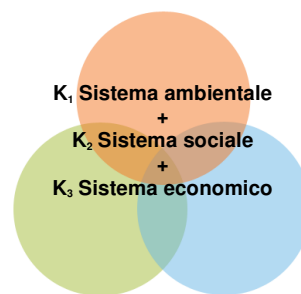


**PIANO
URBANISTICO
COMUNALE**
PSC POC RUE PUT



COMUNE DI VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI



POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

VARIANTE approvata con delibera di C.C. n. del

Sindaco:
Giorgio Pruccoli

Assessore Urbanistica:
Alex Urbinati

Segretario Comunale:
Dott. Alfonso Pisacane

**Responsabile
Area Tecnica:**
Arch. Mauro Barocci

Progettisti:
Arch. Marco Zaoli

Collaboratori:
Arch. Linda Fabbrini
Arch. Vera Fabbrini
Arch. Antaris Migani

Aspetti geologici:
GEOCOOP RIMINI
Dott. Geol. Maurizio Zaghini
Dott. Geol. Demetrio Bastianelli

POC

Testi 01

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO
PER LA QUALITÀ URBANA**

data
09/2013

STESURA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. _____

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA.....	3
1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
1.2 CONTENUTI SPECIFICI ED EFFETTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA	3
2 - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL POC	3
2.1 CONTENUTI DEL POC ED AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE INTERESSATI.....	3
2.2 ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO.....	6
3 – QUALITÀ, TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE IDENTITÀ DEL TERRITORIO	7
3.1 QUALITÀ URBANA E SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI	7
3.2 RETE ECOLOGICA	9
3.3 PROGETTI PER LA TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE	9
3.4 SISTEMA DELLE AREE VERDI E COLLEGAMENTI FRUITIVI.....	10
4 - SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI VULNERABILI E SICUREZZA DEL TERRITORIO	11
4.1 SISTEMA COLLINARE E DEI CRINALI.....	11
4.2 AMBITI A VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA E TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE	11
5 - BENI E SISTEMI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI	11
5.1 ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO.....	11
5.2 RISCHIO ARCHEOLOGICO	12
6 - ASSETTO OPERATIVO DI PROGETTO	13
6.1 PREVISIONI DEL POC RIGUARDO ALLE DINAMICHE INSEDIATIVE	13
6.2 DOTAZIONI PREVISTE DAL POC SUL COMPLESSO DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....	16
6.3 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI A SERVIZIO DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI.....	18
6.4 Perequazione urbanistica.....	19
6.5 PEREQUAZIONE DI VALORI	20
6.6 DIRITTI EDIFICATORI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	20
6.7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC DA PARTE DEL POC	21
7 - INTERVENTI ED AZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	24
7.1 AMBITI DA RIQUALIFICARE – AR	24
8 - INTERVENTI ED AZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZABILE.....	24
8.1 AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI URBANI - APNI	25
8.3 REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI IN MATERIA DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE DEI REFLUI	29
9 - POLO FUNZIONALE IMPIANTO GOLFISTICO	31

1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

1.1 Riferimenti normativi

Il “Documento programmatico per la qualità urbana” costituisce elaborato fondamentale del Piano Operativo del Comune di Verucchio ed è redatto ai sensi dell’Art.30, comma 2, lettera a) bis, della L.R. 20/2000 “Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio”. E’ un apposito elaborato predisposto dal Comune di Verucchio che, “*per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile*”.

1.2 Contenuti specifici ed effetti del Documento programmatico per la qualità urbana

Il presente “Documento programmatico per la qualità urbana”, oltre a contenere quanto espressamente richiesto dal citato Art.30, comma 2, lettera a) bis, della L.R. 20/2000, assume anche i contenuti di “Relazione illustrativa” del POC e quindi il compito di trattarne i contenuti generali e specifici, specificarne gli obiettivi e le finalità, illustrarne gli elaborati.

Tale allargata funzione del presente documento parte dalla considerazione che un elaborato del POC che abbia i contenuti richiesti al Documento programmatico per la qualità urbana dalla LR 20/2000, deve necessariamente trattare ogni aspetto delle trasformazioni previste dallo stesso piano, sia negli ambiti urbani sia nel territorio rurale, ed ogni prestazione assegnata allo strumento operativo dal PSC. Da ciò si può facilmente intendere che, se non assumesse anche funzione di relazione illustrativa e tale relazione costituisse uno specifico – perché comunque necessario – elaborato del piano, ne invaderebbe continuamente lo spazio concettuale e rappresenterebbe, più che elemento di conoscenza, illustrazione, interpretazione e valutazione, motivo di separazione o sovrapposizione dei temi trattati, con evidenti difficoltà di trattazione o rischio di scarsa chiarezza ed univocità di contenuti.

Per quanto riguarda gli effetti del presente documento, occorre specificare che lo stesso, pur trattando aspetti direttivi o prescrittivi del POC, costituisce solo illustrazione e motivazione di tali aspetti, che sono invece espressamente contenuti negli elaborati normativi e grafici del presente Piano Operativo Comunale.

2 - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL POC

2.1 Contenuti del POC ed Ambiti del territorio comunale interessati

Il Piano Operativo Comunale è predisposto, ai sensi dell’art. 30, comma 1 bis, della L.R. 20/2000, in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti, fatte salve le modifiche e gli approfondimenti che il PSC demanda espressamente al POC.

L’Amministrazione Comunale di Verucchio con deliberazione G.C. n. 112 del 5/7/2010 ha deliberato di avviare l’elaborazione del POC attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall’art.30, comma 10,

della L.R.20/2000, per identificare gli ambiti su cui vi fosse la disponibilità degli interessati ad intervenire, individuando preventivamente i seguenti ambiti:

- PTRV 4, PTRV 6, PTRV 7, di cui all' Art. 15 delle Norme del PSC;
- AR2, AR3, AR4, AR13, AR14, di cui all'Art. 51 delle Norme del PSC;
- APNI 1, APNI 2, APNI 3, APNI 4, APNI 5, APNI 6, APNI 7, di cui all'Art. 53 delle Norme del PSC;
- Polo funzionale impianto golfistico di cui all'Art. 87 delle Norme PSC
- Aree ecologicamente attrezzate – APEA di cui all'Art. 68 delle Norme del PSC .

Al termine delle procedure concorsuali il Comune, sulla base delle condizioni generali di presentazione delle proposte e dei criteri generali di valutazione delle stesse, oltreché della loro valutazione per mezzo della ValSAT, ha selezionato le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC utili per la predisposizione del POC e ha stipulato con i proprietari degli immobili inclusi negli ambiti selezionati un Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

Gli ambiti così selezionati, sui quali si è dimostrata la disponibilità degli interessati ad intervenire, interessati in toto o in parte dagli interventi previsti, sono i seguenti:

- PTRV 6, di cui all' Art. 15 delle Norme del PSC;
- AR1 (parte), AR2, di cui all'Art. 51 delle Norme del PSC;
- APNI 1 (parte), APNI 2, APNI 6 (parte), APNI 7 (parte), di cui all'Art. 53 delle Norme del PSC;
- Polo funzionale impianto golfistico di cui all'Art. 87 delle Norme PSC.

Il POC contiene, come previsto dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000, per gli ambiti di intervento disciplinati:
a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;

a bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;

b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;

c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;

d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dall'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000 per eventuali spostamenti di edificabilità;

e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

e bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall'articolo 7.3, commi 8 e 10 delle Norme di Attuazione del PTCP 2007;

f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

f bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico- finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Per gli ambiti di riqualificazione il POC ha il compito di definire gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

Per gli ambiti di riqualificazione individuati dal POC, gli interventi di riqualificazione urbana devono perseguire:

- a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche.

Al fine di conseguire tali obiettivi, e per non dover predisporre prima della verifica del reale interesse dei privati – in applicazione dei principi costituzionali di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa - il complesso delle elaborazioni necessarie ai sensi dell'art. 30, comma 2 ter della L.R. 20/2000, il POC ha affidato agli stessi interessati, attraverso lo strumento dell'accordo con i privati di cui all'Art 18 della LR 20/2000, il compito di predisporre tali elaborazioni che dovranno comunque prevedere, oltre alla dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati, i seguenti elementi:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;
- g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.

Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo in alcuni casi il valore e gli effetti del PUA, ovvero individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

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 Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso 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 e per gli effetti dell'Art. 36 bis della L.R. 20/2000 il presente POC localizza le opere pubbliche previste dal PSC, da realizzare nell'arco della sua validità, con la conseguente apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'Art.8 della L.R. 37/2002. L'Allegato C alle Norme contiene l'elenco delle aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali.

Il POC individua e disciplina anche i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'Art. 15 del PSC da attuare entro il termine temporale della sua vigenza, ed affida ai privati interessati, con le

medesime motivazioni e procedure previste per gli ambiti di riqualificazione, il compito di predisporre compiutamente tali progetti.

2.2 Elaborati del Piano Operativo

Il Piano Operativo Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

- a) POC_Testi 01 Documento programmatico per la qualità urbana;
POC Testi 01R Relazione per le controdeduzioni;
- b) i seguenti elaborati normativi/progettuali del POC:
- POC_Testi 02 le presenti Norme;
 - POC_Testi 02 Allegato A – Ambiti di trasformazione: Schede e grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000;
 - POC_Testi 02 Allegato B – Progetti tutela recupero e valorizzazione - Schede;
 - POC_Testi 02 Allegato C - Relazione di fattibilità economico-finanziaria - Opere di interesse comunale - Elenco delle aree interessate da vincoli espropriativi;
 - POC_Tav.01 Quadro delle trasformazioni e degli obiettivi scala 1: 10.000;
 - POC_Tav.02 Morfologia del tessuto insediativo e rurale in trasformazione scala 1: 5.000;
 - POC_Tav.03 Tracciati del tessuto insediativo in trasformazione scala 1: 5.000;
 - POC_Tav.04 Sistema delle dotazioni territoriali e dei collegamenti fruitivi scala 1:5.000;
 - POC_Tav.05 Sistema fognario e depurativo del POC scala 1: 10.000;
 - POC_Tav.06 Localizzazione vasche di laminazione scala 1:5.000;
 - PRU_AR – 1 Comparti 1A, 1B, 1C;
 - PRU_AR – 2;
- c) i seguenti elaborati di VAS-ValSAT :
- POC_Testi 03 ValSAT;
 - POC_Testi 03s ValSAT - Sintesi non tecnica;
 - POC_Testi 04 Dichiarazione di sintesi VAS;
 - Le VINCA e relativa istruttoria;
- d) i seguenti elaborati normativi/progettuali del POC aventi effetti e valore di PUA:
- PUA_Polo funzionale impianto golfistico e relativa ValSat/Vinca;
 - PUA_APNI 7B;
- e) gli Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000;
- f) parere tecnico di congruità sulle richieste di modifica cartografica di Ambiti a pericolosità geomorfologica;

g) Tavola 9b in modifica ed aggiornamento dello studio geologico facente parte del Quadro conoscitivo del PSC.

Il complesso degli elaborati sopra elencati, oltre al presente Documento programmatico per la qualità urbana, concorre alla definizione delle azioni e dei modi delle trasformazioni territoriali ad urbane da applicare da parte dei soggetti attuatori, pubblici e privati, per il reale conseguimento della qualità delle stesse trasformazioni. Infatti solo con un'agire consapevole e sinergico all'interno degli obiettivi generali e specifici delineati dagli strumenti della pianificazione, nel rispetto e con l'uso responsabile delle loro disposizioni, per mezzo della effettiva valutazione dell'impatto delle azioni e delle trasformazioni dirette ed indotte e del monitoraggio dei loro effetti, si potrà conseguire una reale qualità del tessuto urbano e del territorio.

3 – QUALITA', TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE IDENTITA' DEL TERRITORIO

3.1 Qualità urbana e sostenibilità delle trasformazioni

La Città contemporanea, in particolare nelle sue più recenti addizioni, è sostanzialmente caratterizzata negativamente per la mancanza di qualità. Infatti le sue parti più recenti scontano processi di espansione che hanno generalmente depresso la qualità edilizia, in quanto costruite sulla spinta del massimo profitto, del massimo risparmio e del massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie possibili, dimenticando che la città è l'ambiente di vita dell'uomo che la abita, che ha quindi necessità in ogni sua parte di servizi, di spazi pubblici urbani e di verde che ne siano il fattore centrale e strutturante, di una mixità di funzioni capaci di garantire la sua vitalità in ogni momento della giornata, di un ambiente urbano razionale ed ordinato da fattori gerarchici, morfologici, funzionali in ogni sua parte, da un sistema della mobilità efficiente e sostenibile, sorretto anche localmente da una trama viaria ben strutturata gerarchicamente, ben distribuita e opportunamente dimensionata.

Alla qualità del tessuto urbanistico delle nostre città è naturalmente legato lo sviluppo sociale delle comunità che le abitano. Una società equa e responsabile non può prescindere dalle necessità di ognuna delle sue componenti, con particolare attenzione a prevenire ed evitare situazioni di squilibrio e disagio sociale. Se non controllate, tali possibili situazioni rappresentano fattori di degrado e di decadimento della società nel suo complesso e della qualità urbana laddove le sacche di degrado ed emarginazione trovano il loro luogo di separazione sociale, ove si ripercuote negativamente e generando degrado della qualità della città.

Il territorio del Comune di Verucchio non è esente dalle problematiche e dinamiche sopra descritte, comuni a tutte le città italiane, e l'Amministrazione Comunale, con i nuovi strumenti della pianificazione urbanistica comunale ha voluto definire obiettivi e misure per affrontare e risolvere positivamente le sfide in atto, della strutturazione di una società equa, di un tessuto urbanistico di qualità, della tutela e valorizzazione delle identità dei paesaggi locali .

Il POC, sulla base della conoscenza dello stato dei tessuti urbani, dell'ambiente, dell'economia e dei fattori sociali, delle dinamiche in atto e delle relative valutazioni di sostenibilità già operate nelle ValSAT del PSC e del RUE, ha operato delle scelte, definito strumenti e procedure, disposizioni normative, indirizzi, direttive, prescrizioni, effettuato valutazioni.

Gli strumenti della pianificazione urbanistica generale hanno però bisogno di essere attuati e meglio definiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica attuativa, che si esplica in azioni ed interventi progettuali.

Compete in definitiva agli strumenti attuativi del piano la reale definizione e progettazione della qualità della città: la costruzione dei nuovi spazi pubblici e della trama del verde urbano, l'ordinata strutturazione delle reti viarie e del sistema della mobilità lenta, l'organizzazione dei servizi, in definitiva la costruzione della "Città pubblica". Alla pianificazione attuativa compete altresì la definizione delle funzioni insediabili e del loro mix, il progetto della morfologia urbana, la scelta delle tipologie adeguate alle necessità, la progettazione della qualità delle costruzioni.

Le condizioni attuali dell'urbanistica, che sono pienamente rappresentate negli strumenti della pianificazione urbanistica di Verucchio, richiedono che il piano sia attuato all'interno di un fattivo e trasparente rapporto con i privati, fino alla conclusione di accordi sulle trasformazioni urbane e territoriali da perseguire.

Al pubblico compete quindi la definizione degli obiettivi, delle misure e delle procedure, al privato la progettazione delle azioni e delle trasformazioni e la loro esecuzione.

Fra i compiti del pubblico risiede l'indispensabile funzione di controllo, verifica ed approvazione dei progetti proposti dai privati, in definitiva la valutazione che tali proposte conseguano l'obiettivo collettivo principale della costruzione della città pubblica e della qualità urbana, ed il monitoraggio degli effetti delle trasformazioni attuate.

Gli elaborati del POC, e le procedure per la sua attuazione, sono quindi stati strutturati e previste in modo da garantire da una parte l'integrazione dei compiti in un trasparente ed efficace rapporto pubblico/privato, dall'altro le misure e gli indicatori idonei a valutare ed eventualmente correggere e/o mitigare le trasformazioni previste ed i loro effetti.

Il POC individua nel presente "Documento programmatico per la qualità urbana" e nel complesso dei suoi elaborati lo strumento per indirizzare (anche con direttive e prescrizioni) la progettazione attuativa delle azioni di trasformazione e nella ValSat lo strumento per la valutazione delle diverse alternative di trasformazione possibili e proposte.

Gli elementi contenuti negli elaborati testuali e cartografici del piano e gli strumenti di valutazione e le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di ValSAT, costituiscono quindi un riferimento necessario per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi, e per l'Amministrazione comunale ai fini della conseguente approvazione del POC; contengono altresì l'indicazione delle azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

A proposito della valutazione delle trasformazioni si richiamano in particolare:

- le direttive e gli indirizzi progettuali di cui all' Allegato A – Ambiti di trasformazione: Schede e grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000 e di cui all' Allegato B – Progetti tutela recupero e valorizzazione – Schede, con particolare riferimento al rispetto dei parametri riportati nelle schede di ciascun ambito, agli schemi morfologici, dei sistemi delle dotazioni territoriali, della mobilità e dell'accessibilità in scala 1:5.000 e sulla scorta degli indirizzi progettuali e distributivi di cui agli schemi di assetto urbanistico in scala 1:2.000;

- le carte di sintesi dei sistemi ambientale, economico e sociale, con l'indicazione di (O) Obiettivi, (C) Criticità, (I) Impatti, (A) Azioni specifiche del piano, (ID) Indicatori del piano, individuati per ognuno degli ambiti territoriali potenzialmente interessati da trasformazioni per effetto dell'attuazione del piano;
- la lista degli indicatori ambientali, economici, sociali individuati dal piano, da utilizzare per il calcolo degli effetti delle trasformazioni previste dal piano e delle eventuali mitigazioni, per il monitoraggio della sua attuazione e dell'evoluzione dello stato di fatto;
- le matrici per il calcolo della sostenibilità ambientale, economica, sociale delle trasformazioni indotte dalle azioni specifiche del piano, della capacità di conseguire il risanamento delle situazioni critiche e di squilibrio, del raggiungimento degli obiettivi generali e specifici di sostenibilità previsti dal piano;
- le schede e relative matrici che evidenziano le scelte operative del piano negli ambiti territoriali interessati, gli (O) Obiettivi, (C) Criticità, (I) Impatti, le (A) Azioni specifiche del POC, le (S) Scelte alternative possibili valutate per mezzo dell'individuazione degli (E) Effetti delle trasformazioni previste sulla base degli (ID) Indicatori, ed infine il Bilancio di sostenibilità di ognuna delle trasformazioni previste per il raggiungimento di tali scelte operative.

3.2 Rete ecologica

Il POC assume l'obiettivo del PSC della conservazione e dell'incremento della bio-diversità e di preservare le risorse naturalistiche ed ambientali del territorio; a tal fine concorre alla tutela, promozione ed implementazione della rete ecologica come individuata dal PSC.

Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'individuazione delle direttrici di rafforzamento e di miglioramento della rete ecologica locale e per l'elaborazione ed integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento degli elementi della rete ecologica.

Fra gli elementi esistenti o di nuova previsione, il POC dispone i seguenti interventi:

- potenziamento delle isole e fasce boscate in territorio agricolo, identificate quali unità minori di collegamento con funzione di mantenimento di connettività ecologica diffusa in aree parzialmente antropizzate e di aree filtro con funzioni di protezione dei boschi;
- potenziamento dei filari arborei ed arbustivi in territorio agricolo, con le medesime funzioni di collegamento e mantenimento cui al precedente alinea;
- tutela della vegetazione arborea ed arbustiva perfluviale con funzioni di rafforzamento della connettività ecologica rappresentata dal reticolo idrografico, costituita di norma almeno da una fascia di 10 metri dal ciglio di sponda;
- migliore individuazione dei varchi da mantenere liberi dall'edificazione al fine da preservare la continuità delle rete ecologica.

3.3 Progetti per la tutela, recupero e valorizzazione

Il POC individua i seguenti ambiti in cui promuovere i "Progetti di tutela, recupero e valorizzazione" nei quali attivare le azioni proposte nelle schede di indirizzo allegate alle norme:

- PTRV – 6. Ambito “Società Adriatica impianti e cave”;

3.4 Sistema delle aree verdi e collegamenti fruitivi

Il POC sviluppa e dettaglia nella Tav.01 e negli elaborati cartografici di dettaglio di cui alle schede allegare alle Norme, il sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruitivi. Tale sistema è costituito in parte dalla trama delle aree pubbliche urbane attrezzate a verde ed a percorsi ciclabili e pedonali urbani, in parte dagli ambiti territoriali adibiti o da adibirsi ad aree verdi ad alta densità di vegetazione e dalla rete dei collegamenti fruitivi di livello territoriale. Tale complesso di aree e percorsi è da porre in continuità ed a servizio del sistema di matrici, areali, corridoi, spazi, direttrici di collegamento per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali, alla scala territoriale comunale, e delle direttrici di connettività ecologica a livello sovracomunale.

Il POC prevede il rafforzamento delle principali direttrici costituenti collegamenti fruitivi, quali itinerari primari che connettono le principali risorse storiche e ambientali e possono permettere di sviluppare le opportunità di valorizzazione delle medesime risorse.

In particolare il POC prevede il rafforzamento e completamento della rete delle aree e dei percorsi costituenti il sistema degli spazi aperti urbani, in particolare laddove tale sistema è posto in continuità e costituisce porzione del più ampio sistema territoriale delle matrici e dei collegamenti fruitivi ed ove è utile a implementare le seguenti azioni:

- rafforzamento del verde urbano come sistema continuo e integrato di spazi di rigenerazione ambientale ad alta densità di vegetazione, capace di migliorare la qualità del tessuto insediativo;
- integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione, all'interno della conservazione, ricostituzione e riproduzione delle risorse non rinnovabili e rinnovabili del territorio;
- identificazione del rapporto intercorrente fra attività agricole e tutela delle risorse ambientali e di integrazione, anche in tale senso, dell'attività agricola al sistema economico e sociale, ivi compreso il consolidamento delle attività di coltivazione agricola in forme ambientalmente sostenibili;
- creazione di itinerari di fruizione e di strutturazione dell'offerta dei servizi collettivi, commerciale, turistica, agrituristica e del turismo rurale;
- catalizzare la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per l'agricoltura, il turismo e il tempo libero.

Il POC individua quali azioni per lo sviluppo del sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruitivi, la realizzazione delle dotazioni territoriali all'interno degli ambiti individuati quale trasformabili dallo stesso POC, sulla base degli schemi morfologici, dei sistemi delle dotazioni territoriali, della mobilità e dell'accessibilità in scala 1:5.000 allegati alle schede dei medesimi ambiti.

Il POC prevede altresì il rafforzamento e completamento del sistema delle aree verdi e dei collegamenti fruitivi per mezzo degli interventi a tal fine individuati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

4 - SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI VULNERABILI E SICUREZZA DEL TERRITORIO

4.1 Sistema collinare e dei crinali

Al fine di tutelare le visuali panoramiche fruibili da specifici punti visuali sulla viabilità, i progetti per gli interventi consentiti dal POC, laddove i crinali di cui all'Art. 17 delle Norme del PSC coincidano con la Viabilità panoramica di cui all'Art. 32 del medesimo strumento, e comunque in corrispondenza dei punti visuali di interesse panoramico individuati nella Tav. 06 del PSC, devono verificare la compatibilità con il contesto e con il paesaggio per mezzo di idonee tecniche di rappresentazione e di simulazione dell'inserimento paesaggistico-visuale.

4.2 Ambiti a vulnerabilità idrogeologica e tutela delle acque sotterranee

Nelle Tavv. 9a e 9b dello Studio Geologico del PSC sono riportati i perimetri degli "Ambiti a Vulnerabilità Idrogeologica"; tali ambiti coincidono con le zone di protezione delle acque sotterranee di cui all'articolo 3.1 delle norme del PTCP 2007; gli Ambiti a Vulnerabilità Idrogeologica sono costituiti da:

- Aree di ricarica idrogeologicamente connesse all'alveo – ARA;
- Aree di ricarica diretta della falda – ARD;
- Aree di ricarica indiretta della falda – ARI;
- Bacini Imbriferi - BI.

Alcuni degli interventi di trasformazione previsti dal POC interessano gli ambiti a vulnerabilità idrogeologica di cui sopra, e sono pertanto assoggettati a particolari prescrizioni. Per la regolamentazione delle attività vietate o consentite nelle aree di ricarica ARA, ARD, ARI, e per le prescrizioni a cui sono assoggettati gli eventuali interventi di trasformazione, si rimanda alle Norme del PSC e del POC.

5 - BENI E SISTEMI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

5.1 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

Nella Tav. 05 del PSC sono individuate le Zone ed elementi di interesse storico-archeologico e ne viene indicata l'appartenenza alle seguenti categorie:

- a) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti;
- b) aree di rispetto od integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici;
- c) aree a rilevante rischio archeologico.

L'Art. 33 delle Norme del PSC prevede che l'Amministrazione Comunale promuova studi, e metta a punto misure e interventi di tutela e valorizzazione delle aree sopra. Allo stato attuale non è in atto uno studio sistematico a riguardo, per tal motivo le Norme del POC prevedono che ogni intervento eventualmente

consentito in attuazione del POC è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione. A seguito delle risultanze dell'esame di tali sondaggi, ed in accordo con la Soprintendenza archeologica si potranno assumere adeguate norme attuative di intervento.

Con l'espletamento del Concorso internazionale per il 'Parco Archeologico Multimediale (PAM) di Verucchio da collocarsi nell'area archeologica denominata "Necropoli Lippi" e adiacenze in località Capoluogo', l'Amministrazione Comunale ha meglio definito i possibili futuri assetti di un vasto ambito posto a nord-est del Capoluogo, destinato dal PSC ad attrezzature di interesse collettivo di cui all'Art.43 delle Norme dello stesso PSC, all'interno del quale si prevede, appunto, la realizzazione del Parco Archeologico Multimediale. I tempi di realizzazione di tale importante intervento non sono ancora definiti, per cui il presente POC non ne prevede la realizzazione. E' però utile in questa sede richiamare i tratti fondamentali del progetto vincitore del concorso: "L'intenzione è quella di costruire un ideale luogo della memoria, con un forte connotato didattico, che racconti ai cittadini la storia della comunità di Verucchio sino ai giorni nostri: un percorso che colleghi le principali evidenze lasciate visibili e valorizzate in situ e quelle intenzionalmente ricostruite all'interno del parco". Il progetto prevede la realizzazione di diverse strutture: "La città dei vivi", che prevede la "ricostruzione del paesaggio" e la "ricostruzione del villaggio di capanne"; "La città dei morti", che ha l'intento di realizzare uno spazio dedicato alla necropoli all'interno della "struttura espositiva multimediale", costituita da un apposito edificio con funzioni museali ed espositive; tre edifici d'accoglienza: il primo posto all'arrivo dal parcheggio, con biglietteria, punto informativo, deposito, il secondo per il bookshop e i servizi igienici, il terzo per un bar ristoro con zona di sosta all'esterno; la ricostruzione di alcune tombe rinvenute nella necropoli Lippi. Il concorso ed i lavori suddetti vengono realizzati d'intesa con la Direzione Regionale dei Beni Culturali dell'Emilia-Romagna, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.

5.2 Rischio archeologico

Il territorio di Verucchio è comunque di notevole interesse archeologico, quindi gli interventi che interessano il sottosuolo possono mettere a rischio eventuali elementi di valore e la loro conservazione.

Per tal motivo le Norme del PSC e del POC prevedono che tutti gli interventi che comportino modifiche dell'assetto attuale del sottosuolo devono essere sottoposti a verifica congiunta con la Soprintendenza per i beni archeologici della Emilia-Romagna, nei seguenti casi:

- nei siti dove è accertata la presenza di resti di interesse archeologico;
- nei centri storici;
- nelle fasce di territorio interessate da strade storiche o vie d'acqua storiche;
- nei PUA relativi ad ambiti per nuovi insediamenti, di riqualificazione ovvero ambiti specializzati per attività produttive, nonché nuove infrastrutture che comportino scavi rilevanti.

Per lo stesso motivo le Norme del PSC e del POC richiamano espressamente, per tutto il restante territorio comunale, l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici durante lavori di demolizione, di scavo, di movimento di terra, di aratura.

6 - ASSETTO OPERATIVO DI PROGETTO

6.1 Previsioni del POC riguardo alle dinamiche insediative

Il PSC con la "Relazione Generale" ed all'Art.42 delle Norme, definisce le previsioni di sviluppo urbano al 2026 per una capacità insediativa aggiuntiva di 1140 alloggi fra nuove abitazioni e riuso delle abitazioni non occupate, pari a 89.940 mq di Su.

In relazione alle previsioni di cui al precedente capoverso, il POC stima, per interventi attuabili ai sensi del RUE o per effetto delle sue previsioni, la realizzazione di nuove Superfici utili (Su) o l'approvazione di strumenti attuativi entro i 5 anni della sua vigenza che ne consentano anche successivamente la realizzazione, di una quota suddivisa nel modo seguente:

- a) circa 25.220 mq di Su (pari a circa 323 abitazioni) realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi approvati e in corso di attuazione o a previsioni di PUA già previsti dal previgente PRG confermati dal PSC, che esauriscono le previsioni del PRG previgente; fra questi sono da conteggiarsi 300 mq di Su (pari a circa 4 abitazioni) derivanti dall'attuazione del PP denominato "B3 – Scheda 21a e 21b – Tav.1b" del PRG previgente, che costituiscono diritti edificatori (De) trasferiti all'interno dell'APNI 1. Tali superfici utili e abitazioni non sono conteggiabili all'interno del dimensionamento del POC.
- b) b.1: circa 9.000 mq di Su (pari a circa 114 abitazioni), sono ipotizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi diretti attuabili per mezzo del RUE con intervento diretto, di trasformazione, sostituzione ed operazioni di compattazione negli ambiti urbani consolidati, e sul patrimonio edilizio esistente anche in ambito extraurbano o rurale. Tali superfici utili e abitazioni non sono conteggiabili all'interno del dimensionamento del POC.
b.2: circa 1.530 mq di Su (pari a circa 18 abitazioni), sono programmati all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi di riqualificazione negli ambiti da riqualificare o di trasferimenti di diritti dagli ambiti da riqualificare.
- c) circa 1.000 mq di Su (pari circa a 14 abitazioni) sono ipotizzati dal riuso di abitazioni non occupate. Tali superfici utili e abitazioni non sono conteggiabili all'interno del dimensionamento del POC.
- d) una quota di 24.143 mq di Su programmati attraverso la pianificazione operativa negli ambiti di potenziale nuovo insediamento (APNI), pari a circa 300 abitazioni ed una quota di 5.100 mq di Su da realizzare all'interno del polo funzionale dell'impianto golfistico, pari a circa 63 abitazioni, per un totale di 29.243 mq di nuove Su pari a circa 363 abitazioni.

Il POC concretizza l'obiettivo fissato dal PSC che il 20% del totale della capacità insediativa residenziale degli APNI sia costituita da Edilizia Residenziale Sociale (ERS), costituente in relazione al precedente comma 2,

lettera d), circa 4.952 mq di Su (pari a circa 61 abitazioni), assicurando che tale offerta copra almeno il 20 % dell'offerta complessiva negli ambiti per nuovi insediamenti.

La quota del 20% di cui al precedente capoverso costituisce una capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale, realizzabile nel quadro dell'attuazione degli ambiti per nuovi insediamenti o negli ambiti da riqualificare in aggiunta ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli, nelle aree che saranno acquisite alla disponibilità dell'Amministrazione comunale secondo le regole della perequazione urbanistica.

Per quanto riguarda in particolare le previsioni relative agli APNI, il presente POC ipotizza, per mezzo della adozione o presentazione di PUA, la realizzazione di una quota della capacità insediativa prevista dal PSC, applicando alla Superficie territoriale (St) degli stessi, un indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,13 mq/mq, a cui si aggiunge la quota ERS e la quota riservata all'AC, come riepilogato nelle seguenti tabelle:

Denominazione ambito	Superficie territoriale		Potenzialità edificatoria	
APNI 1A	(St)mq	24.000	(Su) mq	3.120
APNI 2	(St)mq	87.873	(Su) usi abitativi mq	10.852
			(Su) altri usi mq	571
APNI 6B	(St)mq	12.210	(Su) mq	1.587
APNI 7B	(St)mq	8.225	(Su) mq	1.000
	(St) totale mq	132.308	(Su) totale usi abitativi mq	16.560
			(Su) totale altri usi mq	571

Denominazione ambito	Superficie territoriale ERS		Potenzialità edificatoria ERS	
APNI 1A	(St)mq	4.800	(Su) mq	984 + 39
APNI 2	(St)mq	17.575	(Su) mq	3.371 + 142
APNI 6B	(St)mq	2.442	(Su) mq	397 + 20
APNI 7B	(St)mq	0	(Su) trasferita mq	- 200
	(St) totale mq	24.817	(Su) totale mq	4.952

Denominazione ambito	Potenzialità edificatoria AC	
APNI 2	(Su) mq	2.631
	(Su) totale mq	2.631

Come già specificato precedentemente il POC prevede il trasferimento, all'interno dell'APNI 1A di Diritti edificatori derivanti dall'attuazione del previgente PRG, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Diritti edificatori vantati		Diritti trasferiti		Diritti residui
APNI 1°	da PRG previgente(Su) mq	880,44	(Su) usi abitativi mq	300	550,44
			(Su) totale usi abitativi mq	300	550,44

Come indicato precedentemente, il POC prevede la realizzazione di nuove (Su) all'interno dell'AR1, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Diritti edificatori trasferiti		Potenzialità edificatoria	
AR1			(Su) usi abitativi mq	1.530
			(Su) usi commerciali mq	1.065
			(Su) usi direzionali mq	425
			(Su) usi alberghieri mq	800
			(Su) usi pubblici	
			(Su) totale usi abitativi mq	1.530
			(Su) totale altri usi mq	2.290

Come indicato precedentemente, il POC prevede il trasferimento di Diritti edificatori derivanti da dismissioni in AR2 all'interno dell'APNI 1A, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Diritti edificatori trasferiti		Potenzialità edificatoria	
APNI 1A	(Su) da AR2	816	(Su) usi abitativi mq	816
			(Su) totale usi abitativi mq	816

Il POC prevede la realizzazione una quota di 5.100 mq di Su ad usi residenziali da realizzare all'interno del polo funzionale dell'impianto golfistico, mentre prevede nel medesimo ambito la realizzazione di 4.400 mq di Su da destinare ad usi alberghieri ed a club-house, come specificato nella seguente tabella:

Denominazione ambito	Potenzialità edificatoria	
Polo funzionale impianto golfistico	(Su) usi abitativi in area a) mq	4.500
	(Su) usi abitativi in area b) mq	600
	(Su) usi alberghieri e club house in area a) mq	4.400
	(Su) totale usi abitativi mq	5.100
	(Su) totale altri usi mq	4.400

Il POC quindi ipotizza per mezzo di interventi, e programma tramite l'attuazione per mezzo di PUA, oppure mediante progetti ai sensi del D.P.R. n° 207 del 05/10/2010, la realizzazione di una quota della capacità insediativa residenziale prevista dal PSC come riepilogato nella seguente tabella:

Dati riassuntivi relativi all'attuazione del presente POC Usi abitativi		Mq di (Su)/abitante	Nuovi abitanti insediabili in attuazione del presente POC
Potenzialità edificatoria complessiva degli AR (Su) mq	1.530	36,22 mq/ab	42
Potenzialità edificatoria complessiva degli APNI da utilizzo indici, ERS, quota AC (Su) mq	24.143	36,22 mq/ab	667
Potenzialità edificatoria del polo golfistico	5.100	36,22 mq/ab	141
Potenzialità edificatoria complessiva degli ambiti PRG previgente (Su) mq	25.220	36,22 mq/ab	696
Ipotesi di trasformazione per interventi diretti negli AUC e nel territorio rurale (Su) mq	9.000	36,22 mq/ab	248
Ipotesi di riuso di abitazioni non occupate (Su) mq	1.000	36,22 mq/ab	28
Nuove Superfici utili realizzabili e ipotizzabili nella vigenza del presente POC e nuovi abitanti	65.993	36,22 mq/ab	1.822

6.2 Dotazioni previste dal POC sul complesso delle attrezzature e spazi collettivi

Il POC assume i seguenti valori di riferimento per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi in relazione alle trasformazioni del territorio previste:

- popolazione gravitante per motivi di studio e lavoro in attuazione del presente POC (anno 2016): 2.000 abitanti;
- popolazione residente in attuazione del presente POC (anno 2016): 11.446 abitanti.

In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione minima pro-capite, è stabilita, conformemente all'Art. A-24 della L.R. 20/2000, all'Articolo 7.5 del PTCP 2007, ed all'Art. 43 delle Norme del PSC, in:

- 30 mq per abitante in relazione alla popolazione residente prevista, la dotazione minima complessiva all'orizzonte temporale di riferimento del POC è quindi pari a mq. 343.380;
- 30 mq pro-capite in relazione alla popolazione presente, se superiore alla popolazione residente in relazione ai dati censuari; considerato che al 01.01.2010 la popolazione presente era sostanzialmente pari alla residente, il POC non assume alcuna dotazione aggiuntiva a riguardo;
- 10 mq pro-capite, a servizio della popolazione che entra nel Comune quotidianamente per motivi di studio o lavoro, ovvero che entra saltuariamente per fruire di servizi pubblici e collettivi di rilievo sovra comunale, stimabile al 2016 in circa 2.000 unità, che porta ad una dotazione pari a mq. 20.000;
- 20 mq pro-capite, destinati a verde e parcheggi pubblici, per la popolazione presente stagionalmente o periodicamente in relazione alla fruizione turistica – climatica o per motivi di studio o lavoro, stimabile in una media di 225 unità presenti ogni giorno al 2016, fattore che definisce dotazioni ulteriori pari a mq. 4.500.

In relazione alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti ricreativi, direzionali e commerciali, e per gli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, il POC assume i seguenti criteri, ai sensi dell'Art. A – 24 della L.R. 20/2000 e conformemente all'Art. 43, comma 3, delle Norme del PSC:

- insediamenti ricreativi, direzionali e commerciali: 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.

Al momento dell'adozione del PSC risultavano esistenti aree per attrezzature e spazi collettivi per circa 510.046 mq, suddivise nei singoli centri urbani come risulta nella seguente tabella:

Calcolo dotazioni esistenti al momento dell'adozione del PSC	Capoluogo	Villa Verucchio	Ponte Verucchio	Dogana	Pieve Corena	Cantelli	Totale
Attrezzature di interesse collettivo (Artt.43,44 Norme)	7.747	33.070	943	1.068	991	0	43.819

Attrezzature scolastiche (Artt.43, 44 Norme)	14.850	32.657				0	47.507
Parcheggi pubblici	7.441	62.164	1.469	1.496		0	72.570
Spazi verdi ed attrezzature sportive	116.643	161.538	58.254	6.268	3.447	0	447.791
Totale per centro abitato	146.681	289.429	60.666	8.832	4.438	0	510.046

Considerato che tali aree per attrezzature e spazi collettivi già esistenti rappresentano nel complesso del territorio comunale una dotazione superiore rispetto alla dotazione minima di legge richiesta all'attuazione del presente POC, pari complessivamente a circa 367.880 mq, nella seguente tabella si esegue il calcolo delle dotazioni a servizio degli insediamenti residenziali al 2016 in ottemperanza alle disposizioni della LR 20/2000 e dell'Art. 7.5 del PTCP 2007, come risulta dalle schede relative agli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato A alle Norme del presente POC:

Calcolo dotazioni di progetto del POC	Capoluogo	Villa Verucchio	Ponte Verucchio	Dogana	Pieve Corena	Cantelli	Totale
Popolazione potenziale del Comune in attuazione del POC	1.536	8.858	291	409	n.d.	299	11.394
Aumento della popolazione negli AUC e negli AR	43	247	8	11	n.d.	8	318
Aumento delle dotazioni negli AUC e negli AR	1.559	8.944	296	416	n.d.	304	11.518
Aumento della popolazione in PUA del PRG previgente	0	696	0	0	n.d.	0	696
Aumento delle dotazioni in PUA del PRG previgente	0	25.209	0	0	n.d.	0	25.209
Aumento della popolazione negli APNI	0	667	0	0	n.d.	0	667
Aumento delle dotazioni negli APNI	0	27.177	0	0	n.d.	0	27.177
Aumento della popolazione nel polo impianto golfistico	0	141	0	0	n.d.	0	141
Aumento delle dotazioni nel polo impianto golfistico	0	9.880	0	0	n.d.	0	9.880
Totale aumento dotazioni	1.559	71.210	296	416	0	304	73.784
Dotazioni esistenti all'adozione PSC	146.681	289.429	60.666	8.832	4.438	0	510.046
Totale dotazioni previste in attuazione del presente POC per centro abitato	148.240	360.639	60.962	9.248	4.438	304	583.830

La misura delle dotazioni di progetto previste nella precedente tabella prefigura quanto dovrà ipoteticamente risultare per effetto di una stima degli interventi sul tessuto edilizio esistente e sul patrimonio rurale ed a seguito della completa attuazione del POC per quanto riguarda gli interventi di trasformazione negli AR e negli APNI; nel caso in cui a seguito della decadenza quinquennale del POC non siano approvati o presentati tutti i PUA necessari alla sua attuazione, le stime di cui sopra dovranno essere verificate e ridotte di conseguenza. Spetta comunque ai successivi POC la messa a punto dei programmi di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e

spazi collettivi, e la verifica del fabbisogno, che dovrà comunque essere garantito in ogni ambito territoriale e realizzato nel corso della validità di ogni strumento operativo.

6.3 Realizzazione delle dotazioni territoriali a servizio delle funzioni residenziali

Il presente POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula un programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi. Nella definizione di tali obiettivi, il POC opera nell'ambito della seguente articolazione e differenziazione delle dotazioni:

- per quanto attiene alla popolazione residente ed alla popolazione presente:
 - o attrezzature scolastiche: 5 mq per abitante;
 - o attrezzature di interesse collettivo: 4 mq per abitante;
 - o spazi verdi e attrezzature sportive: 12 mq per abitante;
 - o parcheggi pubblici: 9 mq per abitante;
- in relazione alla popolazione che entra nel Comune quotidianamente per motivi di studio o lavoro, ovvero che entra saltuariamente per fruire di servizi pubblici e collettivi di rilievo sovra comunale:
 - o attrezzature scolastiche: 3 mq per abitante;
 - o attrezzature di interesse collettivo: 2 mq per abitante;
 - o spazi verdi e attrezzature sportive: 2 mq per abitante;
 - o parcheggi pubblici: 3 mq per abitante;
- in relazione alla popolazione presente stagionalmente o periodicamente in relazione alla fruizione turistica – climatica o per motivi di studio o lavoro:
 - o spazi verdi e attrezzature sportive: 10 mq per abitante;
 - o parcheggi pubblici: 10 mq per abitante.

Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC, all'interno dell'elaborato Testi 01 – Documento programmatico per la qualità urbana, negli allegati Norme e come rappresentato nei suoi elaborati cartografici provvede a:

- la verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- la definizione, sulla base dello stato dei servizi, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze);

- l'individuazione degli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature, ecc.) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

Per tutti gli interventi edilizi il POC stabilisce a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi; tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso e comunque, salvo il caso di cui al punto seguente, dovrà essere non inferiore a 100 mq ogni 100 mq di Su. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione, ed i casi di monetizzazione richiamati dal seguente punto.

Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute. Sono fatti salvi i casi in cui - per gli interventi ricadenti nel centro storico o negli ambiti consolidati all'interno degli AR - ai sensi dell'Art. A-26, comma 7, lettera b) della LR 20/2000, e come disposto dall'Art. 44, comma 4 delle Norme del RUE, qualora sia dimostrata l'impossibilità di prevedere e cedere aree per le dotazioni territoriali nella misura prevista dal precedente comma, tali dotazioni possano essere monetizzate parzialmente o totalmente. Il POC stabilisce inoltre, per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi.

Ove il POC stabilisce, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 100 mq ogni 100 mq di Su, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro sistemazione a carico dell'Amministrazione comunale, oppure concordandola a carico dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per assicurare un'adeguata qualità sociale allo sviluppo urbano, conformemente alle previsioni del PSC, il POC persegue l'obiettivo e nell'Allegato A alle sue Norme compie la verifica che il 20% del dimensionamento complessivo della nuova offerta insediativa residenziale, realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (APNI), sia costituita da Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nella forma prevalente degli alloggi, pubblici o privati, con vincolo, permanente o di durata almeno venticinquennale, di destinazione all'affitto e a canone concordato, calmierato o sociale. A tal fine il POC prevede che il 20% della St sia ceduta a titolo gratuito al Comune.

6.4 Perequazione urbanistica

Il POC di Verucchio in applicazione dell'Art. 7 della L.R. 20/2000 e dell'Art. 45 del PSC, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori loro riconosciuti e degli oneri correlati, derivanti dalla realizzazione della parte pubblica degli insediamenti urbani, della quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERS) prevista dal piano e delle relative dotazioni territoriali.

La perequazione urbanistica è applicata dal presente POC sulle aree nelle quali lo stesso prevede trasformazioni dell'assetto urbano. All'interno di tali aree sono comprese sia le aree private e destinate a rimanere tali, sia le aree delle quali il POC prevede l'acquisizione pubblica per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e di Edilizia Residenziale Pubblica (ERS). Ai fini della perequazione urbanistica, il POC riconosce la

medesima possibilità edificatoria, attraverso diritti edificatori omogenei, a tutti gli immobili che sono classificati nel PSC nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.

6.5 Perequazione di valori

Il POC, conformemente alle disposizioni di cui all'Art. 46 delle Norme del PSC ed in attuazione dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000, assume la perequazione di valori quale strumento per la realizzazione di dotazioni territoriali eventualmente eccedenti la quantità definita ai sensi dell'Art. 44, comma 3 delle Norme dello stesso PSC e di specifiche opere pubbliche.

A tali fini, in attuazione delle disposizioni dell'Art. 53, comma 4, delle Norme del PSC, nei casi in cui il POC dispone che il 20% dei Diritti Edificatori relativi alla capacità insediativa degli APNI sia riservato all'Amministrazione Comunale per la conclusione di Accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000, il presente POC dispone altresì, ai sensi dell'Art.46 del PSC, che per ogni mq di (Su) messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale ai soggetti privati, il valore economico di cessione di tali diritti sia pari a Euro 380,00 (trecentoottanta/00), che costituisce il riferimento per quantificare il valore economico delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche che devono essere da questi ultimi realizzate e cedute gratuitamente al Comune.

6.6 Diritti edificatori negli interventi di trasformazione

I diritti edificatori esprimono la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; i diritti edificatori diventano un diritto reale solo nel momento in cui il POC definisce i termini e le modalità di uno specifico intervento di trasformazione urbanistica che coinvolge l'area oggetto di trasformazione e sono attuabili esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area alla cui proprietà sono stati riconosciuti ad altra area nella quale è ammesso dal POC il loro utilizzo in termini di effettiva edificazione.

I diritti edificatori (De) sono espressi in mq. di (Su) per ogni mq. di St (superficie territoriale dell'area interessata).

L'entità dei diritti edificatori è definita come segue in relazione alle condizioni di fatto e di diritto e alle casistiche specificate dal PSC, fermo restando che negli APNI in cui è prevista la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), il POC prevede, un incremento dei (De) fino ad un massimo del 20%, percentuale che costituisce una quota di edificabilità aggiuntiva riservata all'Amministrazione Comunale.

a) Ambiti da riqualificare - AR, da assoggettare a PUA:

- (De) da 0,2 a 2 mq/mq.

b) Ambiti per i nuovi insediamenti - APNI, da assoggettare a PUA:

- (De) = 0,13 mq/mq.

Il POC attribuisce lo stesso valore di Diritto edificatorio (De) a tutte le aree che ricadono nella stessa situazione di fatto e di diritto.

6.7 Modalità di attuazione del PSC da parte del POC

Gli interventi di trasformazione, di tutela, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio in coerenza con gli obiettivi del PSC da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio sono individuati dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono da questo disciplinati nel rispetto delle disposizioni di tipo generale del RUE, in quanto applicabili. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti, fatte salve le modifiche e gli approfondimenti che il PSC demanda espressamente al POC. Il POC disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso il rilascio del permesso di costruire subordinato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

L'attuazione degli interventi edilizi ordinari non programmati dal POC avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina gli interventi edilizi nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Il RUE inoltre disciplina gli interventi ordinari ammissibili sugli edifici esistenti negli ambiti da riqualificare, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive di cui non sia programmata l'attuazione nel POC, ovvero in attesa dell'attuazione delle trasformazioni previste dal POC. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per procedura diretta, senza obbligo di preventiva approvazione di un PUA; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Il POC:

- a) individua le aree ricadenti negli ambiti da riqualificare e negli ambiti urbanizzabili da interessare con interventi di trasformazione urbanistica;
- b) individua le aree ricadenti negli ambiti consolidati o nel centro storico che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche;
- c) definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione – o di comparti complessi costituiti da diverse e distinte porzioni territoriali anche non contigue fra loro - da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione dei comparti complessi, anche comprendenti aree di cui alla lettera a) e b) se necessario;
- d) per ciascun comparto stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa da realizzare, le destinazioni d'uso previste, anche in forma di quote percentuali massime e minime per ciascuna destinazione d'uso o gruppo di destinazioni d'uso, l'estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione e il correlato obbligo di cessione al Comune delle restanti aree;

- e) per ciascun comparto, descrive le principali caratteristiche fisico-morfologiche, sociali ed economiche degli interventi da realizzare e individua graficamente lo schema di massima della viabilità, le porzioni ove concentrare la nuova edificazione, le aree da sistemare e cedere al Comune come attrezzature e spazi collettivi, la specifica funzione a cui tali aree vanno destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire;
- f) definisce il livello di coerenza delle individuazioni grafiche di cui alla lettera precedente ovvero i limiti di ammissibilità di eventuali scostamenti in sede di PUA;
- g) definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di infrastrutturazione, o di mitigazione o compensazione degli effetti, da realizzarsi a carico, in tutto o in parte, dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000;
- h) redige gli opportuni e richiesti studi di fattibilità geotecnica per gli ambiti individuati nel presente POC, fermo restando che se ne prescrive la verifica e l'eventuale integrazione in sede di redazione ed approvazione dei relativi strumenti attuativi:
 - 1. studio geologico dei dettagli;
 - 2. indagine geotecnica;
 - 3. indagine geognostica (in assenza di indagini già disponibili e reperibili presso U.T.C.);
 - 4. individuazione delle aree interne agli ambiti perimetrati con le migliori condizioni di edificabilità;
 - 5. approfondimenti e studi di microzonazione sismica in ottemperanza all'Atto di Indirizzo Regionale Del. 112/2007 e alla L.R. 19/2009, con particolare riferimento al III livello di approfondimento, per quanto indicato nelle tavole 11 e 11a dello studio geologico;
 - 6. accertamento delle prescrizioni contenute nella tavola 10 dello studio geologico in relazione agli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.

Nella definizione della capacità insediativa da realizzare in ciascun comparto, il POC tiene conto:

- dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo di tutte le aree facenti parte del comparto;
- degli eventuali ulteriori diritti edificatori spettanti alla proprietà di edifici preesistenti compresi nel comparto.

Nei comparti comprendenti ambiti per nuovi insediamenti, in aggiunta alla capacità insediativa derivante dai suddetti diritti edificatori, il POC stabilisce la quota da realizzarsi di edificabilità riservata all'Amministrazione comunale per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'Art. 42, comma 3, delle Norme del PSC. Nei casi in cui, a seguito di sottoscrizione di Accordo con i privati, gli stessi si obblighino alla realizzazione della predetta quota di ERS, la stessa sarà da realizzarsi nella forma prevalente di alloggi, pubblici o privati, con vincolo permanente o di durata almeno venticinquennale, di destinazione all'affitto e a canone concordato, calmierato o sociale, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione Comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. Una quota minoritaria di quote di edifici destinati ad Edilizia Residenziale

Pubblica ERS, potrà essere venduta a prezzo convenzionato da determinarsi con modalità che saranno in seguito stabilite dalla Amministrazione Comunale, con la formula del “diritto di superficie”, fermo restando la durata venticinquennale del vincolo. Le modalità di assegnazione e alienazione degli alloggi saranno definite dall’Amministrazione Comunale successivamente, e si conformeranno ai criteri attualmente in uso per l’assegnazione degli alloggi popolari. Alla scadenza del termine venticinquennale i vincoli di cui sopra cesseranno automaticamente la loro efficacia, e sia gli alloggi destinati all’affitto a canone calmierato che quelli alienati a prezzo convenzionato, potranno essere liberamente affittati e/o ceduti in regime di libero mercato. In casi specifici, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbanistico, è consentita la realizzazione di quote di superficie utile privata nelle aree ERS divenute pubbliche a seguito di cessione gratuita, in aggiunta alla quantità di superficie utile ERS non inferiori al 20% dell’intera esprimibile dall’ambito; sugli alloggi così realizzati non graveranno vincoli di alienabilità e trasferibilità, ferma restando anche per gli stessi la formula del “diritto di superficie” derivante dal regime giuridico della proprietà pubblica del suolo, con scadenza automatica al decorso venticinquennale del vincolo di cui sopra.

In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate.

Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree nelle quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o di riqualificazione e per formare i comparti da attuarsi con un unico PUA, il Comune ha attivato con la Deliberazione G.C. n. 112 del 5/7/2010 procedure concorsuali di evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e le prestazioni definite dal PSC. Al concorso hanno preso parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili interessabili da trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune ha stipulato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, accordi con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi, che formano parte integrante e sostanziale del POC.

Il POC contiene nell’Allegato C, come disposto all’Art. 3°, comma 2, lettera f bis) della LR 20/2000, una relazione sulle condizioni di fattibilità economico- finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale; tale elaborato contiene altresì il piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici, da realizzarsi nel quinquennio ai sensi dell’Art.48, comma 8 delle Norme del PSC, al quale si rimanda per il dettaglio delle opere, degli interventi e delle azioni previste e delle procedura da adottare a riguardo, e l’elenco delle aree assoggettate ad esproprio ai sensi e per gli effetti dell’art. 36 bis, comma 1, lettera b) della LR 20/2000 e dell’art.8, comma 1, della LR 37/2002.

In applicazione delle disposizioni dell’Art. 48, comma 9, delle Norme del PSC, il presente POC perimetra nella Tav. 1 in scala 1:10.000, quali Ambiti urbani consolidati (AUC) nei quali conservare il carico urbanistico esistente, alcuni fabbricati ed aree di pertinenza compresi dallo stesso PSC all’interno dell’APNI 1 e dell’APNI VP, che conseguentemente sono regolati dal RUE.

Ai sensi dell’Art. 26, comma 7 e comma 9 delle Norme del PSC, il presente POC propone e conduce verifica di alcuni zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare e depositi di versante da verificare, le cui

risultanze e relativi elaborati, redatti in attuazione del citato Art. 39 delle Norme del PSC, sono allegati al presente POC, come specificato al precedente Art. 3, comma 1, lettera f).

7 - INTERVENTI ED AZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

7.1 Ambiti da riqualificare – AR

Il POC individua gli interventi di riqualificazione da attuarsi nel proprio arco temporale di efficacia, per i quali stabilisce le destinazioni d'uso ammissibili, i parametri urbanistici, edilizi ed ambientali, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.

A seguito dell'approvazione del POC, all'interno degli Ambiti da riqualificare posti in attuazione dallo stesso strumento operativo, cessa di applicarsi la disciplina degli insediamenti esistenti all'interno degli Ambiti da riqualificare prevista dal RUE.

Gli interventi di riqualificazione sono attuati attraverso i PUA, ovvero attraverso i programmi di riqualificazione urbana, oppure, laddove le previsioni del POC definiscano compiutamente l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione, anche attraverso ordinari titoli abilitativi diretti preceduti dall'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso le disposizioni e gli elaborati del POC relativi agli interventi di riqualificazione devono prevedere:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18 della L.R. 20/2000;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento.

7. Il POC dispone la trasformazione dei seguenti Ambiti da riqualificare:

- AR – 1: Ambito centrale di Villa Verucchio, strada provinciale Marecchiese (Comparto AR – 1A, Comparto AR – 1B, Comparto AR 1 –C), **Comparto AR1 – D**);
- AR – 2: Insediamento produttivo, Via Tenuta.

8. L'attuazione delle previsioni di cui al Comparto AR1 – D), come sinteticamente delineata dagli allegati "Testi 02 - Allegato A - Ambiti di trasformazione – Schede" e "Testi 02 - Allegato C - Relazione di fattibilità economico-finanziaria - Opere di interesse comunale - Elenco delle aree interessate da vincoli espropriativi", è subordinata all'approvazione di progetto esecutivo da redigersi ai sensi degli artt. 33 e seguenti del D.P.R. n° 207 del 05/10/2010. Tale progetto esecutivo dovrà essere coerente con quello vincitore del concorso di architettura di cui alla delibera di G.C. n° 116 del 08/10/2012, e per il quale la Giunta Regionale ha erogato un contributo con propria deliberazione G.R. n° 830 del 10/06/2013.

8 - INTERVENTI ED AZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZABILE

8.1 Ambiti per i nuovi insediamenti urbani - APNI

Gli Ambiti per i nuovi insediamenti urbani individuati dal PSC sono costituiti dalle parti del territorio che potrebbero essere interessati potenzialmente da previsioni di trasformazione intensiva in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano e l'incremento delle relative dotazioni territoriali. Gli ambiti per nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

Il presente POC individua gli APNI nei quali attivare, entro il termine quinquennale di validità, gli interventi di trasformazione disposti dal PSC:

- 1) APNI – 1: Ambito nord-ovest (Comparto 1A);
- 2) APNI – 2: Ambito centrale nord-ovest;
- 3) APNI – 6: Ambito sud-est (Comparto 6B);
- 4) APNI – 7: Ambito sud-ovest (Comparto 7B).

All'interno di tali ambiti il POC persegue i seguenti obiettivi:

- il completamento degli insediamenti urbani in continuità con la trama e con i tracciati insediativi esistenti, con la grana edilizia esistente, attraverso la comprensione della morfologia e della tipologia urbana, ed in sintonia con i tracciati, gli elementi ed i sistemi costitutivi del paesaggio rurale circostante;
- realizzare nuovi tessuti edilizi dotati di adeguate urbanizzazioni e servizi e di alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei vicini tessuti urbani consolidati, ove questi necessitino di integrazioni in tal senso;
- uno sviluppo degli insediamenti urbani realizzato contestualmente all'estensione del sistema delle dotazioni territoriali, della rete degli spazi e delle attrezzature collettive, dei percorsi e delle reti infrastrutturali di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione tra la prevalente funzione abitativa e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;
- il consolidamento ed il potenziamento delle connessioni territoriali, anche attraverso la progressiva realizzazione di un parco territoriale ed urbano, con funzioni di salvaguardia ambientale, ricreative e di osservazione e formazione naturalistica nell'ambito a margine del fiume Marecchia, e della rete dei percorsi e degli spazi pubblici urbani fra Villa Verucchio e l'alveo fluviale.

Il presente POC definisce ed elenca per ciascun APNI, all'interno dei suoi elaborati, ed in particolare nelle Schede e negli elaborati grafici di cui all'Allegato A alle Norme, i seguenti parametri ed dati da utilizzare nella redazione dei PUA:

- quali parti degli ambiti per nuovi insediamenti sono da attuarsi nel periodo della sua validità (ed eventualmente individua i perimetri dei singoli comparti di attuazione) che possono anche

comprendere e/o legare assieme porzioni di ambiti diversi e distinti territorialmente, ai fini del trasferimento dei relativi diritti edificatori;

- per ciascun comparto individuato, la potenzialità edificatoria massima complessiva, specificando quella derivante da diritti edificatori attribuiti alle aree del comparto stesso, quella attuabile per trasferimento di ulteriori diritti edificatori e quella riservata all'Amministrazione comunale per edilizia pubblica o convenzionata, per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o per altre funzioni;
- le aree nelle quali concentrare l'effettiva edificazione, anche attraverso trasferimenti di diritti edificatori da area ad area, e le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- le opere di urbanizzazione generale o di mitigazione ambientale che devono essere realizzate, in tutto o in parte, a carico dei soggetti attuatori, ovvero le prestazioni ambientali da assicurare, ai fini della sostenibilità dell'insediamento;
- la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso;
- la quota di superficie da destinare alle diverse funzioni insediabili, riservando alla funzione residenziale almeno il 70% della (Su) complessiva;
- la misura delle dotazioni territoriali da realizzare;
- le disposizioni riguardanti la cessione delle aree destinate a Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- le aree da vincolare per il ripascimento della falda e le relative disposizioni a riguardo;
- gli eventuali allineamenti da rispettare nella realizzazione dell'edificato;
- gli indicatori di sostenibilità individuati dalla ValSat, vincolanti per il conseguimento della qualità urbana.

Il mix funzionale da prevedere nei PUA, fra gli usi definiti nel RUE, è definito nel modo seguente:

- Funzione abitativa (A1, A2, A3) => 70% del totale dei Diritti edificatori (De);
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili (b1.1, b2.1, b2.6, b3.1, b3.2, b4.1) =< 30% del totale dei Diritti edificatori (De);
- Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto (G) nella misura definita dal PUA;
- Funzioni speciali (F) nella misura definita dal PUA.

I tipi edilizi consentiti sono:

- Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata, edifici di tipo specialistico qualora espressamente previsti.

La capacità insediativa massima realizzabile negli APNI di cui al presente POC - che hanno la dimensione territoriale complessiva di circa 132.308 mq - è circa 29.729 mq di (Su); il POC dispone che una quota di Diritti Edificatori sia riservata all'Amministrazione Comunale, la quale ne potrà disporre per la conclusione di Accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000.

Ciascun comparto si attua attraverso l'approvazione di un PUA. Il PUA individua e prevede:

- a) le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti alle proprietà del comparto;
- b) le superfici fondiarie destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per successivi trasferimenti di diritti edificatori ovvero attribuita all'Amministrazione comunale;
- c) le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le superfici minime destinate ad attrezzature e spazi collettivi da realizzare in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista;
- e) le superfici destinate a dotazioni ecologiche ed ambientali;
- f) le superfici da vincolare destinate a soddisfare la direttiva di cui all'Art. 23, comma 4 delle Norme del PSC;
- g) i sistemi di accumulo delle acque meteoriche ai fini del riutilizzo dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per operazioni di pulizia e lavaggi e altri usi non potabili;
- h) la stima previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto, esistenti o di progetto. Sono poste a carico dei soggetti attuatori tutte le opere e misure di mitigazione necessarie per rispettare la normativa; tali opere sono da prevedersi nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria;
- i) in materia di ottimizzazione energetica, in sede di progettazione del PUA si dovrebbe tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.) privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va verificato il rispetto delle condizioni di cui all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n.156/2008, quale pre-requisito per una corretta applicazione dei requisiti volontari degli insediamenti, come disposto dal RUE. Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere realizzati con apparecchi illuminanti che facciano uso di LED;
- j) le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione;
- k) per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico per ognuna delle funzioni ammesse devono essere garantite superfici a parcheggio di cui alle norme del RUE;
- l) devono essere realizzati posti auto privati per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite dalle norme del RUE.

La convenzione che accompagna il PUA deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), g), gli impegni e garanzie necessari al vincolo di cui alla precedente lettera f).

Con riferimento all'articolazione degli ambiti di cui al precedente punto 2 il PUA, anche per le prescrizioni di cui alle Aree di ricarica diretta della falda – ARD, deve rispettare i seguenti parametri in ognuno dei predetti ambiti:

a) Ripartizione funzionale

- Sf = 40% St
- Ce = 60% Sf
- Vpr = 40% Sf
- Apu = 60% St (di cui: P2 = 5% St; Verde pubblico = 10% St; (Se) = 25% St; aree (ERS) = 20% St)

b) Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut = < 0,13 mq/mq (salvo i casi espressamente previsti nel PSC)
- H max = 13.00 m
- Ip (St) > 66% St
- Ip (Apu) > 70% Apu
- Ip (Sf) > 40% Sf
- Ip (Vpr) > 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

All'interno degli APNI la cui attuazione è prevista dal presente POC, i soggetti attuatori degli interventi sono tenuti a tenere in debita considerazione ed a rispettare gli Indirizzi, Direttive e Prescrizioni per ciascun ambito, contenuti nell' Allegato A – Ambiti di trasformazione: Schede e grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000 e di cui all' Allegato B – Progetti tutela recupero e valorizzazione – Schede, con particolare riferimento al rispetto dei parametri riportati nelle schede di ciascun ambito, agli schemi morfologici, dei sistemi delle dotazioni territoriali, della mobilità e dell'accessibilità in scala 1:5.000 e sulla scorta degli indirizzi progettuali e distributivi di cui agli schemi di assetto urbanistico in scala 1:2.000, al paragrafo 3.2 del presente Documento programmatico per la qualità urbana, e alle schede di ValSAT per quanto riguarda le condizioni, i limiti e le prescrizioni specifiche a cui i PUA devono attenersi.

All'interno dell'APNI – 2 è previsto l'ampliamento del polo scolastico; la specifica scheda di cui all'Allegato A alle presenti Norme e l'allegato PUA relativo al tale APNI – 2 contengono le disposizioni normative, esecutive e gli accordi intervenuti fra l'Amministrazione ed i soggetti privati attuatori a riguardo.

Il POC può prevedere che eventuali diritti edificatori, ottenuti da privati dalla demolizione di edifici esistenti posti in aree destinate all'acquisizione pubblica per la realizzazione di dotazioni territoriali, siano riutilizzati all'interno degli APNI di cui al presente articolo.

All'interno dell'APNI – 7, è individuato un sub-ambito oggetto di un accordo di programma ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con delibera G.C. n°142 del 21/07/2008. La specifica scheda di cui all'Allegato A alle presenti Norme e l'allegato PUA relativo al tale APNI – 7B contengono le disposizioni normative, esecutive e gli accordi intervenuti fra l'Amministrazione ed i soggetti privati attuatori a riguardo.

Gli interventi di trasformazione disposti nell'ambito per nuovi insediamenti APNI - 1A ed i contestuali interventi previsti nell'ambito da riqualificare AR - 2 a seguito di trasferimento di diritti edificatori - come specificato e disposto all'interno delle schede relative all'APNI - 1A ed all'AR - 2 contenute nell'Allegato A alle presenti Norme - potranno essere attuati per stralci funzionali. In tale caso, gli stralci funzionali dovranno essere previsti nel PUA o nei PUA da approvarsi per l'attuazione di tali ambiti; la quota di attuazione prevista da tali PUA dovrà garantire la coerenza con gli schemi funzionali di cui alle precitate schede e la funzionalità della porzione in attuazione di volta in volta prevista. La quota di attuazione prevista dovrà essere proporzionata in egual misura all'interno dell'APNI - 1A e dell'AR - 2.

Qualora l'elaborato "Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000" non contenga il testo degli specifici accordi da stipulare per l'attuazione del presente POC, tali accordi dovranno essere sottoscritti ed approvati precedentemente la stipula delle convenzioni per l'attuazione dei rispettivi PUA.

8.3 Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui

Con riguardo alla sostenibilità degli insediamenti rispetto alla capacità delle reti di smaltimento dei reflui, in tutto il territorio comunale si tende a garantire il rispetto dei seguenti requisiti:

- a) le reti e gli impianti dovranno essere adeguati per consentire l'allacciamento di tutti gli insediamenti ricadenti nel territorio urbano e dei nuclei insediativi del territorio rurale, l'adeguamento dovrà consentire la possibilità di allacciamento di tutti gli ambiti per nuovi insediamenti, alla rete fognaria recapitante ad un impianto di trattamento e depurazione adeguato alla potenzialità dell'agglomerato; l'impianto dovrà avere caratteristiche tecniche tali da consentire la capacità autodepurante del corpo ricettore; gli insediamenti rurali isolati potranno utilizzare impianti di fitodepurazione per il trattamento delle acque nere;
- b) officiosità idraulica delle reti fognarie principali adeguata ai deflussi di acque bianche e nere in essere e previsti, anche nei momenti di punta;
- c) potenzialità dell'impianto o degli impianti di depurazione adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e previsti, con utilizzo delle migliori tecnologie esistenti nel rispetto della Delibera della Giunta Regionale n.1053/2003;
- d) realizzazione, ove possibile ed opportuno, di sistemi di fitodepurazione come ulteriore stadio del processo di depurazione;
- e) portata di magra dei recettori finali degli scarichi in uscita dagli impianti di depurazione tale da garantire un livello di diluizione e di qualità delle acque adeguato agli obiettivi di qualità stabiliti nel Piano di Tutela delle Acque e comunque adeguato agli usi a cui sono destinate;
- f) officiosità dei corpi idrici ricettori finali adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche, in rapporto alla estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Il Piano Operativo Comunale, nel porre in attuazione le previsioni di urbanizzazione di nuove aree previste dal PSC, ovvero previsioni di trasformazione urbana tali da determinare significativi incrementi di carico idraulico sulle reti artificiali e naturali di smaltimento delle acque bianche e nere e/o sugli impianti di depurazione, contiene adeguata documentazione comprovante la sostenibilità di tali previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti, nel rispetto dei sei requisiti precedenti.

In particolare illustra, con la Tav. 05 Sistema fognario e depurativo del POC in scala 1:10.000, con il database contenuto nella tabella degli attributi degli shapefile di cui alla medesima tavola, negli elaborati aventi valore di PUA relativi agli interventi previsti allegati al POC e con la descrizione degli interventi relativi al sistema fognario depurativo che segue, i seguenti elementi:

- a) tracciato e capacità dei collettori fognari principali interessati dalle previsioni insediative;
- b) capacità ed efficienza degli impianti di depurazione;
- c) capacità della rete scolante;
- d) opere o specifici oneri previsti a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti ai fini della sostenibilità degli stessi;
- e) progetti di completamento o potenziamento degli impianti suddetti, finanziamenti e tempi di attuazione programmati, e relazioni temporali fra l'attuazione di tali progetti e l'attuazione dei nuovi insediamenti urbani;
- f) eventuali relazioni con i programmi di investimento dell'azienda o dell'ente gestore della rete fognaria e del servizio di depurazione.

In particolare per quanto riguarda il sistema fognario depurativo si evidenzia che:

- per gli Ambiti per nuovi insediamenti urbani inclusi nel POC e per il Polo funzionale dell'impianto golfistico è previsto l'allacciamento delle reti fognarie al collettore principale, che passa per via Molino Bianco e confluisce al depuratore di Santa Giustina;
- in Centro Storico è stata completata la realizzazione delle reti fognarie, con l'eliminazione degli scarichi a cielo aperto;
- nelle frazioni di Ponte Verucchio e Dogana sono già esistenti le reti fognarie che confluiscono al collettore principale che confluisce al depuratore di Santa Giustina;
- nella frazione di Cantelli, non allacciabile al collettore principale in considerazione della morfologia del terreno e della distanza della frazione dallo stesso, il POC prevede la realizzazione di un impianto a fanghi attivi in via Selvafosca, indicato con apposita simbologia nella già richiamata Tav. 05 Sistema fognario e depurativo del POC in scala 1:10.000, da realizzarsi su aree da espropriare, distinte al Foglio 19 alle particelle 75 – 76 - 351, la cui realizzazione è già prevista dal piano triennale dei LL.PP.;
- l'Art. 33 delle Norme del POC prevede che i PUA redatti in attuazione del Piano Operativo Comunale, devono contenere, anche per mezzo della loro ValSAT, adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative previste rispetto alla garanzia del rispetto dei sei requisiti sopra elencati ed a quanto richiesto precedentemente, in particolare illustrando compiutamente gli elementi sopra richiamati.

9 - POLO FUNZIONALE IMPIANTO GOLFISTICO

Il POC recepisce l'individuazione e le disposizioni relative all'impianto golfistico del PSC.

Nell'Allegato A alle Norme del POC è contenuta una scheda in cui sono riassunte le Superfici utili realizzabili per ognuna delle funzioni consentite e la relativa quota di dotazioni territoriali da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, mentre nella ValSat è contenuta una specifica scheda con la quale si è effettuata la valutazione della sostenibilità delle trasformazioni insediative consentite all'interno del polo funzionale impianto golfistico.

Al presente POC sono allegati l'accordo con i privati stipulato ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e gli elaborati del PUA presentato in attuazione di tale accordo, per il cui grado di dettaglio tecnico e presenza di documentazione ed elaborati, in conformità all'Art. 30, comma 4 della citata L.R. 20/2000, il POC assume per l'ambito del polo funzionale impianto golfistico il valore e gli effetti di PUA.

Il suddetto PUA, allegato quale parte essenziale e costitutiva del presente POC, al quale si rimanda per ogni aspetto non considerato nel presente articolo e negli allegati alle presenti Norme, è redatto in conformità alle disposizioni di cui all'Art. 87 delle Norme del PSC e stabilisce la disciplina di dettaglio e gli assetti urbanistici ed ambientali delle trasformazioni consentite per l'ambito del polo funzionale impianto golfistico, definendo le procedure da adottare per l'attuazione di quanto previsto.

Al PUA sono allegata la relativa ValSat e Vinca per la valutazione degli effetti territoriali, ambientali e per la valutazione dell'incidenza delle trasformazioni sul confinante SIC.