



## Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

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

ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 39	del 26/09/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
PUBBLICATO	BUR	n. _____	del _____

**Sindaco del Comune di Fusignano**

Nicola Pasi

**Assessore competente**

Andrea Minguzzi

**Segretario Comunale**

Marco Mordenti

**Responsabile Unico del Procedimento**

Gabriele Montanari

**Progettisti**

Servizio Urbanistica

F  
u  
s  
i  
g  
n  
a  
n  
o



*Responsabile dell' Area Economia e Territorio*  
Marco Mordenti

*Tecnico di riferimento Comune di Fusignano*  
Silvia Didoni

*Nucleo di progettazione e collaboratori tecnico amministrativi*  
Luca Baccarelli  
Silvia Didoni  
Mirella Lama  
Gabriele Montanari  
Ambra Pagnani  
Alessandra Proni  
Pamela Ricci Maccarini

*Hanno contribuito alla redazione del POC*

*Segretario Unione*  
Marco Mordenti  
*Servizio Comunicazione Unione*  
Mariangela Baroni  
*Servizio Appalti e Contratti*  
Biffi Elide  
Cenni Giancarla

# STRUTTURA POC

## *indice*

### relazione

- il percorso del POC 2016 - 2021
- l'esito del bando
- gli accordi con i proponenti delle trasformazioni del territorio comunale
- gli interventi inseriti nel POC
- gli interventi e le opere pubbliche inserite nel POC

### norme tecniche di attuazione, tavole e schede degli ambiti

- art. 1 oggetto del POC
- art. 2 entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC
- art. 3 elaborati del POC
- art. 4 rapporti con il PSC e con il RUE
- art. 5 rapporti con i PUA
- art. 6 rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- art. 7 modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC
- art. 9 impegni degli attuatori PUA
- art. 10 interventi Edilizia Residenziale Sociale

tavola: inquadramento cartografico delle richieste di inserimento nel POC

schede normative degli interventi: **Don Pellegrino Montuschi per conto della Parrocchia di S. Giovanni Battista, - EMELCA**

### documento programmatico qualità urbana – integrazione 2016

- 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, che hanno avviato il processo di pianificazione ai sensi della L.R. 20/2000 con il PSC e il successivo RUE condividendone contenuti e tempi. Per quanto riguarda il POC, dopo aver pubblicato unitariamente il Bando pubblico di selezione delle proposte, previsto dal comma 10 dell'art. 30 della Legge, *con la finalità di anticipare la realizzazione delle opere pubbliche legate alle realizzazioni private, prosegue per singoli comuni, mantenendo comunque stretta unitarietà di intenti, criteri, metodo, forma ed obiettivi.*

L'adozione del Piano Operativo Comunale rappresenta il passaggio più significativo delle politiche di pianificazione di questo mandato. Il percorso del POC, avviato negli ultimi mesi del precedente mandato, prevede infatti che il Comune raccolga attraverso un bando pubblico le proposte dei privati e che, in una logica di concertazione trasparente e volta alla qualificazione della città, definisca accordi urbanistici attuativi utili a perseguire il progetto urbanistico prefigurato nel Piano Strutturale Comunale (PSC).

Un approccio volto a conciliare le strategie pubbliche della qualificazione della città con opportunità imprenditoriali necessarie a dargli corso, in una logica di trasparenza, concorrenzialità e approccio pianificatorio integrato.

Un approccio adottato tra i primi dalla Regione Emilia Romagna che, mantenendone appieno le finalità e rilanciandone gli obiettivi, nei prossimi mesi verrà semplificato e aggiornato attraverso l'approvazione della nuova legge urbanistica regionale volta ad azzerare il consumo improduttivo di suolo, a sviluppare la qualificazione della città esistente e a semplificare e velocizzare le procedure attuative.

In questo quadro l'adozione del POC assume pertanto un ruolo non solo attuativo ma anche esemplificativo e di acquisizione consapevole di un approccio che nei prossimi anni dovrà essere gestito nei processi ordinari della trasformazione urbana.

Un processo decisionale che parte dall'idea di città che si intende conseguire e dalla consapevolezza delle dinamiche in atto.

Con l'adozione del POC abbiamo sviluppato e portato a sintesi tale riflessione.

Partendo da un'idea di città sviluppata e maturata nei processi di pianificazione svolti nel corso del secondo '900, è stata integrata con i principi di sostenibilità e qualità urbana introdotti dalla più recente pianificazione intercomunale condotta congiuntamente dai comuni della Bassa Romagna.

Un'idea di città volta anzitutto a recuperare, consolidare e modernizzare la propria identità urbana e territoriale, la cui matrice storica è stata profondamente segnata dai

bombardamenti della seconda guerra mondiale e da una ricostruzione efficace ma non conservativa.

Un'idea di città, che ha saputo rigenerare i propri spazi centrali introducendo quelle funzioni volte a sviluppare all'interno del centro una dimensione urbana integrata fatta di luoghi per il commercio (recupero comparto ex Rgomma e dell'ex mercato coperto), luoghi per lo sport e per le attività ricreative (palazzetto, palestre, bocciodromo, centro sociale), luoghi per la cultura (scuole, biblioteca, Museo San Rocco, Auditorium Corelli) e luoghi per l'abitare (diversi interventi finalizzati all'edilizia sociale in centro tra cui il recupero dell'ex Giovannardi, del secondo piano del San Rocco e le case ACER in piazza Vantangoli). Un centro che ha saputo affiancare alle attività storiche interventi di qualificazione e di forte modernizzazione.

A differenza di tante altre realtà, il progetto urbano di Fusignano non è stato guidato solamente in funzione di istanze locali e contingenti ma dall'ambizione di recuperare la parte più preziosa del proprio patrimonio identitario cancellato durante la seconda guerra mondiale e di ritagliarsi con esso un ruolo di eccellenza capace di incrociare dinamiche territoriali per loro natura, sempre meno locali.

Fusignano si è data l'ambizione di diventare la "Città di Corelli": oltre al percorso culturale di rango internazionale avviato nel 1968 con i Convegni Corelliani, ha riqualificato la piazza centrale che ne porta il suo nome attrezzandola per eventi, si è dotata in chiave contemporanea un innovativo auditorium tra i più raffinati e acusticamente performanti dell'intera regione, ha ricavato nell'ex Ospedale San Rocco (antica opera pubblica della famiglia Corelli) un museo e luoghi espositivi tra i più qualificati della provincia. Ha inoltre qualificato nel nome di Carlo Piancastelli (primo studioso fusignanese ad aver avviato nel 1913 la ricostruzione di un legame identitario tra Corelli e la sua città) un vero e proprio centro culturale costruito attorno alla biblioteca. Abbiamo nel corso degli anni dotato il nostro centro di eccellenze utili a agganciare ad esso un bacino di interessi non solamente locale.

Tale azione di recupero, consolidamento e modernizzazione della propria identità locale si è da tempo data un altro grande obiettivo: recuperare la presenza identitaria e ambientale del bosco dei Marchesi Calcagnini: un bosco di pianura da sempre ritenuto di grande interesse e prestigio. Un progetto che individua nella ricostruzione di un grande bosco periurbano l'occasione per recuperare una memoria storica, un polmone verde tra la zona residenziale del centro e la zona artigianale, un'area di riequilibrio ecologico e un elemento identitario di una moderna cultura ambientale.

A tale previsione urbanistica e ambientale già introdotta nei piani comunali e fatta propria dal PSC, si somma un'altra istanza posta al centro della pianificazione degli ultimi anni: il tema della resilienza urbana, ovvero della capacità del nostro territorio di adattarsi ai cambiamenti climatici in corso.

A tal fine l'Amministrazione Comunale ha commissionato ai propri uffici e agli enti preposti la definizione di una strategia per un progressivo miglioramento della resilienza territoriale con particolare riferimento all'equilibrio idrogeologico, sempre più frequentemente messo in crisi dal concentrarsi delle precipitazioni.

Tale studio suggerisce l'opportunità di dotare il centro urbano di ambiti e bacini di laminazione volti non solamente a garantire l'invarianza idraulica delle nuove espansioni ma alla progressiva tenuta in equilibrio del sistema fognario e scolante esistente.

In tale ottica appare pertanto strategico per la città completare l'acquisizione delle aree individuate dal PSC per il bosco e aggiornare il progetto dello stesso al fine di integrarne il valore identitario e ambientale con una capacità idraulica finalizzata alla resilienza territoriale.

Il POC nella definizione del proprio equilibrio e di una reale capacità attuativa, deve avere piena consapevolezza delle dinamiche in atto. Una consapevolezza delle tensioni abitative

da un lato e delle dinamiche immobiliari dall'altro. Le prime, pur in un contesto di altissima percentuale di patrimonio immobiliare in proprietà, confermano l'esigenza di reperire alloggi rivolti alle fasce sociali più deboli. Le seconde invece appaiono invece al momento fortemente rallentate sia da un eccesso di offerta sulla domanda che dal conseguente trend in flessione dei valori immobiliari.

Si è pertanto ritenuto coerente, di concerto con le proprietà coinvolte, ridurre le previsioni insediative inizialmente presentate, mantenendo in percentuale le aree per l'edilizia residenziale sociale e massimizzando l'acquisizione di area per ampliare il bosco e integrare una nuova funzione idraulica.

Il disegno urbano, coerentemente all'impegno assunto nel qualificare la viabilità fusignanese conciliandone l'utilizzo carrabile con una migliore percorribilità ciclabile, pedonale e in generale rivolta alle utenze deboli (abbattimento delle barriere architettoniche), pur nell'esiguità dell'ambito urbanizzato ha posto la massima attenzione sia alla dotazioni di parcheggi che alla realizzazione dei collegamenti ciclo-pedonali coi comparti confinanti.

### ***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 Fusignano con deliberazione n.4 del 29/01/2013.

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

La Giunta del Comune di Fusignano, con la delibera n. 42 del 16/07/2013, allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC, ha approvato l'avviso pubblico previsto dal comma 10 dell'art 30 della LR20/2000 e l'allegato Documento Programmatico per la Qualità Urbana, successivamente pubblicato con validità per tutti i comuni dell'Unione il 01/08/2013;

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

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

- stimolare l'insediamento di nuove attività produttive nella Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, con elevate prestazioni energetiche e di sicurezza, a ridotto impatto ambientale;

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

Per il territorio del Comune di Fusignano, è stata presentata con richiesta inviata tramite posta elettronica certificata, entro i termini che scadevano il 31 ottobre 2013, una proposta che ha chiesto l'inserimento nel POC:

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b>
1FU	<i>Don Pellegrino Montuschi</i>	30/10/2013	43378 del 31/10/2013	ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)

La domanda presentata é stata sottoposta ad una prima istruttoria tecnica e puntuali analisi redatte dal Servizio di Piano dell'Area Territorio, in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso pubblico, che ha portato alla stesura di "schede specifiche" per ogni proposta.

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

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

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

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

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



Con deliberazione n. 39 del 13/05/2014, la Giunta del Comune di Fusignano 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	- Arch. Riccardo Miano per conto di Don Pellegrino Montuschi	30/10/2013	43378 del 31/10/2013	ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)	<b>Da conformare -</b> Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale volta all'acquisizione e valorizzazione delle aree per l'ampliamento del Bosco di Fusignano con l'obiettivo di mantenere fermo l'interesse pubblico, compreso la cessione di aree per l'edificazione di ERS, anche se l'attuazione avviene per stralci

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

	<b>Richiedente</b>	<b>Data PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b>
1	- Arch. Riccardo Miano per conto di Don Pellegrino Montuschi	01/09/2014	285895 del 02/09/2014	ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)

Vista la comunicazione della Parrocchia S.Giovanni Battista di Fusignano del 06/11/2015 prot.51591, con cui si comunica che in data 22/09/2014 è stata ceduta la proprietà delle aree oggetto della domanda di inserimento nel POC, alla ditta “Emelca S.r.l.”;

### **RIAPERTURA DEI TERMINI DEL BANDO**

Conseguentemente all'approvazione del punto d'indirizzo della Giunta dell'Unione del 09/06/2016, la Giunta comunale di Fusignano con deliberazione n.81 del 21/06/2016, ha deciso di riaprire i termini per la presentazione di proposte d'intervento da inserire nel Piano Operativo Comunale 2013/2018.

Con l'atto citato, sono stati concessi 45 giorni dalla data di pubblicazione della delibera, per presentare proposte relative ad attività produttive ed aziende agricole insediate o da insediarsi rispettivamente in ambiti specializzati per attività produttive, ambiti urbani di riqualificazione e territorio rurale, secondo le possibilità previste dagli strumenti urbanistici e dal Bando deliberato con atto della Giunta Unione n.42 del 16/07/2013 e successivamente pubblicato il 01/08/2013.

Nei termini definiti dalla delibera 81/2016, *non sono giunte ulteriori proposte.*

### **IL CONFRONTO CON I PROPONENTI**

Valutata la documentazione integrativa pervenuta in data 16/12/2016 con PEC prot. n.63933, relativa alla proposta FU1 presentata dalla ditta EMELCA, richiesta per favorire la più corretta applicazione degli intendimenti dell'Amministrazione, facilitando il confronto

nella fase di negoziazione, si prende atto di un miglioramento delle caratteristiche dell'intervento, che amplifica gli effetti pubblici dell'intervento, considerato che la proposta definitiva prevede la cessione di oltre 38.400 mq di terreni da destinare all'attuazione dell'area di riequilibrio ecologico "bosco di Fusignano" ricompreso nella più vasta area intercomunale del Canale dei Mulini di Lugo e contestualmente la realizzazione di un comparto residenziale di limitate dimensioni (15% dell'area d'intervento) e che tale previsione persegue efficacemente gli obiettivi di conservazione, tutela e ripristino degli ecosistemi.

*Svolta l'istruttoria tecnica e l'analisi puntuale della proposta presentata a cura del Servizio di Piano dell'Area Territorio, in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso pubblico, che ha portato alla stesura di "scheda specifica", è stato predisposto l'elenco definitivo degli aventi diritto, approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 10/01/2017;*

ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 6/2017)

	<b>Richiedente</b>	<b>Date PEC</b>	<b>PG Unione</b>	<b>Ambito</b>	<b>Sintesi della Scheda specifica</b>
1	EMELCA s.r.l.	30/10/2013 01/09/2014 16/12/2016	43378 del 31/10/2013 <i>integrazioni:</i> 285895 del 03/09/2014 63933 del 16/12/2016	ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)	<b>Conforme -</b> La proposta modificata con la richiesta di integrazioni, risponde alle verifiche richieste e soddisfa la realizzazione di opere pubbliche di interesse per la collettività

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

L'Amministrazione di Fusignano, approvando il bando pubblico di selezione delle proposte da inserire nel POC, pubblicato il 01/08/2013 e avviando con la deliberazione n.81 del 21/06/2016 la nuova fase di riapertura dei termini, ha verificato la disponibilità dei privati ad attivare trasformazioni sul territorio comunale.

La proposta presentata nella prima fase di pubblicazione, è stata verificata rispetto alla conformità agli obiettivi del PSC e del DPQU, conclusa con la deliberazione G.C. n. 39 del 13/05/2014 che ha indicato l'esito provvisorio dell'istruttoria.

Successivamente i proponenti hanno presentato integrazioni e modifiche alla proposta, che ha superato la fase istruttoria finale e con la deliberazione G.C. n. 6 del 10/01/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte da inserire nel POC, con questa configurazione:

<b>richiedente</b>	<b>ambito</b>	<b>ST totale</b>	<b>SC edificabile attribuita</b>	<b>sintesi dell'intervento</b>
EMELCA	ANS1 (2 e 3, ANS2 (1 e 7)	48.400 circa	2636 + ERS	attuazione degli ambiti ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7) con destinazione residenziale e dotazioni, realizzazione di 6590 mq di SF, realizzazione di 1700 mq di parcheggio (min di RUE 527mq) cessione di 36.500 mq di area non attrezzata per il completamento del "bosco", che comprende anche la quota di verde pubblico (1650 mq) e la cessione del lotto ERS (1850 mq)

La delibera di approvazione dell'elenco definitivo, contiene la scheda specifica della 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 della proposta nel POC.

Le proposte conformata dopo l'istruttoria finale e la verifica di sostenibilità (VAS), è stata accolta nel POC adottato e sarà oggetto della fase di osservazioni e controdeduzioni ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000.

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

	<b>ambito</b>	<b>ST mq</b>	<b>SC edificabile residenziale mq</b>	<b>nuovi alloggi TOT previsti dal POC adottato</b>	<b>teito massimo nuovi alloggi art. 4.2 PSC ANS</b>
1	ANS1 (2 e 3)	48.400 circa	2636 + 800 (ERS )	24 + 8 (ERS min.)	238
	ANS2 (1 e 7)				
	TOTALE	48.400 circa	2636 + 800 (ERS)	32	238

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 52.250 mq, ovvero a circa 475 alloggi teorici, stimati come 110 mq di SC per alloggio.

Per l'ERS si considera di attribuire un indice fondiario 0,43mq/mq superiore a quello dell'area riservata all'edificazione privata autolimitata a 0,40mq/mq, inoltre la superficie degli alloggi viene considerata per la tipologia specifica leggermente inferiore, pari a circa 100mq/alloggio.

La proposta presentata, che possiamo quantificare complessivamente in circa 32 alloggi complessivi compresi quelli ERS, risulta quindi verificata rispetto ai limiti del PSC, vengono utilizzati infatti solamente il 13 % degli alloggi potenziali di nuova edificazione degli ambiti di espansione, previsti per tre POC.

Vista la sua dimensione, il Comune di Fusignano ha il limite dell'art. 4.2 comma 3 del PSC, che limita l'utilizzo massimo nei singoli POC, al 50% degli alloggi previsti dal dimensionamento complessivo del PSC (in questo caso 238 alloggi/POC), *limite che viene ampiamente rispettato.*

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

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

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

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

Gli accordi successivi ai sensi dell'art.18 della LR20, stipulati dal proponente privato, 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.

Con delibera della Giunta Comunale N. 6 del 10/01/2017, è stato approvato lo schema 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 alla proposta di intervento da inserire nel POC di Fusignano, precedentemente sottoscritta dai proponenti per accettazione.

Presso la segreteria del Comune, davanti il Segretario Comunale, dott. Mordenti Marco, 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, è stato sottoscritto in data 16/02/2017 l'accordo approvato con D.G.C. n. 6/2017.

## **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.

<i>EMELCA</i>	ANS1 (2) ANS1 (3)	- realizzazione e cessione 1717 mq di parcheggio, - cessione lotto ERS di 1850 mq - cessione di circa 36.488 mq di area verde non attrezzata "Bosco"
<i>COMUNE DI FUSIGNANO</i>	ANS1 (2) ANS1 (3)	- realizzazione cassa di espansione "Viale Garibaldi" nell'area del nord del "Bosco" progetto del Consorzio di Bonifica Romagna Occidentale
<i>COMUNE DI FUSIGNANO</i>	ANS2 (1) ANS2 (7)	- realizzazione cassa di espansione "Via Santa Barbara" nell'area meridionale del "Bosco", progetto del Consorzio di Bonifica Romagna Occidentale
<i>COMUNE DI FUSIGNANO</i>	ANS2 (3)	- realizzazione cassa di espansione "Via Romana" in adiacenza al "Canale dei Molini", progetto del Consorzio di Bonifica Romagna Occidentale

## **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 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 Fusignano n. 31 del 10/04/2009 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 20 del 14/05/2012 .

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 approvazione alla sua entrata in vigore.

2. Per l'intervento ammesso al POC, vengono definiti nelle tavole, nelle presenti norme e nell'apposita scheda allegata:

- la delimitazione dell'area d'intervento e l'assetto urbanistico di previsione, le quantità di dotazioni territoriali da realizzare, i diritti edificatori assegnati e le destinazioni d'uso ammissibili;
- 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.

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

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

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

### **art. 3 – elaborati del POC**

Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

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

### **art. 5 – rapporti con gli atti attuativi**

1. La proposta inserita nel POC del Comune di Fusignano, vista l'esigua dimensione della parte in cui si realizzano le opere di urbanizzazione da cedere a carico dell'attuatore e la ridotta dimensione dell'edificato potenziale, appurato inoltre che il POC ha precisato sufficientemente gli interventi da attuare, soprattutto nella parte oggetto dell'edificazione privata, ai sensi di quanto definito dal comma 2 dell'art. 4.7 del vigente PSC, anche al fine di rendere più veloce l'attuazione e la cessione all'Amministrazione delle aree del bosco per l'uso pubblico a cui sono destinate, si individua come strumento attuativo il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis della DPR380/2001 e s.m.i.;

Il Permesso di Costruire convenzionato 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, approvato con delibera della Giunta Comunale n.6 del 10/01/2017, confermato dalla scheda allegata alle presenti norme.

2. Il PdC convenzionato potrà essere presentato 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 PdC presentato.

Il PdC potrà:

- 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 PdC;

Le proposte di variante all'assetto urbanistico presentate in sede di PdC che differiscono rispetto a quanto definito dal POC nei limiti di cui sopra, possono essere approvate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'approvazione della convenzione se giudicate equivalenti o migliorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle 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 PdC, 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 strumenti attuativi del POC dotato di VALSAT che con provvedimento della Provincia assume il valore di VAS/VALSAT anche dei successivi strumenti attuativi, in caso in cui il permesso 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. 28/01/77 n.10 e costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali (ai sensi del comma 7 art. 30 LR 20/2000 e s.m.i.);

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

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

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

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

#### ***art. 8 – impegni dell'attuatore***

La convenzione relativa ai PdC dovrà 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.

#### **art. 9 - 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.

# AMBITI POC

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

L'ambito di intervento inserito nel POC, è conseguente all'esito della fase istruttoria delle proposte presentate al bando pubblico pubblicato il 01/08/2013, alla successiva riapertura dei termini deliberata il 21/06/2016 e alla successiva sottoscrizione dell'accordo 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, i tempi e le condizioni che disciplinano l'attuazione delle previsioni inserite nel piano operativo.

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

	<b>Richiedente</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
1FU	<b>EMELCA</b>	Via Garibaldi – Via Lacchini – Viale Romagna – Via Santa Barbara	Foglio n. 27 mappali n. 821, 820, 819, 815, 814, 813, 81.

#### **DESCRIZIONE AMBITO PSC**

<b>AMBITO PSC</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE catastale (totale ambito)</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA</b>
ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)	4,65 HA	SC = 3.295 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:**

- per le infrastrutture di viabilità si esclude la piantumazione di alberature a margine strada di urbanizzazione in considerazione della tipologia di strada urbana locale e della presenza di numerosi accessi carrabili sui fronti stradali;
- in considerazione della presenza di un paleodosso, si dovrà valutare la realizzazione del bacino di laminazione con sovradimensionamento delle reti infrastrutturali o comunque realizzare la depressione relativa alla laminazione nell'unica area interna al progetto del Bosco che si ritiene ammissibile, a confine dell'area di "riequilibrio ecologico" con l'area ANS1 a formare anche una fascia distanziatrice senza alberature di salvaguardia fra area del Bosco e l'edificazione residenziale;
- eventuali opere di mitigazione qualora prescritte dalla Valsat saranno da eseguire a carico del lottizzante;
- gli edifici dovranno prevedere al massimo tre piani

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata per l'attuazione attraverso gli strumenti attuativi previsti da PSC e RUE vigenti all'atto della richiesta, 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), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento, in relazione anche alle indicazioni riportate nella delibera di Consiglio Comunale di approvazione del POC stesso.

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.

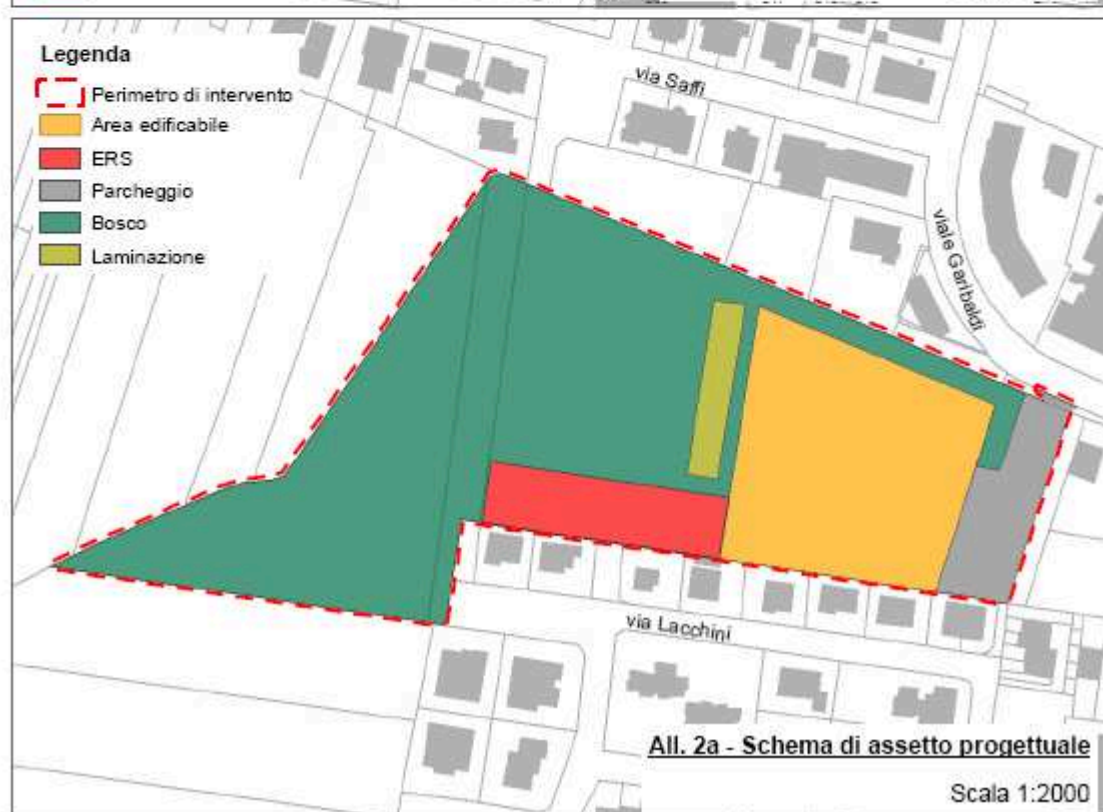
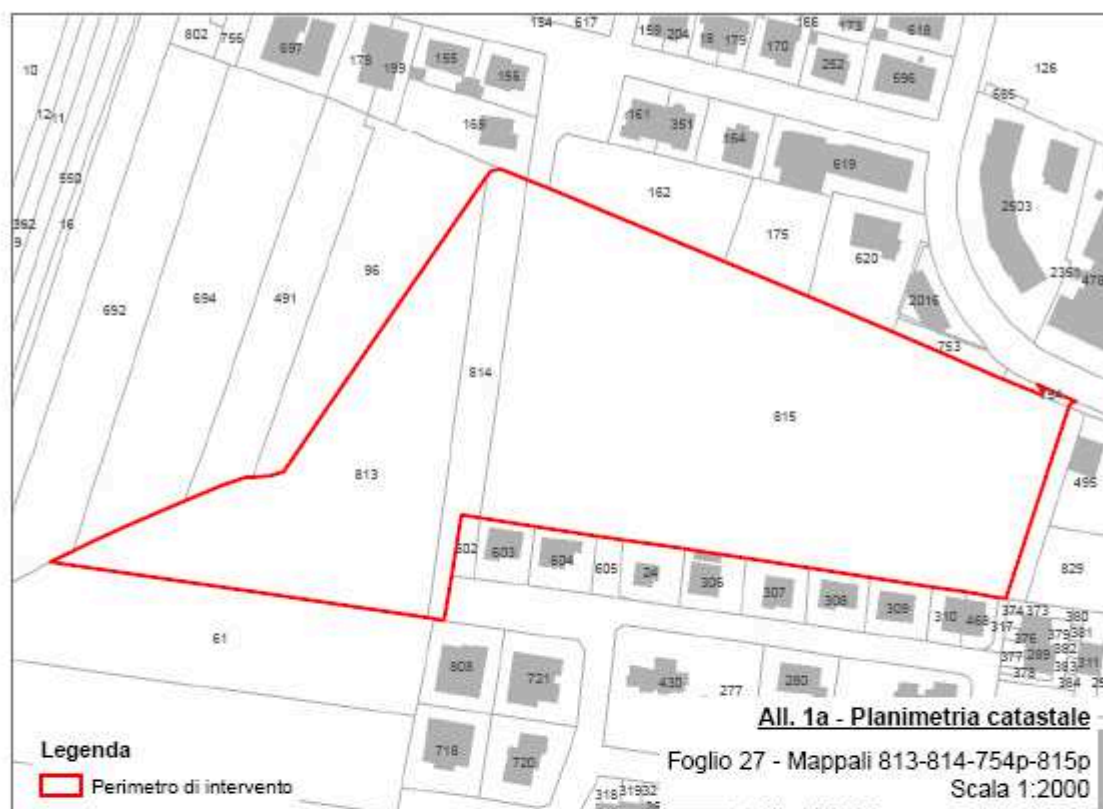
La potenzialità edificatoria del lotto privato viene autolimitata ad un indice di  $IF = 0,40$  pari al minimo imposto dalle norme del PSC per limitare il consumo di suolo.

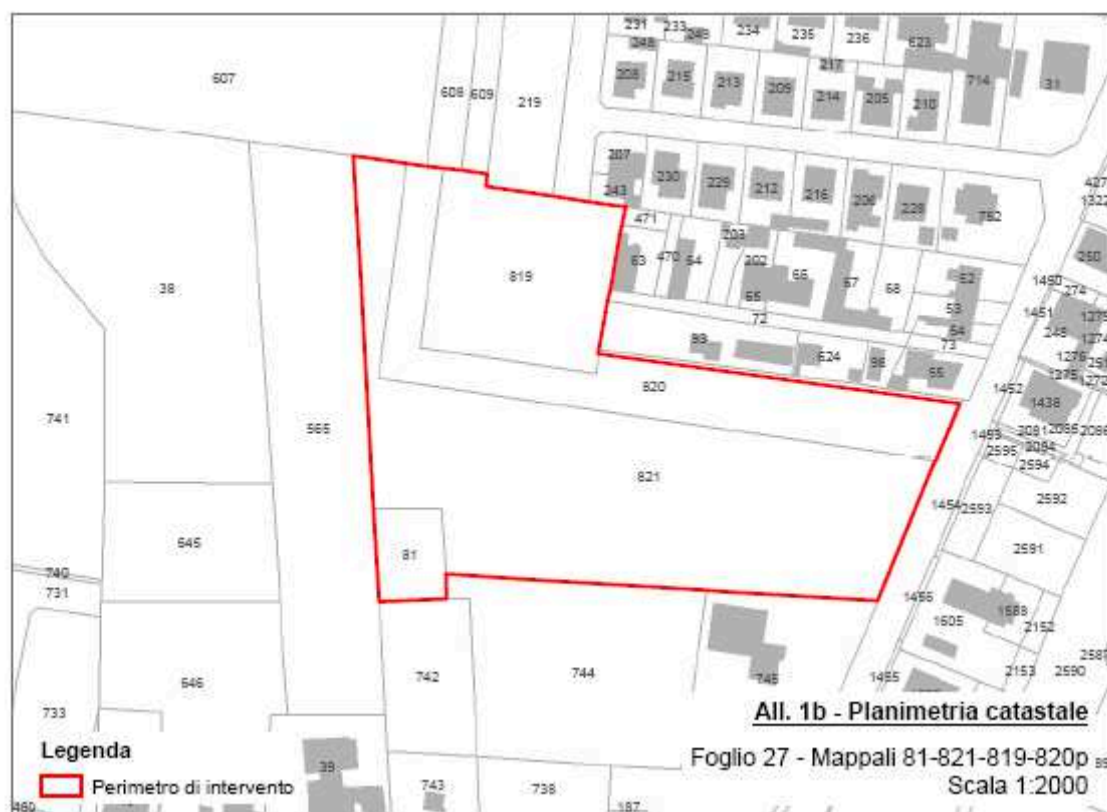
**DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO**

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA		SUPERFICIE (SC) EDIFICABILE		
48.400 MQ circa		2636 MQ (+800 ERS) TOTALE 3.436 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE AMBITO (PSC)	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)	Foglio n. 27 Mappali n.821, 820, 819, 815, 814, 813, 81	10 HA (100%)	4,65 HA (46,5%)	2636 MQ (+800ERS) TOTALE 3.436 MQ

<i>Ambito</i>	<i>Superficie territoriale intervento</i>	<i>Superficie fondiaria intervento</i>	<i>Superficie complessiva edificabile intervento</i>	<i>Destinazioni</i>
ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)	48.400 MQ	6590 MQ 1.850 MQ ERS  TOTALE 14.940	2.636 MQ 800 MQ ERS  TOTALE 3.436 MQ	residenziale

<i>Ambito</i>	<i>Indice Perequativo</i>	<i>Parcheggi</i>	<i>Cessioni e/o opere extra comparto</i>	<i>note</i>
ANS1 (2 e 3) ANS2 (1 e 7)	0,17 / 0,04 MQ/MQ 0 MQ/MQ	P1 =1717>527MQ	realizzazione di connessioni viarie con strade esistenti	applicando l'indice di cui al comma 5 dell'art. 3.1.6 del RUE, la dotazione di P1+U=70/100 SC di cui P=20/100SC V=50/100SC P=2636/100 X 20= 527 MQ minimo





# OPERE PUBBLICHE

## ***SCHEDA RELATIVA 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.



	<b>Realizzatore</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Identificazione catastale</b>
<b>1 OP</b>	<b>Comune di Fusignano</b>	Viale Garibaldi Via S.Barbara Via Romana	Foglio n. 27 mappali n. 8,

### DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO **PSC**

<b>AMBITO PSC</b>	<b>SUPERFICE TERRITORIALE</b> (totale aree interessate da esproprio)
ANS 1 (3) - ANS1 (2) ANS 2 (1) ANS2 (3) ANS2 (7)	- circa 31.700 mq

Realizzazione casse di espansione “Viale Garibaldi”, “Via Santa Barbara” e “Via Romana”

Il progetto in corso di redazione da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, prevede la realizzazione di tre “casse di espansione” per la difesa idraulica del centro abitato di Fusignano. Si individuano tre aree attualmente di proprietà privata, alcune di questa superfici circa 35.000 mq vengono cedute a seguito dell'accordo ex art.18 LR20/2000 sottoscritto con la ditta “EMELCA” e previste dall'intervento POC 1FU di cui alla precedente scheda, la restante parte delle aree di cui alla successivo elenco, circa 31.700 mq, saranno assoggettate a procedura espropriativa/asservimento.

#### **Ditte proprietarie:**

**Foglio 27: mappale 8 (parte, circa 20.000mq) - RAVEGNINI GIUSEPPE ( CF: RVGGPP64S23E730D )**

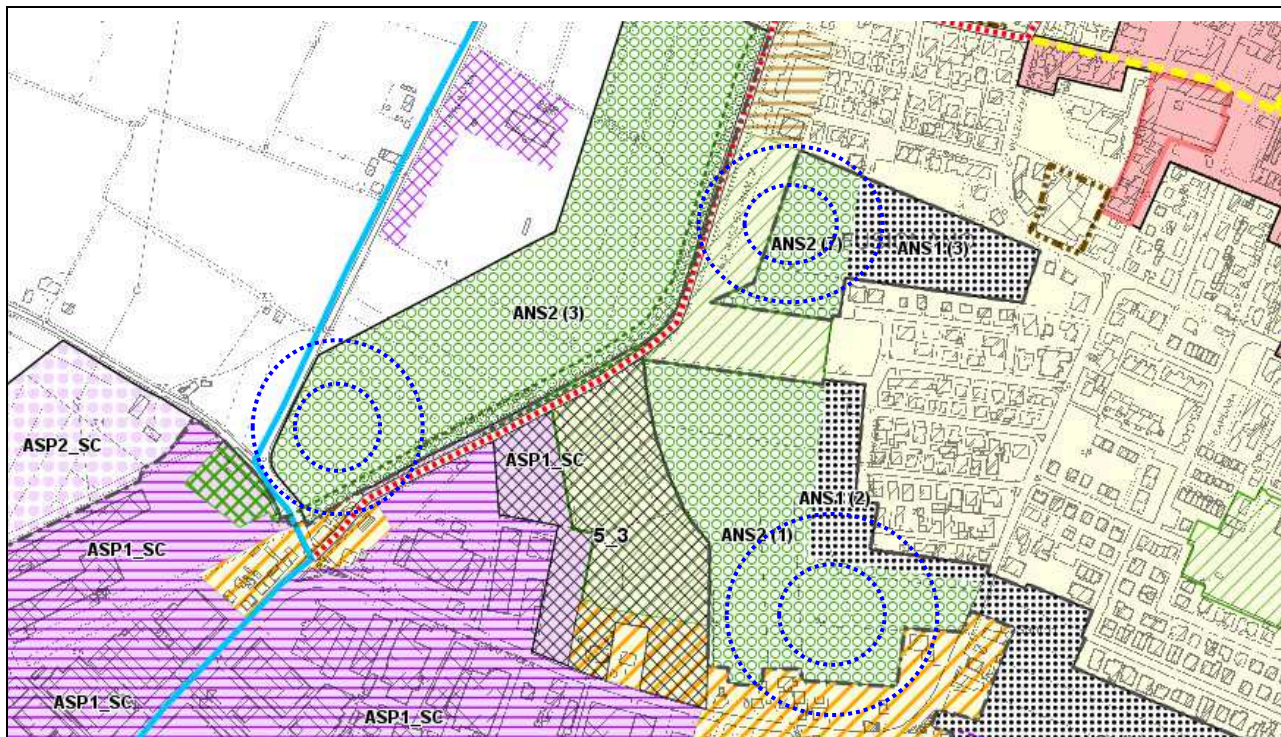
**Foglio 27: mappale 565 (parte, circa 5.400mq) - BULDRINI MIRELLA ( CF: BLDMLL63B67D829)**

**Foglio 27: mappale 96 (3.365mq) - TURCHETTI ODA ( TRCDOA37T65H642Y )**

**Foglio 27: mappale 491 (2.890mq) - TURCHETTI IVA ( TRCVIA34D69H642W )**

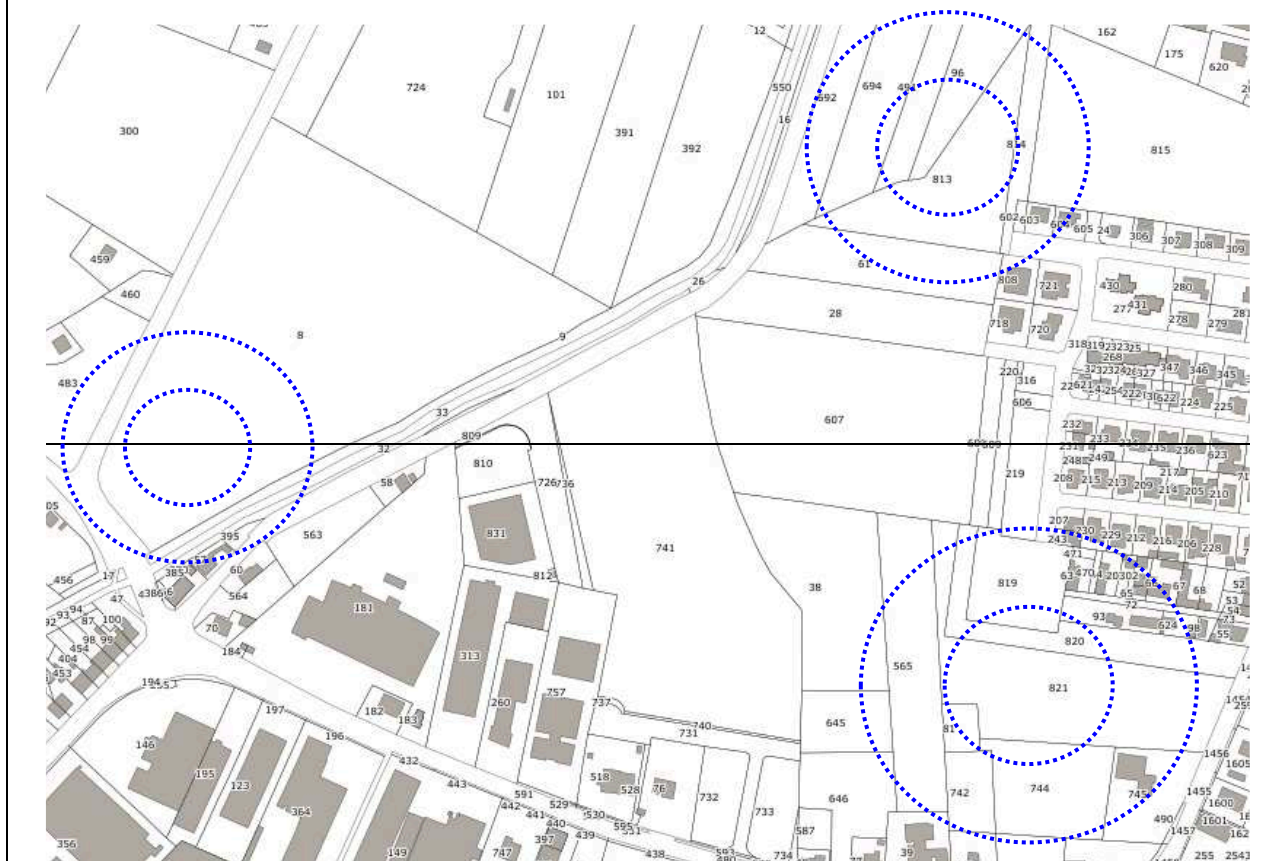






**ESTRATTO PSC**

**ESTRATTO CATASTALE**



## **DPQU con INTEGRAZIONE al 2017**

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

In particolare si evidenzia il Comune di Fusignano che ha ricevuto una proposta di inserimento nel POC, successivamente confermata nella fase istruttoria, ed è il terzo 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 Fusignano, mantenendo l'impostazione iniziale di un comune compreso in un quadro di Unione, in considerazione dell'unitarietà degli obiettivi della pianificazione generale del vigente PSC della bassa Romagna.

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

### **POPOLAZIONE**

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

POPOLAZIONE ANAGRAFE COMUNI BASSA ROMAGNA 2008-2016									
	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16
<b>ALFONSINE</b>	<b>12.186</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>
BAGNACAVALLLO	16.853	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853	16.739	16.686
BAGNARA	2.426	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426	2.427	2.432
CONSELICE	9.897	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897	9.856	9.783
COTIGNOLA	7.486	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486	7.474	7.487
<b>FUSIGNANO</b>	<b>8.252</b>	<b>8.425</b>	<b>8.444</b>	<b>8.408</b>	<b>8.326</b>	<b>8.396</b>	<b>8.252</b>	<b>8.222</b>	<b>8.155</b>
LUGO	32.533	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533	32.485	32.396
MASSA LOMBARDA	10.681	10.501	10.700	10.776	10.838	10.703	10.681	10.653	10.578
S.AGATA	2.918	2.797	2.849	2.861	2.865	2.918	2.918	2.862	2.880
<b>TOTALE UNIONE</b>	<b>102.335</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>

A Fusignano anche per il 2016, si manifesta una diminuzione della popolazione, in contrazione rispetto agli anni precedenti, stessa dinamica dell'Unione. Con l'aggiornamento al 31/12/ 2017 risultano residenti 8164 abitanti , in leggero aumento a segnalare una fase di leggero assestamento.

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 31/12/2015 ovvero a metà dell'intervallo della previsione (2009-2022), la popolazione al 31/12/2016 dei nove comuni dell'Unione è arrivata a 102.756 abitanti e il trend ormai chiaro, è caratterizzato dalla contrazione dell'immigrazione e quindi della popolazione residente complessiva.

#### DOTAZIONI PUBBLICHE

Il comparto formato da ANS1 e ANS2, che viene inserito nel POC, è molto significativo per le dotazioni di aree per servizi pubblici che vengono ceduti all'Amministrazione.

Vengono ceduti circa 36.500 mq di area verde che si destinerà al completamento del "Bosco" nel capoluogo e circa 1.700 mq di parcheggio, portando le dotazioni a valori tutti superiori agli standard definiti dall'art. 4.3 del PSC, fino a 48 mq/abitante, ovvero circa il 60% in più della soglia-obiettivo del PSC, anche considerando gli abitanti insediabili negli ANS residenziali oggetto del presente POC.

Il primo raffronto è quello già pubblicato nel DPQU del 2013, che considerava le dotazioni esistenti e la popolazione residente al 31/12/2011. I valori delle dotazioni rispetto ai dati pubblicati nel 2013, ,

COMUNE	Abitanti al 31/12/2011	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrezzature sportive		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
FUSIGNANO	8408	70180	8,3	22049	2,6	48872	5,8	218174	25,9	359275	42,7

Di seguito le tabelle vengo aggiornate nel POC approvato ,riportando il confronto tra la popolazione al 31/12/2017 con le dotazioni attuali corrette non sostanzialmente, per la modifica di alcune individuazioni imperfette, con aggiornamento sui dati relativi a convenzioni e in allineamento con il RUE, successivamente la popolazione aumentata con gli abitanti teorici insediabili nella superficie edificabile complessiva (SC) del POC adottato (+78 abitanti teorici) e le dotazioni aumentate dalle aree che si prevede di acquisire con le iniziative proposte (V.+36.488 mq e Parcheggio.+ 1717 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
FUSIGNANO	8164	70092	8,6	22049	2,7	47466	5,8	219115	26,8	358722	43,9

COMUNE	Abitanti al 31/12/2017 + POC (78 ab.)	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici + POC (1717 mq)		Spazi verdi e attrezzature sportive + POC (36488 mq)		TOTALE (mq)	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
FUSIGNANO	8242	70092	8,5	22049	2,7	49183	6,0	255603	31,0	396927	48,0

Il risultato del confronto tra la popolazione e le dotazioni, nel 2011 e nel 2017 e 2018/2020, prevedendo popolazione e dotazioni future con l'attuazione degli interventi del POC, mette in risalto come per il territorio comunale nel suo complesso, sia quantitativamente ampiamente soddisfacente la dotazione pro capite, che si attesta oltre i 48 mq/abitante, molto al di sopra dei 30 mq/abitante soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal PSC.

Si evidenzia che la leggera insufficienza di aree scolastiche, è riferita al sedime dei plessi scolastici, come da norma, ma la dotazione di spazi didattici è comunque adeguata.

#### DOTAZIONI PER ERS

Con l'attuazione del comparto inserito nel POC, verrà ceduto all'Amministrazione, un lotto ERS di almeno 1850 mq di SF, dove potranno edificarsi circa 800 mq di SC.

Con l'attuazione, la disponibilità di nuova ERS a Fusignano, raggiungerà una quota di circa 8 nuovi alloggi.

Nell'intervento attuativo degli ANS1(2 e 3) sarà prevista una quota di parcheggio sufficiente a soddisfare anche la potenzialità edificatoria da sviluppare nel lotto ERS.

#### ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 non registrano a Fusignano nuova costruzione a destinazione residenziale, nelle aree di espansione con convenzione in vigore.

La disponibilità residua di circa 138 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, stimati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC, si riconferma. La disponibilità di lotti edificabili nelle lottizzazioni convenzionate, è vincolata attualmente dalla situazione economica e patrimoniale di alcune società che hanno attuato le previsioni del previgente PRG, rendendo di fatto indisponibili un significativo numero di aree.

Questa attuale disponibilità residua, rispetto al numero degli alloggi esistenti sul territorio comunale, risulta comunque pari al 3,6%, dato sotto la media dei comuni dell'Unione che risulta del 4,1%. L'attuazione del comparto inserito con il POC, che avverrà comunque in 5/6 anni garantendo anche un possibile utilizzo dei lotti già disponibili, porterà nell'ipotesi che si sommino le disponibilità, ad uno stock totale di circa 170 alloggi, che rappresenterebbe in rapporto agli alloggi esistenti, il 4,4%, dato di poco superiore alla media dell'Unione, che comunque comprende anche 8 alloggi ERS (0,2%), che rappresenteranno comunque un'offerta di edilizia sociale che soddisfa una diversa domanda abitativa.

Il vigente PSC prevede all'art.4.2 delle norme, un tetto massimo di circa 475 alloggi da realizzare negli ANS 1 e ANS 2 tramite i successivi tre POC. Il dato è verificato rispetto a quanto previsto dal primo piano operativo, che ha una potenzialità complessiva di circa 3.955 mq di SC, ovvero di circa 36/40 alloggi nei lotti derivanti dall'attuazione degli ANS, considerando che 6/10 di questi alloggi (circa il 16/20%), sono alloggi realizzabili come ERS, nel lotto dell'ANS1(2) ceduto dall'attuatore all'Amministrazione.

#### VALUTAZIONI

Il POC del Comune di Fusignano, attua nel prossimo quinquennio 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, pur a fronte di un nuovo uso di suolo agricolo.

*Dotazioni* - Si evidenzia che la dotazione di aree pro capite, 48 mq è molto al disopra della soglia-obiettivo minima definita dall'art.4.3 del PSC di 30 mq/abitante.

La caratteristica territoriale di Fusignano, con frazioni medio-piccole in cui abita circa il 10% degli abitanti di tutto il Comune, ha portato a considerare la dislocazione delle dotazioni in maniera aggregata tra capoluogo e frazioni.

Fusignano si configura come buon esempio per quanto riguarda le dotazioni, con un patrimonio pro-capite ad oggi del 50% circa più alto rispetto alla soglia obiettivo della LR20, frutto di una pianificazione che ha considerato il rapporto tra abitanti, ambiente e servizi pubblici.

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

Dal DPQU pubblicato nel 2013, non emergevano criticità particolari e con la futura attuazione del POC, , significativa la realizzazione dell'ampliamento della dotazione di parcheggio, l'importante acquisizione che avvicina la completa realizzazione del "Bosco" e la dotazione di alloggi ERS che si realizzano con il POC.

In particolare si sottolinea che con l'attuazione del POC si acquisiranno oltre 3,6 HA di area, che si aggiunge ai 5 HA già di proprietà pubblica (+ 72%), portando la consistenza del "Bosco" a superare una dimensione minima usufruibile, assumendo finalmente una caratterizzazione che consente di immaginarne un uso reale da parte degli utenti. Il "Bosco" rappresenta per la comunità un tratto identitario sentito e ribadito da tempo, già compreso nella pianificazione previgente (PRG) e riaffermato in quella attuale (PSC+RUE), con il POC si consente il raggiungimento di un'importante realizzazione delle previsioni. Una parte consistente delle aree che saranno acquisite per aumentare la dotazione del "Bosco", sono investite da un progetto per la realizzazione di casse di espansione, necessarie alla sicurezza idraulica del centro abitato di Fusignano.

*Potenzialità edificatoria* - Il Comune di Fusignano come ricordato, è attualmente più basso della media dell'Unione come residuo di superfici fondiari disponibili per la nuova edificazione. In questa situazione l'immissione molto contenuta di nuove aree edificabili del POC, appare ancora sostenibile per la possibilità di offrire alternative di mercato, sia come nuovi lotti disponibili, ma soprattutto come risposta alla domanda di immobili per esigenze sociali differenziate, visto che si tratta di un potenziale teorico totale di 32 nuovi alloggi compreso l'ERS (+23% circa rispetto alla potenzialità residua totale). Il 33% di questo nuovo potenziale edificatorio, è costituita da Edilizia Residenziale Sociale.