di un potenziale teorico di soli 10/11 alloggi, circa l'8% rispetto della potenzialità residua totale.

Il vigente PSC prevede all'art. 4.2 delle norme, un tetto massimo di circa 35 alloggi da realizzare negli ANS 1 e ANS 2 tramite i successivi POC. Il dato è ovviamente verificato rispetto a quanto previsto dal primo piano operativo, che ha una potenzialità complessiva di circa 1.490 mq di SC, ovvero di circa 10/11 alloggi nei lotti derivanti dall'attuazione dell'ANS2 (2), da sommare ai 2/3 alloggi realizzabili nel lotto ERS dello stesso ambito, ceduto dall'attuatore all'Amministrazione.

VALUTAZIONI

Il POC del Comune di Bagnara, garantisce per il prossimo quinquennio l'attuazione di una parte delle previsioni del vigente PSC, che in conformità alle direttive del Bando, contribuiscono ad incrementare le dotazioni pubbliche per effetto di iniziative private, a fronte di un limitato consumo di suolo agricolo.

La caratteristica compatta del centro abitato di ridotte dimensioni, il lato maggiore misura circa 900 ml in direzione nord-sud, può far considerare la dislocazione delle dotazioni in maniera aggregata, non appare particolarmente significativo verificare con raggi d'influenza la distribuzione degli spazi pubblici attrezzati rispetto ai possibili quadranti in cui suddividere l'abitato, anche in considerazione della dislocazione pressoché centrale, attorno al centro storico, delle dotazioni con maggiore afflusso di utenti, scuole, parcheggi, verde attrezzato, uffici comunali, ecc..

Per quanto riguarda le dotazioni pubbliche, nel DPQU pubblicato nel 2013, non emergevano criticità particolari e con la futura attuazione del POC, le dotazioni procapite migliorano. In particolare si evidenzia che a fronte del modesto incremento della potenzialità edificatoria già citato, la dotazione di aree verdi pro capite passa da 17,2 mq/abitate a 20 mq/abitate, superando la soglia-obiettivo minima definita dall'art.4.3 del PSC di 18 mq/abitate. Viene soddisfatta anche una richiesta di dotare il centro di un'area attrezzata per lo "sgambamento" dei cani, che sarà ceduta all'Amministrazione per effetto dell'attuazione dell'ANS2 (2).

L'attuazione del POC consentirà la realizzazione di un parcheggio pubblico di oltre 1000 mq collocato sulla via Giuliana, sul lato opposto a quello del campo sportivo, creando una dotazione di posti auto supplementari limitrofi al centro storico e all'area sportiva, a supporto delle periodiche iniziative a maggior afflusso di pubblico.

L'iniziativa privata di Via Giuliana, porta anche all'acquisizione di un lotto per Edilizia Residenziale Sociale di 700 mq, con una potenzialità edificatoria di circa 290 mq di SC, utili alla realizzazione di 3/4 alloggi. Tale disponibilità consente all'Amministrazione di aumentare la dotazione di edilizia sociale, ferma a 17 alloggi affittati a canone ERP (*dato 2010 desunto dal DOCUP ERS 2011 dell'Unione dei comuni della bassa Romagna*).

Previsioni positive anche per le opere pubbliche e le infrastrutture realizzate dall'Amministrazione. Con il POC si completano alcuni segmenti di piste ciclabili concludendo il percorso verso Mordano sulla Strada Provinciale 21 delle Ripe Bagnara (*via Gramsci nel tratto urbano*), si collegano alcuni ambiti urbani con il centro storico, fulcro delle attività sociali e culturali della cittadina, che in alcuni periodi dell'anno sono particolarmente intense e con una forte affluenza di pubblico.

Allo scopo di ospitare le manifestazioni con grande richiamo di pubblico nel centro storico, si prevede la realizzazione di un ulteriore parcheggio di cintura, tra la via Garibaldi e la via Pigno, con una superficie complessiva di circa 1000 mq.

Per aumentare la sicurezza stradale, si prevede anche di riqualificare l'incrocio tra le vie Garibaldi e Matteotti allargando la sede stradale e migliorando la canalizzazione del traffico in uscita dal centro.