



Piano Operativo Comunale Unione Bassa Romagna

RELAZIONE, NORME, SCHEDE INTERVENTI E AGGIORNAMENTO DPQU

ADOTTATO Delibera di C.C. n. 55 del 27/10/2017

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

PUBBLICATO BUR n. _____ del _____

Sindaco del Comune di Bagnacavallo

Eleonora Proni

Assessore competente

Matteo Giacomoni

Segretario Comunale

Paolo Cantagalli

Responsabile Unico del Procedimento

Gabriele Montanari

Progettisti

Servizio Urbanistica

B
a
g
n
a
c
a
v
a
l
l
o



Responsabile dell' Area Economia e Territorio
Marco Mordenti

Tecnico di riferimento Comune di Bagnacavallo
Gabriele Montanari

Nucleo di progettazione e collaboratori tecnico amministrativi
Luca Baccarelli
Mirella Lama
Gabriele Montanari
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
- l'esito del bando
- gli interventi inseriti nel POC
- gli accordi con i privati proponenti delle trasformazioni del territorio comunale

norme tecniche di attuazione, tavole e schede degli ambiti

- art. 1 oggetto del POC
- art. 2 entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC
- art. 3 elaborati del POC
- art. 4 rapporti con il PSC e con il RUE
- art. 5 rapporti con gli atti attuativi
- art. 6 rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- art. 7 modalità di attuazione degli interventi previsti dal POC
- art. 8 conformità degli interventi

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

schede normative degli interventi:

documento programmatico qualità urbana – integrazione 2017

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

RELAZIONE

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

Il POC concorre alla realizzazione degli obiettivi del PSC, individuando una serie di interventi e disciplinando la loro attuazione con norme e obblighi specifici, definendo i diritti edificatori privati e le opere di pubblico interesse, come tra le altre, l'ERS e le dotazioni territoriali , corrispondendo a quanto previsto dall'art 4.7 delle NTA del PSC .

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.*

Rispetto alle previsioni della normativa che individuavano nel POC uno strumento a scala territoriale ampia, il percorso attuativo ha visto modificata questa impostazione riducendone la complessità a limitati interventi puntuali richiesti dagli attuatori, quindi limitati nella possibilità di svolgere politiche strategicamente più rilevanti.

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 Bagnacavallo con deliberazione n.8 del 28/02/2013.

La Giunta dell'Unione con atto n. 97 del 11/07/2013, ha successivamente approvato l'indirizzo da proporre alle giunte dei comuni, per la pubblicazione dell'avviso pubblico di selezione delle proposte di interventi di riqualificazione urbana, sostituzione edilizia e nuova urbanizzazione, da inserire nel Piano Operativo Comunale 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 Bagnacavallo, con la delibera n. 98 del 18/07/2013, allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC, ha approvato l'avviso pubblico previsto dal comma 10 dell'art 30 della LR20/2000 e l'allegato Documento Programmatico per la Qualità Urbana, successivamente pubblicato con validità per tutti i comuni dell'Unione il 01/08/2013;

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

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica, finalizzatati a limitare il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza sismica degli edifici esistenti;

- promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel territorio urbanizzato;
- indirizzare le iniziative dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, la riqualificazione e la nuova costruzione di edilizia residenziale sociale anche attraverso l'attuazione di modesti interventi negli ambiti di nuovo insediamento;
- incentivare la riqualificazione energetica, ambientale e funzionale delle aree produttive con il potenziamento delle reti e delle infrastrutture telematiche, il consolidamento e l'ampliamento delle attività produttive insediate ;
- stimolare l'insediamento di nuove attività produttive nella Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, con elevate prestazioni energetiche e di sicurezza, a ridotto impatto ambientale;

L'ESITO DEL BANDO

Per il territorio del Comune di Bagnacavallo, sono state presentate con richiesta inviata tramite posta elettronica certificata, entro i termini le proposte seguenti di inserimento nel POC:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	VERGIMIGLI RENZO	11/10/2013	39809 del 12/10/2013	RURALE
2	GUERRA GIANNI	21/10/2013	41110 del 21/10/2013	RURALE
3	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013	42612 del 28/10/2013	ANS1 (3) - ANS2 (2)
4	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013	42618 del 28/10/2013	ACS
5	BENEDET NORBERTO - <i>IMMOBILIARE IL TRIFOGLIO SRL</i>	27/10/2013	42665 del 28/10/2013	ANS1 (11)
6	ERRANI ALDO <i>ERRANI</i> ALDA ROSA e <i>ERRANI</i> PAOLA	29/10/2013	42930 del 29/10/2013	ANS1 (11)
7	MINZONI MANUEL <i>per conto di CASETTA S.R.L.</i>	29/10/2013	43073 del 29/10/2013	RURALE
8	SPORTELLI GABRIELE e TAMPIERI ADRIANA	30/10/2013	43199 del 30/10/2013	RURALE
9	LAZZARINI MAURO <i>per conto di LAZZARINI DEVELOPMENT SRL</i>	29/10/2013	43285 del 30/10/2013	ANS1 (2)
10	BAGNARI ELIO <i>NEW ENERGY IN THE FUTURE</i>	30/10/2013	43376 del 31/10/2013	RURALE

	<i>DI BAGNARI ELIO & C. SNC</i>			
11	CALDERONI DOMENICO <i>CINQUEPUNTOC SRL</i>	31/10/2013	43513 del 31/10/2013	ANS1 (4)
12	FERRETTI GIANCARLO <i>LUGO ENERGY SRL - AGOSTINO VENTURI SRL</i>	31/10/2013	43544 del 31/10/2013	AR (1)
13	MIANO RICCARDO <i>per conto di VENTURINI ANNA ROSA</i>	31/10/2013	43599 del 31/10/2013	RURALE

Le domande presentate sono stata sottoposte ad una prima istruttoria tecnica e puntuale analisi redatte dal Servizio di Piano dell'Area Territorio, in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso pubblico, che ha portato alla stesura di "schede specifiche" per ogni proposta.

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

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

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

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

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

Con deliberazione n. 129 del 25/09/2014, la Giunta del Comune di Bagnacavallo 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	VERGIMIGLI RENZO	11/10/2013	39809 del 12/10/2013	RURALE	Da conformare - La proposta ricade nella casistica dei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati" che dovrà dimostrare la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento definendo i parametri urbanistici proposti nel rispetto dei criteri stabiliti dal Bando e delle prescrizioni dettate dal PSC
2	GUERRA GIANNI	21/10/2013	41110 del 21/10/2013	RURALE	Non conforme - Il lotto proposto, configurabile nei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati" non è direttamente collegabile alla strada pubblica né alla strada privata di cui sia dimostrato il diritto di passaggio
3	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013	42612 del 28/10/2013	ANS1 (3) - ANS2 (2)	Non conforme - L'intervento proposto sviluppa una nuova espansione, di rilevanti dimensioni, su nuove direttive del capoluogo che, secondo i requisiti previsti dal punto 4 del Bando, non può configurarsi negli interventi.. "dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbano esistente ..."
4	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013	42618 del 28/10/2013	ACS	Da conformare - E' necessario sviluppare la coerenza del progetto in relazione alle opere da realizzare su edifici/spazi pubblici nel rispetto delle aree di proprietà comunale
5	BENEDET NORBERTO - IMMOBILIARE IL TRIFOGLIO SRL	27/10/2013	42665 del 28/10/2013	ANS1 (11)	Non conforme - L'intervento in parte già ricompreso in un PUA presentato ai sensi del previgente PRG è

					interessato dalla fascia di distanza di rispetto dei corpi arginali che prescrive limitazioni sostanziali anche in termini di indice. La proposta presentata non rispetta le indicazioni del PSC
6	ERRANI ALDO <i>per conto di</i> ERRANI ALDA ROSA e ERRANI PAOLA	29/10/2013	42930 del 29/10/2013	ANS1 (11)	Non conforme - L'intervento è interessato dalla fascia di distanza di rispetto dei corpi arginali che prescrive limitazioni sostanziali anche in termini di indice. La proposta presentata non rispetta le indicazioni del PSC. L'area d'intervento prevista inoltre, non è collegabile alla viabilità pubblica e pertanto la proposta non può considerarsi sostenibile rispetto i requisiti minimi previsti dal Bando
7	MINZONI MANUEL <i>per conto di CASETTA S.R.L.</i>	29/10/2013	43073 del 29/10/2013	RURALE	Non conforme - L'intervento prevede una struttura ricettiva con alto livello attrattivo, in un'area con specifiche prescrizioni dettate dalla presenza di "condotte in pressione di gas" oltre a nuove costruzioni a ridosso di un fabbricato vincolato. L'intervento è altresì limitrofo ad aree interessate dal Piano di emergenza esterna per gli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (Edison Stoccaggio)
8	SPORTELLI GABRIELE e TAMPIERI ADRIANA	30/10/2013	43199 del 30/10/2013	RURALE	Conforme - L'intervento rientra nei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati" previsti dal PSC e dal Bando POC
9	LAZZARINI MAURO <i>per conto di LAZZARINI DEVELOPMENT SRL</i>	29/10/2013	43285 del 30/10/2013	ANS1 (2)	Non conforme - La proposta non è sostenibile dal punto di vista ambientale soprattutto per quanto riguarda il traffico indotto e gli accessi e non tiene conto delle prescrizioni del PSC che indica per tale ambito la partecipazione alla realizzazione della

					viabilità di progetto (tratto nuova sede S.Vitale)
10	BAGNARI ELIO <i>per conto di NEW ENERGY IN THE FUTURE DI BAGNARI ELIO & C. SNC</i>	30/10/2013	43376 del 31/10/2013	RURALE	Da conformare La proposta di intervento quale ipotesi “alternativa” B di intervento bifamiliare, non interessata dalla fascia di distanza di rispetto dei corpi marginali, che prescrive limitazioni sostanziali rispetta i criteri del bando. In questa opzione la proposta rientra nei “limitati interventi residenziali integrativi non localizzati” previsti dal PSC e dal Bando POC
11	CALDERONI DOMENICO <i>per conto di CINQUEPUNTOC SRL</i>	31/10/2013	43513 del 31/10/2013	ANS1 (4)	Non conforme - La proposta presentata non è conforme alle norme del RUE e non rientra tra le possibilità previste dal bando POC e dal PSC. Pur tuttavia in sede di futura revisione degli strumenti urbanistici potranno essere verificate e valutate diverse modalità di intervento
12	FERRETTI GIANCARLO <i>per conto di LUGO ENERGY SRL - AGOSTINO VENTURI SRL</i>	31/10/2013	43544 del 31/10/2013	AR (1)	Da conformare - Intervento che necessita di una ridefinizione della soluzione progettuale per la verifica degli elementi di sostenibilità, in particolare riguardo l'accessibilità in relazione all'uso commerciale, nel rispetto dei requisiti fondamentali previsti per la “Riqualificazione” compreso la valorizzazione dello spazio pubblico
13	MIANO RICCARDO <i>per conto di VENTURINI ANNA ROSA</i>	31/10/2013	43599 del 31/10/2013	RURALE	Conforme -L'intervento rientra nei “limitati interventi residenziali integrativi non localizzati” previsti dal PSC e dal Bando POC

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

Richiamati in particolare gli adempimenti previsti nella sopracitata delibera di Giunta Comunale:

- 1) pubblicare l'elenco provvisorio dei soggetti che hanno presentato domanda per ottenere l'inserimento nel POC, approvato con la presente deliberazione, all'Albo Pretorio dell'Unione e sul sito internet dell'Unione;
- 2) comunicare a tutti i soggetti interessati, l'esito della prima fase istruttoria, supportato da puntuale motivazioni per le ragioni espresse in premessa;
- 3) concedere ai proponenti 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni, per presentare richiesta di riesame o per rispondere ad eventuali richieste di integrazioni, favorendo la conformazione delle proposte rispetto ai contenuti del Bando;
- 4) verificare le richieste di riesame, presentate dai proponenti, qualora esclusivamente riguardanti le valutazioni operate sulla base dei requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione;
- 5) valutare l'eventuale documentazione integrativa in modo da favorire la più corretta applicazione degli intendimenti dell'Amministrazione facilitando il confronto nella successiva fase di negoziazione;
- 6) predisporre l'elenco definitivo degli aventi diritto da approvare con successiva deliberazione della Giunta Comunale;

Dato atto di aver provveduto agli adempimenti previsti e verificato che entro i termini indicati nella delibera di Giunta comunale n.129 del 25/09/2014 e cioè entro 90 giorni dal ricevimento delle comunicazioni,

e' stata trasmessa la "**richiesta di integrazioni**" che si conserva agli atti, delle proposte di:

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	VERGIMIGLI RENZO	07/01/15	176 del 07/01/2014	AGRICOL
4	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	23/12/14	51911 del 23/12/2014	CENTRO STORICO
10	BAGNARI ELIO <i>per conto di NEW ENERGY IN THE FUTURE DI BAGNARI ELIO & C. SNC</i>	07/01/15	289 del 08/01/2015	AGRICOL

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

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
3	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	23/12/14	51912 del 23/12/2014	ANS 1 ANS 2

Richiamata la delibera della Giunta comunale n 70 del 13/04/2017 che ha riaperto i termini per 30 giorni, per la presentazione di nuove richieste o richieste di riesame e/o integrazioni alle proposte presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale.

Dato atto che entro i termini di riapertura del bando sono state presentate due nuove proposte :

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
14	MELANDRI GAUDENZIO srl	22/05/17	29294 del 22/05/2017 e succ. integrazione n. 46019 del 07/08/2017	RURALE
15	ORVA srl	04/05/17	25378 del 04/05/2017	ASP2

- non è stata presentata integrazione alla proposta di FERRETTI GIANCARLO per conto di LUGO ENERGY SRL - AGOSTINO VENTURI SRL per inserimento nel POC prot.n. 43544 del 31/10/2013 (Valutata nella delibera GC n.129 del 25/09/2014 "Approvazione dell'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale 2013/2018, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.", "da conformare")

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

	Richiedente	Data PEC	PG Unione	Ambito
1	VERGIMIGLI RENZO	11/10/2013	39809 del 12/10/2013	RURALE
3	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013	42612 del 28/10/2013	ANS1 (3) - ANS2 (2)
4	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013	42618 del 28/10/2013	ACS

Verificata la documentazione allegata alle istanze pervenute, per le richieste di riesame e/o integrazione, l'istruttoria tecnica e puntuale analisi dei contenuti redatte dal Servizio di Piano dell'Area Territorio, in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso Pubblico, tradotte nella stesura di "schede specifiche" per la verifica di coerenza con gli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale

Svolta l'istruttoria tecnica e l'analisi puntuale delle proposte presentate a cura del Servizio di Piano dell'Area Territorio, in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso pubblico, che ha portato alla stesura di "scheda specifica", è stato predisposto l'elenco definitivo degli aventi diritto, approvato con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 171 del 19/10/2017;

ELENCO DEFINITIVO DELLE PROPOSTE DA INSERIRE NEL POC (APPROVATO DALLA GIUNTA CON D.G.C. 171/2017)

	Richiedente	Date PEC	PG Unione	Ambito	Sintesi delle "Schede specifiche"
1	VERGIMIGLI RENZO	11/10/2013 07/01/2015	39809 del 12/10/2013 integrazione prot. 176 del 07/01/2014	RURALE	Archiviata per volontà del richiedente
2	GUERRA GIANNI	21/10/2013	41110 del 21/10/2013	RURALE	Non Conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame -
3	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013 23/12/2014	42612 del 28/10/2013 proposta di riesame 51912 del 23/12/2014	ANS1 (3) - ANS2 (2)	Archiviata per volontà del richiedente
4	GUERRINI LUIGI - ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO - DIOCESI FAENZA/MODIGLIANA	25/10/2013 23/12/2015	42618 del 28/10/2013 integrazione 51911 del 23/12/2015	ACS	Archiviata per volontà del richiedente
5	BENEDET NORBERTO per conto di IMMOBILIARE IL TRIFOGLIO SRL	27/10/2013	42665 del 28/10/2013	ANS1(11) parte	Non conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame -
6	ERRANI ALDO, ERRANI ALDA ROSA, ERRANI PAOLA	29/10/2013	42930 del 29/10/2013	ANS1(11) parte	Non conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame -
7	MINZONI MANUEL per CASETTA S.R.L	29/10/2013	43073 del 29/10/2013	RURALE	Non conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame -
8	SPORTELLI GABRIELE e TAMPIERI ADRIANA	30/10/2013	43199 del 30/10/2013	RURALE	Conforme - l'intervento rientra nei "limitati interventi

					residenziali integrativi non localizzati" previsti dal PSC e dal Bando POC
9	LAZZARINI MAURO	29/10/2013	43285 del 30/10/2013	ANS1(2)	Non conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame
10	BAGNARI ELIO <i>per conto di NEW ENERGY IN THE FUTURE DI BAGNARI ELIO & C. SNC</i>	30/10/2013 07/01/2015	43376 del 31/10/2013 integrazione prot. n.289 del 08/01/2015	RURALE	Conforme L'intervento meglio definito con la proposta di integrazione rientra nei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati" previsti dal PSC e dal Bando POC
11	CALDERONI DOMENICO per CINQUEPUNTOCI S.R.L	31/10/2013	43513 del 31/10/2013	ANS1(4)	Non conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame -
12	FERRETTI GIANCARLO per LUGO ENERGY SRL e AGOSTINO VENIERI SRL	31/10/2013	43544 del 31/10/2013	AR(1)	Non conforme si conferma la valutazione dell'elenco provvisorio in quanto non sono state presentate entro i termini stabiliti richieste di riesame -
13	MIANO RICCARDO <i>per conto di VENTURINI ANNA ROSA</i>	31/10/2013	43599 del 31/10/2013	RURALE	Conforme L'intervento rientra nei "limitati interventi residenziali integrativi non localizzati" previsti dal PSC e dal Bando POC
14	MELANDRI GAUDENZIO srl	22/05/17	29294 del 22/05/2017 e succ. integrazione n. 46019 del 07/08/2017	RURALE	Conforme
15	ORVA srl	04/05/17	25378 del 04/05/2017	ASP2	Conforme

GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

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

Le proposte presentata nella prima fase di pubblicazione, sono state verificate rispetto alla conformità agli obiettivi del PSC e del DPQU, conclusa con la deliberazione G.C. n. 129 del 25/09/2014 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. 171 del 19/10/2017 è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte da inserire nel POC,

La delibera di approvazione dell'elenco definitivo, contiene la scheda specifica della proposta, dove sono riportati i parametri, limiti, condizioni e prescrizioni da recepire, per l'inserimento delle proposte nel POC.

Le proposte conformate dopo l'istruttoria finale e la verifica di sostenibilità (VAS), sono state accolte nel POC adottato e saranno 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 residenziale complessiva come di seguito illustrato:

	ambito	SF (teorica) mq	SC edificabile residenziale mq	nuovi alloggi TOT previsti dal POC adottato	tetto massimo nuovi alloggi art. 4.2 PSC
8	Intervento residenziale integrativo <i>Villanova</i>	1.000	240	2	
10	Intervento residenziale integrativo <i>Villanova</i>	1.000	240	2	
13	Intervento residenziale integrativo <i>Bagnacavallo</i>	1.000	240	2	
	TOTALE	3.000	720	6	325

La proposta presentata, che possiamo quantificare complessivamente in 6 alloggi complessivi, risulta verificata rispetto ai limiti del PSC, vengono utilizzati infatti solamente il 0,8 % degli alloggi potenziali di nuova edificazione previsti per tre POC.

Vista la sua dimensione, il Comune di Bagnacavallo 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 382 alloggi/POC di cui almeno l'85% nel capoluogo e Villanova, pari a 325 alloggi/POC), *limite che viene ampiamente rispettato*.

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.

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 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 LR20, stipulati dai proponenti privati, sono lo strumento di regolazione dei diritti edificatori e delle loro condizioni di utilizzo, con la delibera della Giunta Comunale N. 171 del 19/10/2017 è stato approvato l'unico schema di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. in relazione alla proposta di intervento "14" da inserire nel POC di Bagnacavallo, precedentemente sottoscritta dai proponenti per accettazione.

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, del Comune di Bagnacavallo.

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

2. Per gli interventi ammessi al POC, vengono definiti nelle tavole, nelle presenti norme e nell'apposita scheda allegata:

- la delimitazione dell'area d'intervento e l'assetto urbanistico di previsione, i diritti edificatori assegnati e le destinazioni d'uso ammissibili;
- la modalità e i tempi di attuazione degli interventi di trasformazione
- le eventuali prescrizioni per gli interventi, finalizzate alla mitigazione e la compensazione degli effetti sull'ambiente e sul paesaggio;

art. 2 – entrata in vigore, misure di salvaguardia, efficacia e durata del POC

1. Dalla data di adozione del POC, entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m.i., - ovvero *l'Amministrazione sospende ogni determinazione in merito “all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani adottati o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione”*;

In base alle disposizioni del comma 5 dell'art. 1.6 del vigente PSC, fino all'adozione del POC, erano approvabili i PUA in attuazione del PRG previgente, non in contrasto con gli aspetti prescrittivi del PSC medesimo. Oltre a tale data, non è più possibile approvare PUA secondo le norme del PRG previgente,

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

3. Negli ambiti disciplinati del presente POC, sono ammessi esclusivamente interventi sui fabbricati esistenti, nelle aree agricole è inoltre consentita la normale conduzione agricola del suolo, è inibita la realizzazione di nuovi fabbricati.

art. 3 – elaborati del POC

Il Piano Operativo è composto dai seguenti elaborati:

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

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

1. Il POC è redatto in conformità alle disposizioni del PSC e del RUE;
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 indicate alla presenti norme, sono perimetinati 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. Le proposte inserite nel POC del Comune di Bagnacavallo, vista la loro dimensione e la ridotta complessità, al fine di renderne più efficace l'attuazione, si individua come strumento autorizzativo il Permesso di Costruire (PdC) convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis della DPR380/2001 se necessario, per gli interventi che presuppongono la regolazione di rapporti con l'Amministrazione;

I Permessi di Costruire dovranno essere redatti in conformità con le prescrizioni normative e grafiche del POC, quando necessario 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.

2. Il PdC convenzionato potrà essere presentato dopo l'entrata in vigore del POC ai sensi di quanto definito dalle schede normative indicate 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 indicate alle presenti norme, purché non in contrasto con le tutele e i vincoli della Carta Unica del Territorio.

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

art. 6 – rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

Il POC è coordinato con il bilancio pluriennale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della L. 28/01//77 n.10 e costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri

strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali (ai sensi del comma 7 art. 30 LR 20/2000 e s.m.i.);

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

1. Il POC assegna i diritti edificatori a ciascun ambito d'intervento, ai sensi dell'art. 4.6 del PSC e divengono efficaci, dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del piano, per cinque anni.
2. Eventuali opere di urbanizzazione primaria (U1) necessarie agli insediamenti previsti dal POC, sono sempre da realizzare a carico del soggetto attuatore.

art. 8 – conformità degli interventi

I PdC dovranno essere conformi ai seguenti elementi indicate nelle schede dell'ambito allegata al POC:

- parametri quantitativi massimi e minimi degli interventi previsti;
- prescrizioni urbanistiche;
- prescrizioni ed indicazioni relative agli aspetti di sostenibilità e sicurezza sismica, geologica ed idraulica, definiti dalla VALSAT e dalle schede normative POC e da eventuali prescrizioni contenute nei pareri di enti e amministrazioni di cui al comma 3 art 34 della LR 20/2000 e.s.m.i. ;
- eventuali condizioni per l'attuazione relative a tempi e/o funzioni particolari per gli specifici interventi.

AMBITI POC

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Gli ambiti di intervento inseriti nel POC, è conseguente all'esito della fase istruttoria delle proposte presentate al bando pubblico pubblicato il 01/08/2013, alla successiva riapertura dei termini.

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

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

	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
8BC	SPORTELLI GABRIELE e TAMPIERI ADRIANA	Via Galavotti	Foglio n. 88 Mappale n. 250 (parte)

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA (da individuare entro il mappale catastale F. 88 n. 250)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
<i>RURALE – intervento ai sensi art. 5.6 PSC Limitati interventi residenziali integrati non localizzati</i>	1.000 MQ	SC = MQ 240

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art.5.6 norme PSC)

I'area corrisponde all'articolo 5.6 del PSC in quanto trattasi di intervento minuto di ricucitura contiguo al territorio urbanizzato , ammissibile in quanto nel POC non e inserita alcuna area di nuova espansione e l'area in oggetto non interessata da vincoli di natura ambientale o storico testimoniale , allacciabile alla rete fognaria.

Destinazioni d'uso: residenziale

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

L'intervento insiste su area classificata acusticamente in classe III in quanto in Ambito Agricolo e in presenza di viabilità con elevato traffico, tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e gli usi consentiti devono essere disciplinati in maniera tale da concorrere a garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore definiti sulla base della zonizzazione acustica, con riferimento alla previsione della classe acustica dell'area di progetto e con rispetto anche della fascia di pertinenza acustica infrastrutturale. Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relative ai seguenti vincoli normati da PSC e RUE:

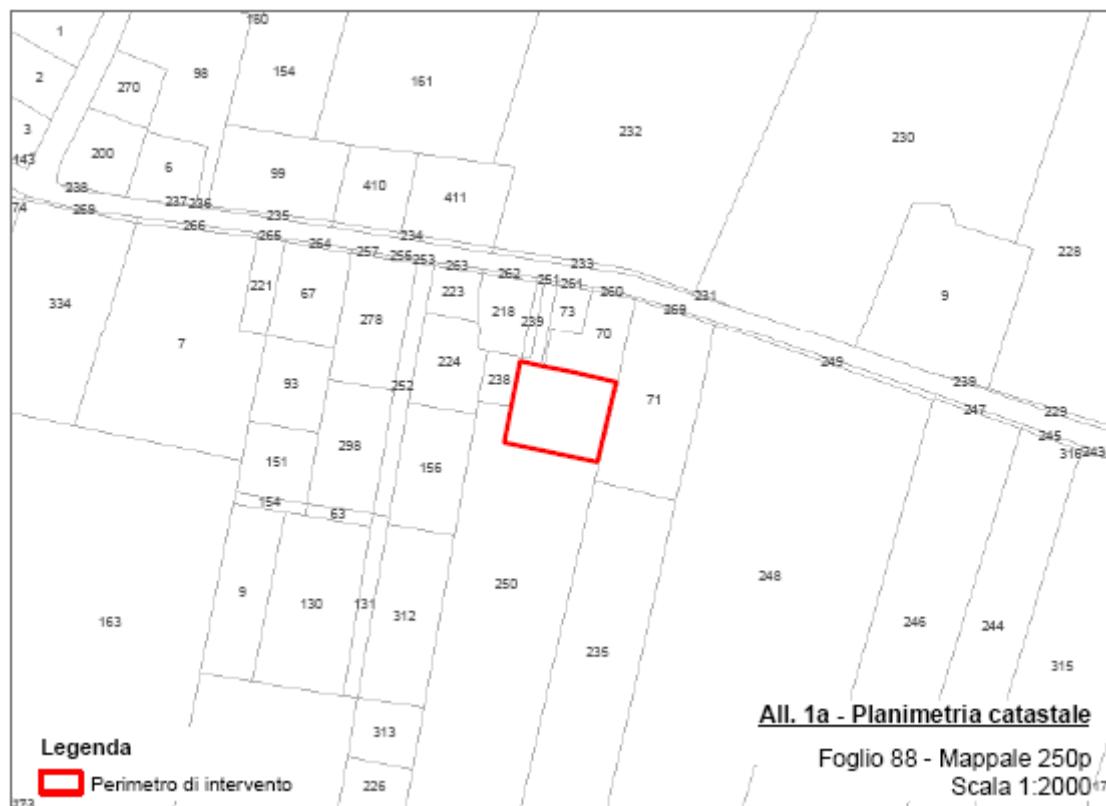
- modalità di intervento con edifici mono o bifamiliari rispetto dell' art. 5.6 del RUE con alloggi di SC massima 120 mq .
- prescrizioni per la sicurezza sismica area con livello sismico III (art 2.18 PSC e Art 4.9.1 RUE);
- paleodossi di modesta rilevanza (Art. 2.6 del PSC); ;
- area medio rischio archeologico (Art. 2.10 del PSC);
- fasce di rispetto stradale.(Art. 3.3.2 RUE e 3.4, 3.5, 3.6 del PSC)

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel PdC, 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 (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

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

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA		SUPERFICIE (SC) EDIFICABILE MASSIMA		
1.000 MQ circa		240 MQ		
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
RURALE	Foglio n. 88 Mappali n.250 (parte) indicativamente come previsto nell'All1a	Residenziale	1.000 MQ	240 MQ



	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
10BC	BAGNARI ELIO NEW ENERGY IN THE FUTURE	Via Cocchi SP89	Foglio n. 46 Mappali n. 588, 589, 646, 649.

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	<i>SUPERFICIE FONDIARIA (da individuare entro i mappali catastale F. 46 n.588)</i>	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
<i>RURALE – intervento ai sensi art. 5.6 PSC Limitati interventi residenziali integrati non localizzati</i>	1.000 MQ	SC = MQ 240

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art.5.6 norme PSC)

l'area corrisponde all'articolo 5.6 del PSC in quanto trattasi di intervento minuto di ricucitura contiguo al territorio urbanizzato , ammissibile in quanto nel POC non e inserita alcuna area di nuova espansione e l'area in oggetto non interessata da vincoli di natura ambientale o storico testimonia , allacciabile alla rete fognaria.

Destinazioni d'uso: residenziale comma 2 art 5.6

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

L'intervento insiste su area classificata acusticamente in classe III in quanto in Ambito Agricolo , tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e gli usi consentiti devono essere disciplinati in maniera tale da concorrere a garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore definiti sulla base della zonizzazione acustica, con riferimento alla previsione della classe acustica dell'area di progetto e con rispetto anche della fascia di pertinenza acustica infrastrutturale. Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relative ai seguenti vincoli normativi da PSC e RUE:

- modalità di intervento con edifici mono o bifamiliari rispetto dell' art. 5.6 del RUE con alloggi di SC massima 120 mq
- prescrizioni per la sicurezza sismica area con livello sismico I (art 2.18 PSC e Art 4.9.1 RUE);
- area basso rischio archeologico (Art. 2.10 del PSC);
- fasce di rispetto stradale.(Art. 3.3.2 RUE e 3.4, 3.5, 3.6 del PSC)

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel PdC, 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 (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

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

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA	SUPERFICIE (SC) EDIFICABILE MASSIMA
1.000 MQ circa	240 MQ

CARATTERISTICHE INTERVENTO				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
RURALE	Foglio n. 46 Mappali n. 588, eventualmente parte del 589 e parte 587, indicativamente come previsto nell'All1a	Residenziale	1.000 MQ	240 MQ



	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
13BC	MIANO RICCARDO per conto VENTURINI ANNA ROSA	Via Galavotti	Foglio n. 88 Mappale n. 258, 259

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA (da individuare entro i mappali catastali F. 88 n. 258 e 259)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
<i>RURALE – intervento ai sensi art. 5.6 PSC Limitati interventi residenziali integrati non localizzati</i>	1.000 MQ	SC = MQ 240

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art.5.6 norme PSC)

l'area corrisponde all'articolo 5.6 del PSC in quanto trattasi di intervento minuto di ricucitura contiguo al territorio urbanizzato , ammissibile in quanto nel POC non è inserita alcuna area di nuova espansione e l'area in oggetto non interessata da vincoli di natura ambientale o storico testimoniale , allacciabile alla rete fognaria.

Destinazioni d'uso: residenziale

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

L'intervento insiste su area classificata acusticamente in classe III in quanto in Ambito Agricolo tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e gli usi consentiti devono essere disciplinati in maniera tale da concorrere a garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore definiti sulla base della zonizzazione acustica, con riferimento alla previsione della classe acustica dell'area di progetto e con rispetto anche della fascia di pertinenza acustica infrastrutturale. Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relative ai seguenti vincoli normativi da PSC e RUE:

- modalità di intervento con edifici mono o bifamiliari rispetto dell' art. 5.6 del RUE con alloggi di SC massima 120 mq
- prescrizioni per la sicurezza sismica area con livello sismico III (art 2.18 PSC e Art 4.9.1 RUE);
- paleodossi di modesta rilevanza (Art. 2.6 del PSC); ;
- area medio rischio archeologico (Art. 2.10 del PSC);
- fasce di rispetto stradale.(Art. 3.3.2 RUE e 3.4, 3.5, 3.6 del PSC)

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel PdC, 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 (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

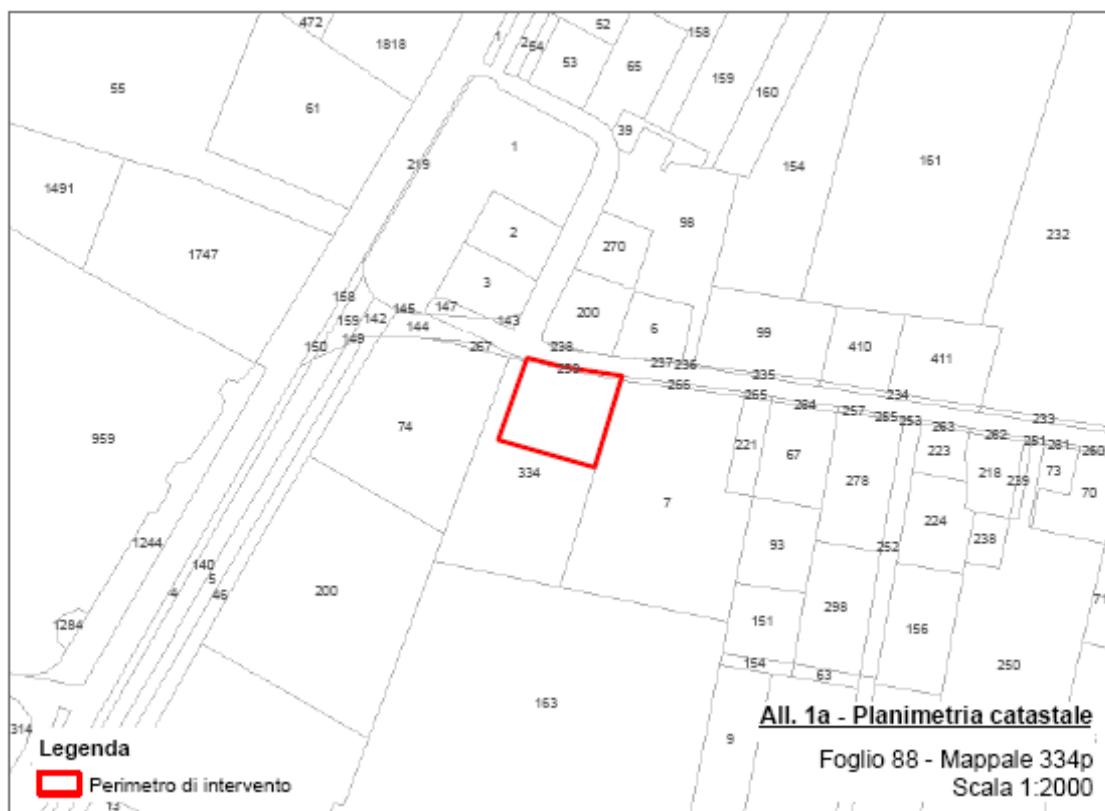
Dovranno inoltre essere valute compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE per le opere di urbanizzazione.

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA	SUPERFICIE (SC) EDIFICABILE MASSIMA
1.000 MQ circa	240 MQ

CARATTERISTICHE INTERVENTO

AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
RURALE	Foglio n. 88 Mappali n.258, 259 indicativamente come previsto nell>All1a	Residenziale	1.000 MQ	240 MQ



	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
14BC	MELANDRI GAUDENZIO S.R.L.	Via Boncellino	Foglio n. 90 Mappali n. 8, 152, 153

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA NUOVA COSTRUZIONE
<i>IMPIANTO PRODUTTIVO ISOLATO IN AMBITO RURALE</i> <i>intervento ai sensi art. 5.11 PSC</i>	3845 MQ	SC = MQ 2982

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI art.5.11 norme PSC consolidamento di azienda produttiva esistente con necessità di ammodernamento e ampliamento, intervento ammesso come indicato all'art 5.11 comma 7 entro il limite del 50% della superficie del lotto già insediato.,

Destinazioni d'uso: produttivo

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

L'intervento insiste su area classificata acusticamente in classe III in quanto in Ambito Agricolo adiacente a viabilità con traffico sostenuto , tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e gli usi consentiti devono essere disciplinati in maniera tale da concorrere a garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore definiti sulla base della zonizzazione acustica, con riferimento alla previsione della classe acustica dell'area di progetto e con rispetto anche della fascia di pertinenza acustica infrastrutturale.

Oltre al rispetto delle leggi e decreti , norme di pianificazione sovra ordinate con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relative ai seguenti vincoli normati da PSC e RUE:

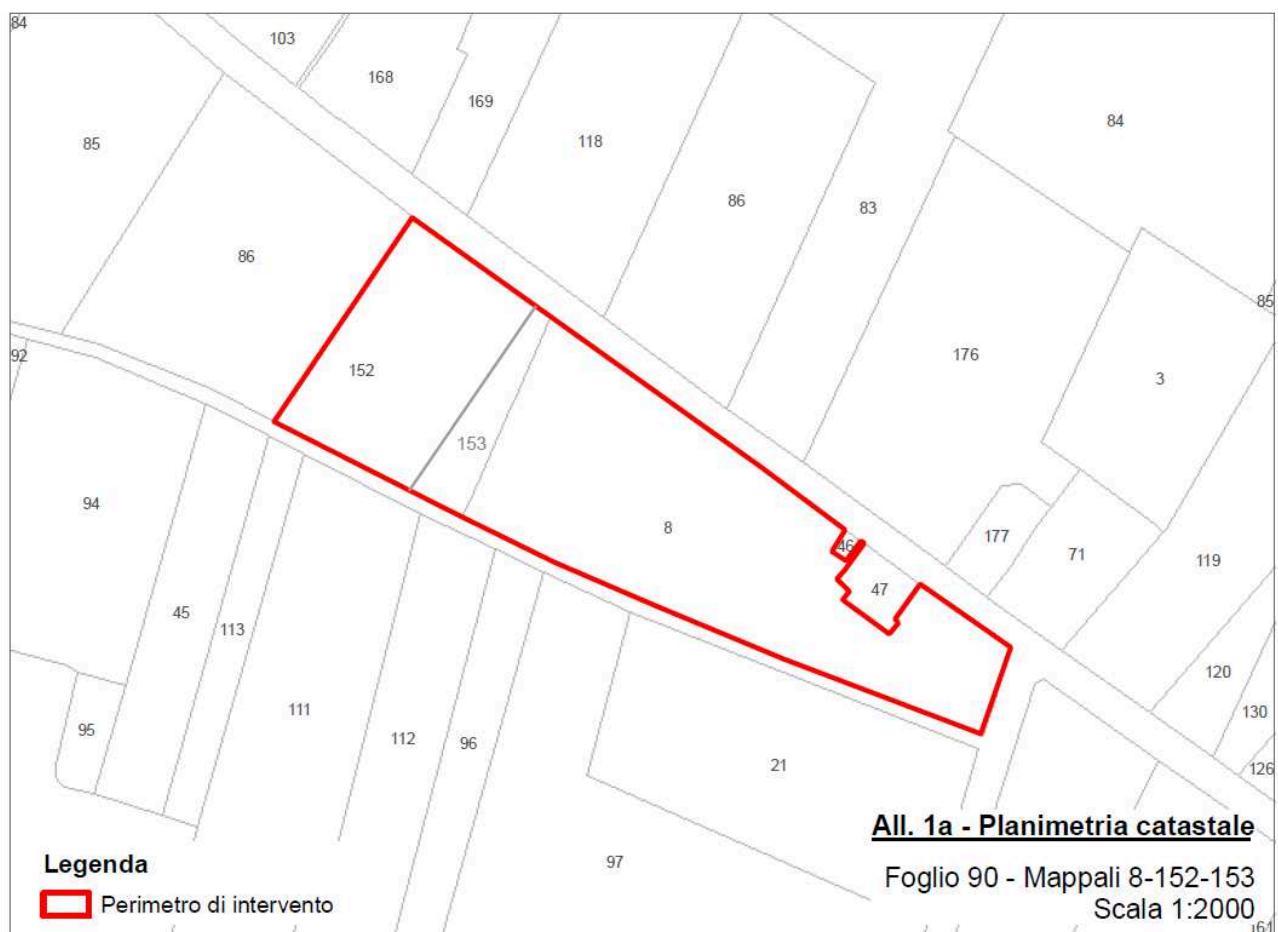
- modalità di intervento come previste dell' art. 5.11 del PSC punto 7
- prescrizione per la sicurezza sismica livello sismico I (art 2.18 PSC e art 4.9.1 RUE);
- area a medio rischio archeologico(art 2.10 del PSC) ;
- presenza di fascia di rispetto stradale (art 3.3.2 RUE e 3.4, 3.5, 3.6 del PSC).

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata nel PdC, 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 (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

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

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE COINVOLTA	SUPERFICIE (SC) EDIFICABILE MASSIMA			
MQ circa 12.069	2982 MQ (SUPERFICIE COMPLESSIVA FINALE AL NETTO DELLE PREVISTE DEMOLIZIONI = SC 6258 MQ)			
CARATTERISTICHE INTERVENTO				
AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
IMPIANTO PRODUTTIVO ISOLATO IN AMBITO RURALE	Foglio n. 90 Mappali n. 8, 152, 153	Produttivo	MQ 3845	2982 MQ



	Richiedente	localizzazione	Identificazione catastale
15BC	ORVA S.R.L.	Via Tarroni - Gobetti	Foglio n. 79 Mappale n. 1080

DESCRIZIONE AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICIE FONDIARIA (mappale catastale F. 79 n. 1080)	CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA
ASP 2 – intervento ai sensi art. 5.7 del PSC	2147 MQ	<i>L'intervento inserito nel POC non prevede edificazione nell'area di intervento . La potenzialità edificatoria definita dall'art 4.6 del PSC potrà essere eventualmente sommato a quella dell'area di proprietà ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.</i>

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI (art.5.7 norme PSC)

Destinazioni d'uso: produttivo

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

La richiesta inserita nel POC non prevede edificazione, eventuali successivi interventi insisteranno su un'area attualmente classificata acusticamente in classe III e con previsione della classe V per l'attuazione dell'ambito produttivo ,con adiacenti una infrastruttura ferroviaria e viabilità (A14 dir) con elevato traffico (classe IV). Tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e gli usi consentiti devono essere disciplinati in maniera tale da concorrere a garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore definiti sulla base della zonizzazione acustica, con riferimento alla previsione della classe acustica dell'area di progetto e con rispetto anche della fascia di pertinenza acustica infrastrutturale. Oltre al rispetto delle leggi e decreti, norme di pianificazione sovraordinate norme ambientali vigenti (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), con valenza urbanistica ed edilizia l'intervento deve confrontarsi con prescrizioni e indirizzi relative ai seguenti vincoli normati da PSC e RUE:

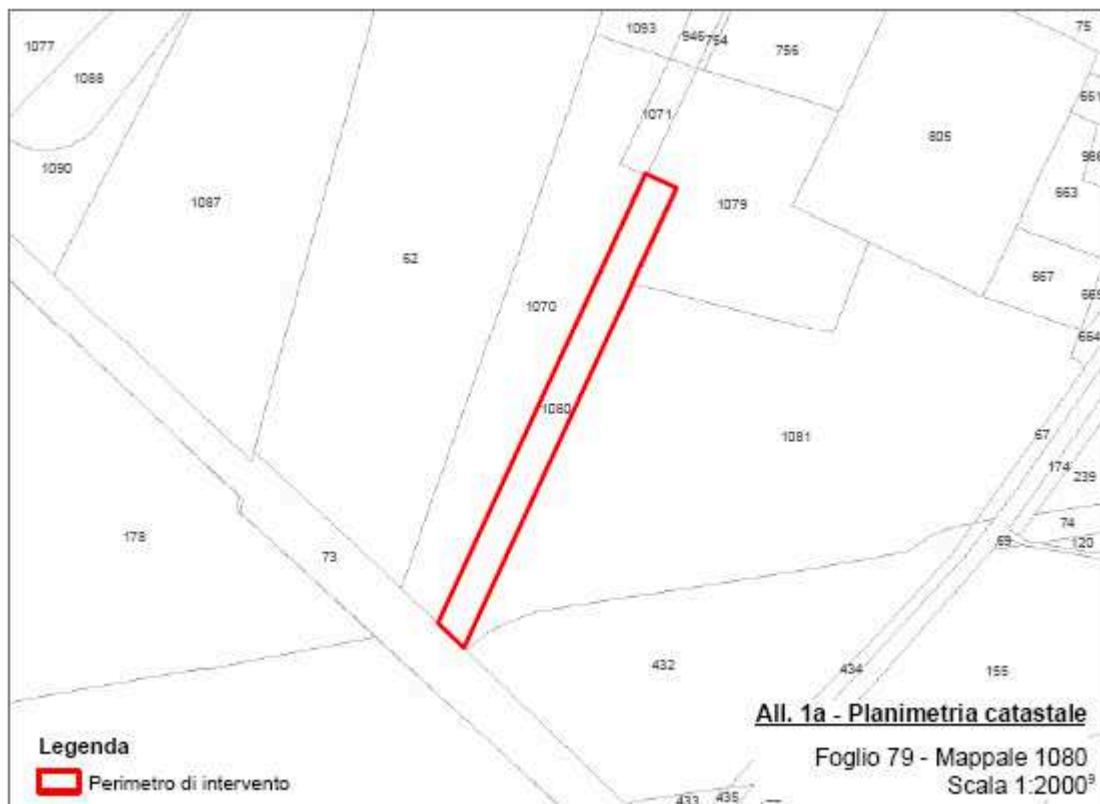
- modalità di intervento nel rispetto dell' art. 5.7 del PSC
- prescrizioni per la sicurezza sismica area con livello sismico I (art 2.18 PSC e Art 4.9.1 RUE);;
- area medio rischio archeologico (Art. 2.10 del PSC);
- fasce di rispetto stradale.(Art. 3.3.2 RUE e 3.4, 3.5, 3.6 del PSC)

DESCRIZIONE AMBITO INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE COINVOLTA	SUPERFICIE (SC) EDIFICABILE MASSIMA
2.141 MQ circa	

CARATTERISTICHE INTERVENTO

AMBITI PSC	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO (POC)	SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICABILE (SC)
RURALE	Foglio n. 79 Mappali n.1080	Produttivo	2.147 MQ	<i>L'intervento inserito nel POC non prevede edificazione. L'area potrà essere eventualmente oggetto di interventi successivi, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti: la potenzialità edificatoria definita dall'art 4.6 del PSC potrà essere eventualmente sommata a quella dell'area di proprietà ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.</i>



DPQU INTEGRAZIONE 2016

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 Bagnacavallo che ha ricevuto quindici proposte di inserimento nel POC, successivamente confermate nella fase istruttoria solamente quattro, ed è il quarto 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 Bagnacavallo, mantenendo l’impostazione iniziale di un comune compreso in un quadro di Unione, in considerazione dell’unitarietà degli obiettivi della pianificazione generale del vigente PSC della bassa Romagna.

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

POPOLAZIONE

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

POPOLAZIONE ANAGRAFE COMUNI BASSA ROMAGNA 2008-2016									
	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16
ALFONSINE	12.186	12.373	12.411	12.433	12.343	12.371	12.186	12.038	11.993
BAGNACAVALLO	16.853	16.676	16.665	16.850	16.788	16.724	16.853	16.739	16.686
BAGNARA	2.426	2.250	2.330	2.397	2.438	2.438	2.426	2.427	2.432
CONSELICE	9.897	9.923	10.028	10.015	10.086	9.879	9.897	9.856	9.783
COTIGNOLA	7.486	7.417	7.414	7.426	7.444	7.447	7.486	7.474	7.487
FUSIGNANO	8.252	8.425	8.444	8.408	8.326	8.396	8.252	8.222	8.155
LUGO	32.533	32.756	32.777	32.891	32.883	32.619	32.533	32.485	32.396
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
TOTALE UNIONE	102.335	103.118	103.618	104.057	104.011	103.495	103.232	102.756	102.390

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

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

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

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

DOTAZIONI PUBBLICHE

Gli interventi che entrano nel POC non prevedono la realizzazione di dotazioni pubbliche e non incidono in modo percettibile sulle dotazioni esistenti, viene in questa sede solamente aggiornato il dato pubblicato con il DPQU del 2013

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

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
BAGNACAVALLO	16.850	213149	12,6	51888	3,1	72998	4,3	313802	18,6	651837	38,7

Di seguito la tabelle riporta il confronto tra la popolazione al 31/12/2016 con le dotazioni attuali.

COMUNE	Abitanti al 31/12/2016	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
BAGNACAVALLO	16.686	213149	12,8	51888	3,1	72998	4,4	313802	18,8	651837	39,0

Il risultato del confronto tra la popolazione e le dotazioni, nel 2011 e nel 2016, mettono in luce un contenuto miglioramento dovuto al modesto calo della popolazione (-164 abitanti). Il POC non prevedendo nuove dotazioni per gli interventi ammessi e non aumentando in modo apprezzabile la quantità di abitanti teorici insediabili, non rifletterà conseguenze sul bilancio delle dotazioni, che appare comunque quantitativamente ampiamente soddisfacente la dotazione pro capite, che si attesta a 39 mq/abitante, al di sopra dei 30 mq/abitante soglia obiettivo fissata dal PTCP e dal PSC.

DOTAZIONI PER ERS

Negli interventi ammessi dal POC non si prevede la cessione di aree per l'ERS. Gli interventi residenziali integrativi non localizzati e l'ampliamento di impianto produttivo in ambito agricolo non corrispondono all'indirizzo indicato al punto 6 dell'Art A6- ter dell'allegato della LR 20/2000 e.s.m.i in quanto non rientrano fra gli interventi in ambito di nuovi insediamenti né di riqualificazione, ed anche da quanto previsto dal bando del POC pubblicato in data 01/08/2013. Mentre l'eventuale utilizzo della potenzialità edilizia dell'area ASP2 prevederà la cessione del contributo ERS pari a 2,5 € a mq di SF.

ATTIVITA' EDILIZIA

I dati relativi all'attività edilizia negli anni 2013, 2014 e 2015, registrano a Bagnacavallo solamente 4 alloggi di nuova costruzione a destinazione residenziale, nelle aree di espansione con convenzione in vigore.

La disponibilità residua di circa 226 alloggi potenzialmente edificabili nelle aree convenzionate, stimati dal DPQU pubblicato dall'Unione nel 2013 con il Bando POC, si riconferma sostanzialmente, passando a 222. *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 2,7%, dato sotto la media dei comuni dell'Unione che risulta del 4,1%. L'attuazione degli interventi residenziali inseriti con il POC, rappresentano comunque un'offerta di edilizia che soddisfa una diversa domanda abitativa molto localizzata e di limitatissima dimensione, che non è apprezzabile rispetto ai dati contenuti nel DPQU.

Il vigente PSC prevede all'art.4.2 delle norme, un tetto massimo di circa 765 alloggi da realizzare nei POC. Il dato è ampiamente verificato rispetto a quanto previsto dal primo piano operativo, che ha una potenzialità complessiva di circa di circa 6 alloggi.