

Comune di  
**CASTELLO D'ARGILE**



# POC

## 2010 - 2015

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

*Norme di attuazione del POC*

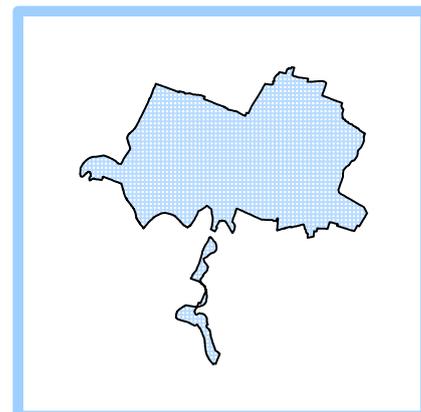
#### ELAB. 2

Sindaco  
Michele Giovannini

Segretario comunale  
Dott. Vienna Marcella Rocchi

Responsabile Ufficio di Piano  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n. 18 del 20.04.2009  
approvazione                delib. C.C n. 24 del 09.06.2010





## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UFFICIO DI PIANO:**

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asoli
- Franco Lodi (Studio SIA)

### **Per gli aspetti geologici-sismici**

Studio Viel & Associati

### **Per il Comune di Castello d'Argile**

Ing. Fabio Ferioli  
Arch. Elena Chiarelli



## INDICE

Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)	4
Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale	4
Articolo 3 – Obiettivi	4
Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata	5
Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale	5
Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale	6
Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio	6
Articolo 8 – Processo di formazione	6
Articolo 9 – Strumenti d’attuazione	7
Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale	7
Articolo 10 bis – Ambiti urbani consolidati	16
Articolo 11 – Impegni relativi ed applicabili a tutti i sub Ambiti individuati	16
Articolo 12 – Prescrizioni operative per la sismica	16
Articolo 13 – Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale	19
ALLEGATI	20



## **Titolo 1**

### *Disposizioni generali*

#### **Articolo 1 – Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)**

1. Il POC è costituito dai seguenti documenti:
  - Elab n. 1 – Relazione e allegati cartografici
  - Elab n. 2 – Norme di attuazione del POC
  - Elab. n. 3 – VALSAT/VAS
  - Relazione geologica
  - Tav. n. 1 – scala 1:10000 – Individuazione Ambiti e Sub Ambiti previsti nel POC

#### **Articolo 2 – Natura e funzione del Piano operativo comunale**

1. Il Comune di Castello d'Argile, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n° 4 del 6 febbraio 2009) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n° 5 del 6 febbraio 2009) redatti ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000 n° 20.
2. Al fine di individuare e disciplinare gli interventi di tutela, recupero e valorizzazione, nonché di organizzazione e trasformazione del territorio, è redatto il Piano Operativo Comunale, predisposto in conformità con quanto individuato e disciplinato dal Piano Strutturale Comunale.
3. Il POC è redatto in coerenza con il Piano Pluriennale degli investimenti e con il Programma triennale dei lavori pubblici ed ha durata quinquennale;
4. Il POC individua in particolare gli ambiti di riqualificazione, gli ambiti per nuovi insediamenti, individuando di conseguenza le relative dotazioni territoriali;
5. Il POC programma la realizzazione degli “elementi strutturali” di compensazione idraulica (vasche di laminazione) mediante “l'apposizione di vincolo all'esproprio” (Art. 10, l.r. 37/2002) e dà inizio alle relative procedure amministrative da concludere entro il periodo di validità del POC medesimo;
6. Il presente POC costituisce quindi lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche e di sviluppo;
7. Tale strumento assume il valore e gli effetti del programma pluriennale d'attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

#### **Articolo 3 – Obiettivi**

1. Il presente POC costituisce lo strumento che consente di definire un coordinamento delle fasi attuative delle previsioni del PSC, perseguendone le linee strategiche di sviluppo mediante i seguenti principali obiettivi:
  - definire un quadro programmato e coordinato fra riqualificazione urbana e nuovi insediamenti;
  - dare seguito in via prioritaria ad operazioni urbanistiche già oggetto di specifici accordi

procedimentali ed avviare interventi di riqualificazione urbana per sostituzione edilizia secondo le previsioni del PSC ridefinendo un coordinamento complessivo delle previsioni attuative del previgente PRG;

- sollecitare uno sviluppo coordinato ed integrato delle aree per nuovi insediamenti incardinato nel quadro strategico del PSC, assicurando la corretta ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili oggetto di trasformazione e da attuare in forma unitaria.

2. Sono quindi inseriti nel POC gli interventi previsti negli articoli successivi, in quanto concorrono al raggiungimento delle priorità dell'Amministrazione nell'attuazione del PSC per il periodo di validità del POC.

#### **Articolo 4 – Efficacia, entrata in vigore, durata**

1. Il presente POC ha validità 5 anni a decorrere dalla data della sua approvazione e consente di porre in attuazione entro tale periodo, interventi da attuarsi attraverso strumenti attuativi pubblici/privati (Piani Urbanistici Attuativi) rappresentati negli elaborati del POC;
2. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
  - nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
  - nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
  - nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.
3. Le aree di cui al comma precedente, successivamente al periodo di validità del piano, sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 5 della L.R. 25 novembre 2002 n° 31<sup>1</sup>.
4. Possono essere attuati direttamente secondo quanto previsto dalle norme del PSC, tutti gli interventi riguardanti le aree inedificate o parzialmente edificate o per le quali il PSC ha demandato al Regolamento Urbanistico Edilizio la fase attuativa.

#### **Articolo 5 – Modifiche al Piano operativo comunale**

1. Il Piano Operativo Comunale può essere oggetto di varianti specifiche, riguardanti previsioni attuative puntuali, o varianti complessive, attivando le medesime forme di consultazione, partecipazione e concertazione, secondo quanto previsto dall'art. 34 della LR 20/2000, per la ulteriore selezione degli Ambiti per nuovi insediamenti, o di riqualificazione da porre in

---

<sup>1</sup> Art. 5 L.R. 31/2002 "Attività edilizia in aree parzialmente edificate"

attuazione fra quelli già individuati nel PSC.

2. Il POC può altresì essere modificato a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche, non preventivamente individuate, ai sensi e con le procedure di cui all'Art. 12 della l.r. 37/2002.

#### **Articolo 6 – Rapporto con il Piano Strutturale Comunale**

1. Il presente POC è predisposto in conformità e coerenza con le prescrizioni le direttive e gli indirizzi del PSC, ne attua le scelte evidenziando le politiche urbanistiche da porre in essere nel quinquennio di validità.
2. L'attuazione delle previsioni del POC concretizza la programmazione delle opere pubbliche e la realizzazione delle dotazioni territoriali che costituiscono l'attuazione delle strategie di sviluppo urbanistico del comune.
3. Il POC delimita, all'interno delle previsioni del PSC, le parti di ambito da mettere in attuazione, provvedendo a perfezionare, o rettificare, la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC.
4. In sede di redazione dei PUA l'Amministrazione Comunale si riserva di spalmare le quote di ERS in modo diverso nei sub Ambiti 6.2 e 9.1 rispetto a quelli previsti nelle presenti norme, a suo insindacabile giudizio.

#### **Articolo 7 – Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio**

1. Per quanto non disciplinato in modo diretto dal PSC e dalle specifiche schede di attuazione del presente POC, (tipi d'intervento, usi, disposizioni inerenti i materiali, dotazioni territoriali) si fa riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.

#### **Articolo 8 – Processo di formazione**

1. Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dal POC nei sub Ambiti individuati, il presente POC riporta tali previsioni in quanto già oggetto di Accordi sottoscritti prima dell'approvazione definitiva del POC e ne conforma l'attuazione.

## **Titolo 2**

### *Interventi urbanistico-edilizi*

#### **Articolo 9 – Strumenti d'attuazione**

1. Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della LR 20/2000, che potranno essere di iniziativa pubblica e privata.
2. **I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 13 giugno 2008 n. 9, dove la Provincia svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5<sup>2</sup>.**

#### **Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale**

1. All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC sono stati previsti i seguenti sub Ambiti:

##### **❖ Sub ambito 6.1 (Capoluogo)**

ST = mq 19.518

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 2.730 di SU
- DE privato = 2.080 mq di SU
- DE pubblico = 650 mq di SU
- H altezza massima = non superiore a ml 7,50
- Funzione: residenziale
- Massimo numero di unità abitative private da prevedere:
  - n° unità abitative max = 16 con esclusione della quota pubblica, comunque aventi una SU minima per alloggio pari a mq. 100;
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per Verde pubblico: dotazione minima di 25 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 2.353, che dovrà garantire una fascia minima pari a ml 7,00 in fregio a tutta la Via Zambeccari;
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 5 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 471 distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;
  - fascia di rispetto di almeno ml 10,00 dall'asse dello scolo consortile corredata della relativa rete ecologica;

##### **Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat – vedi Elab. n. 3, VALSAT/VAS)**

I soggetti attuatori si impegnano a:

- presentare il Piano Urbanistico Attuativo in modo unitario delle aree distinte al Foglio 24 mappali 787-788, entro 18 mesi dalla approvazione del POC; nulla prevedendo entro tale

---

<sup>2</sup> Per tale procedura si deve fare riferimento al documento della Regione Emilia Romagna "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.lgs. 16.01.2008 n. 4, correttivo della parte seconda del D.lgs. 3.04.206 n. 152, relativa a VAS e IPPC e del Titolo I della l.r. 13.06.2008 n. 9. ed in particolare al punto 3.6 ultimo capoverso.

scadenza il Comune potrà modificare la previsione urbanistica di cui al presente accordo con apposita variante al P.O.C.;

- realizzare l'urbanizzazione relativa a tutte le reti ed i sottoservizi del comparto ed extra comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori: tali opere sono a completo carico dei soggetti attuatori. In particolare il sistema di smaltimento dei reflui dovrà consentire l'allacciamento a partire dal punto sud-ovest del comparto alla fognatura esistente anche con i necessari tratti extracomparto;
- realizzare e cedere al Comune di Castello d'Argile un impianto fotovoltaico (o altre soluzioni con fonti di energia rinnovabile) che renda il sub Ambito 6.1 autosufficiente dal punto di vista energetico in relazione alla pubblica illuminazione di servizio alla sola viabilità stradale ovvero, nel caso in cui la viabilità di comparto dovesse rimanere di proprietà privata compresa l'illuminazione pubblica, tale impianto potrà essere del tipo tradizionale;
- in sede di PUA potranno essere previste soluzioni atte a mettere in sicurezza l'incrocio della Via Zambeccari con la Via Minganti; in tale sede potranno essere adeguate le fasce di rispetto stradale in relazione alla soluzione scelta;
- cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile due lotti completamente urbanizzati di complessivi mq. 2.875,00 di superficie fondiaria dotati di una capacità edificatoria pari a mq. 500 di Superficie Utile contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica accessoria al P.U.A. con l'impegno ad eseguire a cura e spese del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione previste. Il Comune trasferisce in tali lotti anche una parte di un DE pubblico derivante dalla variante al P.R.G. n. 4/06 approvata con D.C.C. n. 93 del 18/12/2007 per mq. 150,00 di SU;
- versare l'onere compensativo in sede di convenzione con il Comune, per la realizzazione di vasche di laminazione, a carico di ogni mq. di SU da realizzare che fin d'ora si quantifica in € 15,00 ai sensi dell'art. 20.d.2 delle norme di attuazione del PSC, pari ad € 38.700,00; i soggetti attuatori, assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nulla devono a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28/01/77 n. 10 e L.R. 31/2002. Si intende che i singoli Permessi di Costruire saranno rilasciati liberi dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore, mentre sono dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione. In attuazione dell'art. 11 delle norme del POC il soggetto attuatore aggiudicatario dei mq. 150,00 di SU derivanti dalla variante al P.R.G. n. 4/06 approvata con D.C.C. n. 93 del 18/12/2007 dovrà versare l'onere compensativo per la realizzazione di vasche di laminazione che sin d'ora si quantifica in € 2.250,00;

- fornire il progetto esecutivo della pista ciclopedonale di collegamento con le aree centrali del paese, nel rispetto del D.M. 30/11/1999 n. 557, in base alle indicazioni dell'Amministrazione comunale, al momento della presentazione del P.U.A.; contribuire alla realizzazione della pista ciclopedonale di cui sopra con il versamento di € 50.000,00 al momento della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Nella convenzione allegata al PUA, si dovranno prevedere inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

- la realizzazione a regola d'arte, nel rispetto della procedura prevista dal D.Lgs 163/2996, e la cessione gratuita delle aree per verde pubblico, parcheggi pubblici, e fascia per rete ecologica, nella quantità definita ai precedenti punti;
- l'impegno dei soggetti attuatori alla manutenzione ordinaria del verde pubblico anche in seguito della cessione gratuita al Comune dello stesso.

#### ❖ **Sub-ambito 6.2 (Capoluogo)**

ST = 19.497

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 4.364 di SU
- DE privato = 3.400 mq di SU
- DE pubblico = 964 mq di SU
- H altezza massima = non superiore a ml 10,50
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per Verde pubblico: dotazione minima di 25 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 3.762 che dovrà garantire una fascia minima pari a ml. 7,00 in fregio a tutta la viabilità con realizzazione nella stessa fascia, in fregio alla via Zambeccari e alla via San Pancrazio, di una pista ciclopedonale;
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 5 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 752 distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;
  - strade di lottizzazione completamente urbanizzate con reti e sottoservizi necessari al conseguimento dell'agibilità dei fabbricati da realizzare.

#### Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat – vedi Elab. n. 3, VALSAT/VAS)

I soggetti attuatori si impegnano a:

- presentare il Piano Urbanistico Attuativo entro 18 mesi dalla approvazione del POC; nulla pervenendo entro tale scadenza il Comune potrà modificare la previsione urbanistica con apposita variante al POC;

- realizzare l'urbanizzazione relativa a tutte le reti ed i sottoservizi del comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori: tali opere sono a completo carico dei soggetti attuatori.
- realizzare e cedere al Comune di Castello d'Argile un impianto fotovoltaico (o altre soluzioni con fonti di energia rinnovabile) che renda il sub Ambito 6.2 autosufficiente dal punto di vista energetico in relazione alla pubblica illuminazione di servizio alla viabilità stradale e ciclabile;
- in sede di PUA dovrà essere individuata una permeabilità ciclopedonale con i comparti edificati sul limite Est del sub Ambito individuando anche una continuità con le aree a verde pubblico già realizzate;
- attuare, con oneri a carico del soggetto attuatore, il rifacimento con risezionamento della Via San Pancrazio da Via Zambeccari fino all'incrocio con Via della Concordia; la infrastruttura stradale dovrà essere realizzata in modo da rendere urbanizzati completamente i lotti previsti e avrà le seguenti caratteristiche:
  - sezione stradale di m. 6,00
  - fognatura stradale e relativi cordoli di contenimento
  - la pubblica illuminazione è compresa nel PUA
- realizzare una pista ciclopedonale in fregio a Via Zambeccari e a Via San Pancrazio fino al collegamento con la pista ciclopedonale esistente in Via della Concordia, nel rispetto del D.M. 30/11/1999 n. 557, anche con tratti extra comparto di prossima acquisizione al demanio comunale;
- prevedere in sede di PUA, soluzioni atte a mettere in sicurezza l'incrocio della Via Zambeccari con la Via San Pancrazio; in tale sede potranno essere adeguate le fasce di rispetto stradale in relazione alla soluzione scelta;
- cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile due lotti urbanizzati di almeno circa mq 1.100 di SF ciascuno per complessivi mq. 2.200,00 di SF su cui sviluppare il DE pubblico, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione accessoria al PUA, con l'impegno di eseguire a cura e spese del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione previste. Nel caso specifico passando da un DE pubblico su area libera ad un DE su lotti urbanizzati il DE viene ragguagliato a mq 500 di SU da sviluppare interamente su uno dei due lotti; nel rimanente, privo di DE proprio, verranno assegnati mq. 464,00 di SU di proprietà pubblica e come residuo dell'ex PRG, derivanti dalla Variante Specifica al P.R.G. n. 4/06 approvata con D.C.C. n. 93 del 18/12/2007. In tali lotti il Comune potrà realizzare alloggi in affitto a canone contenuto;
- versare l'onere compensativo per la realizzazione di vasche di laminazione, a carico di ogni mq. di SU da realizzare nell'intero comparto che fin d'ora si quantifica in € 15,00 ai sensi dell'art. 20.d.2 delle norme di attuazione del PSC, per complessivi € 58.500,00; il soggetto attuatore, assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione

primaria, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 163/2006, nulla deve a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28/01/77 n.10 e L.R. 31/2002. Si intende che i singoli Permessi di Costruire saranno rilasciati liberi dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore, mentre sono dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione. In attuazione dell'art. 11 delle norme del POC il soggetto attuatore aggiudicatario dei mq. 464,00 di SU di proprietà pubblica derivanti dalla Variante Specifica al P.R.G. n. 4/06 approvata con D.C.C. n. 93 del 18/12/2007 di cui anzidetto, dovrà versare l'onere compensativo per la realizzazione di vasche di laminazione che sin d'ora si quantifica in € 6.960,00.

#### ❖ **Sub-ambito 6.3 (Capoluogo)**

ST = mq 11.371

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 2.322 di SU
- DE privato = 2.322 mq di SU
- DE pubblico = 376 mq di SU da monetizzare in opere da realizzare (vedi Allegato 1 alla relazione)
- H altezza massima = non superiore a ml 7,50, fatta salva l'altezza massima, prevista pari a ml. 10,50, per gli edifici nei lotti dove si svilupperà la capacità edificatoria di mq. 822,00 di SU della Leccese Costruzioni Srl;
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per Verde pubblico: dotazione minima di 25 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 2.002;
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 5 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 400 distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del sub ambito.

#### Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat – vedi Elab. n. 3, VALSAT/VAS)

I soggetti attuatori si impegnano a:

- presentare il Piano Urbanistico Attuativo in modo unitario delle aree distinte al Foglio 23, mapp. 257, che preveda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare a regola d'arte, nel rispetto della procedura prevista dal D.Lgs. 163/2006, e cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile le opere consistenti nel verde pubblico e parcheggi pubblici sopraindicati;
- presentare il Piano Urbanistico Attuativo entro 18 mesi dalla approvazione del POC. Nulla pervenendo entro tale scadenza il Comune potrà modificare la previsione urbanistica di cui

- al presente accordo con apposita variante al P.O.C.;
- realizzare l'urbanizzazione relativa a tutte le reti ed i sottoservizi del comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori: tali opere sono a completo carico dei soggetti attuatori;
  - realizzare e cedere al Comune di Castello d'Argile un impianto fotovoltaico (o altre soluzioni con fonti di energia rinnovabile) che renda il sub Ambito 6.3 autosufficiente dal punto di vista energetico in relazione alla pubblica illuminazione di servizio alla viabilità;
  - progettare e realizzare il ponte sullo scolo Bisana per collegare il sub Ambito con via della Costituzione;
  - versare l'onere compensativo in sede di convenzione con il Comune, per la realizzazione di vasche di laminazione, a carico di ogni mq. di SU da realizzare che fin d'ora si quantifica in € 15,00 ai sensi dell'art. 20.d.2 delle norme di attuazione del PSC, pari ad € 34.830,00; i soggetti attuatori, assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nulla devono a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28/01/77 n.10 e L.R. 31/2002. Si intende che i singoli Permessi di Costruire saranno rilasciati liberi dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore, mentre sono dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione.
  - realizzare le opere di manutenzione straordinarie, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 163/2006, relative alla rete viaria del comune di Castello d'Argile stimate dall'Ufficio tecnico comunale in € 220.000,00 (Iva e Direzione Lavori comprese), come di seguito specificato:
    - Adeguamento e ripristino con apposite asfaltature del tratto di strada Via Martinetti e Rottazzi;
    - Ripristino manto di usura del tratto di Via Primaria compreso tra il confine Est con San Giorgio di Piano e l'intersezione con Via Alpa compreso l'adeguamento in quota delle caditoie ove necessario;
    - Ripristino manto di usura del tratto di Via Ferrari per una lunghezza di circa ml. 100,00 in uscita dell'abitato di Mascarino compreso l'adeguamento in quota delle caditoie ove necessario;
    - Ripristino manto di usura del tratto di Via della Resistenza compreso l'adeguamento in quota delle caditoie;
    - Intervento di manutenzione straordinaria al tratto di Via Nuova compreso tra la intersezione con Via Circonvallazione Est e l'imbocco della curva Rottazzi;
  - L'Amministrazione comunale potrà decidere di eseguire direttamente uno o più lavori dell'elenco di cui sopra. In tal caso i lavori eseguiti dall'Amministrazione verranno sostituiti da altri, individuati dall'Amministrazione stessa, di importo equivalente.

- I lavori sopra descritti dovranno essere eseguiti entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica accessoria al P.U.A. e dovranno essere garantiti da apposita polizza fidejussoria per l'intero valore fin dal momento della sottoscrizione della stessa convenzione.

❖ **Ambito di riqualificazione "A" (Capoluogo)**

ST = mq 16.297

Massima edificabilità prevista nell'Ambito = mq 5.200 di SU così formata:

- mq 4.210 di SU derivanti dal calcolo perequativo sull'Ambito "A"
- mq 990 di SU a compensazione della cessione al Comune di mq 160 di SU (in unità immobiliari chiavi in mano) per interventi da destinare ad ERS
- H altezza massima = non superiore a ml. 10,50
- Funzione: residenziale e terziaria compatibile con la residenza (UC3, UC12, UC 14, UC18)
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per Verde pubblico: dotazione minima di 25 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 4.483;
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 5 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 897 distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;
  - Nel caso di usi diversi dal residenziale le dotazioni territoriali dovranno essere in quantità adeguata secondo la normativa vigente.

Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat – vedi Elab. n. 3, VALSAT/VAS)

I soggetti attuatori si impegnano a:

- redigere prima della presentazione del Piano Urbanistico Attuativo un piano di investigazione del sub ambito A, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo;
- presentare il Piano Urbanistico Attuativo in modo unitario delle aree distinte al Foglio 11 mappali 53-113-116-949, che preveda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare a regola d'arte e cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile le opere consistenti nel verde pubblico e parcheggi pubblici sopraindicati;
- presentare il Piano Urbanistico Attuativo entro 18 mesi dalla approvazione del POC. Nulla pervenendo entro tale scadenza il Comune potrà modificare la previsione urbanistica di cui al presente accordo con apposita variante al P.O.C.;
- l'urbanizzazione relativa a tutte le reti ed i sottoservizi del comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori sono a completo carico dei soggetti attuatori;

- realizzare e cedere al Comune di Castello d'Argile un impianto fotovoltaico (o altre soluzioni con fonti di energia rinnovabile) che renda il sub Ambito "A" autosufficiente dal punto di vista energetico in relazione alla pubblica illuminazione di servizio alla viabilità stradale e ciclabile;
- cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile alloggi per Edilizia Residenziale Sociale per un totale di mq. 160,00 di Superficie Utile, realizzati all'interno del sub ambito "A" ovvero situati in altri ambiti urbani, le cui caratteristiche ed i tempi di cessione degli stessi al Comune saranno definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale nella convenzione accessoria al P.U.A. Tale cessione dovrà essere garantita da apposita polizza fidejussoria per il valore dei medesimi fin dal momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica medesima;
- versare l'onere compensativo in sede di convenzione con il Comune, per la realizzazione di vasche di laminazione, a carico di ogni mq. di SU da realizzare che fin d'ora si quantifica in € 15,00 ai sensi dell'art. 20.d.2 delle norme di attuazione del PSC, pari ad € 78.000,00. I soggetti attuatori, assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nulla devono a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28/01/77 n.10 e L.R. 31/2002. Si intende che i singoli Permessi di Costruire saranno rilasciati liberi dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti attuatori, mentre sono dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione.
- in sede di elaborazione del PUA, nel caso in cui venissero previste delle quote di funzioni terziarie compatibili con la residenza, dovranno essere aggiornati gli standard sulla base delle dotazioni minime previste all'Art. 27 del PSC.

❖ **Sub-ambito 9.1 (Venezzano)**

ST = mq 23.500

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 3.760 di SU
- DE privato = 2.410 mq di SU
- DE pubblico = 1.350 mq di SU
- H altezza massima nei lotti privati = non superiore a ml 7,50
- H altezza massima per i lotti pubblici = non superiore a ml 10,50
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per Verde pubblico: dotazione minima di 25 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 3.241; potrà essere previsto un percorso pedonale inghiaiato sull'area che contiene il tombamento del by-pass dello scolo

Fiumana e che dovrà rimanere ineditato. Tale percorso va realizzato anche nella porzione già ricadente nell'ex comparto di PRG C2.15;

- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 5 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU): mq. 648 distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;

#### Prescrizioni particolari (oltre a quelle fissate nella Valsat – vedi Elab. n. 3, VALSAT/VAS)

I soggetti attuatori si impegnano a:

- presentare il Piano Urbanistico Attuativo in modo unitario delle aree distinte al Foglio 16 mappali 484-485-553-555-98-481p-527p-529p; che preveda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare a regola d'arte, nel rispetto della procedura prevista dal D.Lgs. 163/2006, e cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile le opere consistenti nel verde pubblico e parcheggi pubblici sopraindicati;
- presentare il Piano Urbanistico Attuativo entro 18 mesi dalla approvazione del POC. Nulla prevedendo entro tale scadenza il Comune potrà modificare la previsione urbanistica di cui al presente accordo con apposita variante al P.O.C.;
- realizzare l'urbanizzazione relativa a tutte le reti ed i sottoservizi del comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori: tali opere sono a completo carico dei soggetti attuatori.
- realizzare e cedere al Comune di Castello d'Argile un impianto fotovoltaico (o altre soluzioni con fonti di energia rinnovabile) che renda il sub Ambito 9.1 autosufficiente dal punto di vista energetico in relazione alla pubblica illuminazione di servizio alla viabilità stradale e ciclabile;
- in sede di PUA potranno essere previste soluzioni atte a mettere in sicurezza l'intersezione stradale fra la Via Rodari e la Via Calvino anche se fuori dal sub-ambito;
- cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile alcuni lotti completamente urbanizzati di complessivi mq. 3.871,00 di SF, su cui il Comune in sede di PUA svilupperà il proprio DE pubblico pari a mq. 1.350,00 di Superficie Utile, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione accessoria al PUA con l'impegno ad eseguire a cura e spese del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione previste. Per una quota parte dei lotti pubblici previsti nel sub Ambito la finalità primaria è la realizzazione di alloggi in affitto a canone contenuto.
- versare l'onere compensativo in sede di convenzione accessoria del P.U.A. con il Comune, per la realizzazione di vasche di laminazione, a carico di ogni mq. di SU da realizzare che fin d'ora si quantifica in € 15,00 ai sensi dell'art. 20.d.2 delle norme di attuazione del PSC, pari ad € 56.400,00. Il soggetto attuatore, assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 163/2006, nulla deve a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28/01/77 n.10 e

L.R. 31/2002. Si intende che i singoli Permessi di Costruire saranno rilasciati liberi dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, mentre sono dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione.

#### **Articolo 10 bis – Ambiti urbani consolidati**

1. In relazione alla individuazione del sub Ambito 6.2, sono stati fatti salvi due insediamenti esistenti con relativa area di pertinenza. Tali insediamenti vengono classificati in sede di POC come AUC-C.3, disciplinati dall'Art. 24 del RUE e dalle seguenti Prescrizioni specifiche:
  - Con riguardo alla capacità edificatoria, in tali ambiti AUC-C.3 si interviene (attraverso interventi di MO, MS, RE, D, RI) a parità di SU esistente alla data di adozione del RUE.
  - Sono ammessi inoltre tutti gli interventi già previsti all'Art. 24 del RUE per gli Ambiti AUC-C1.1 non in contrasto con i limiti sopradefiniti.
2. In sede di successiva Variante al RUE la cartografia e la normativa del RUE medesimo sarà adeguata a quanto prescritto al presente articolo.

#### **Articolo 11 – Impegni relativi ed applicabili a tutti i sub Ambiti individuati**

3. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori dei sub Ambiti elencati al precedente articolo, monetizzare gli interventi per la compensazione idraulica di sistema, sulla base di un valore pari a euro 15 al mq di SU. L'Amministrazione Comunale potrà sottoscrivere con il Consorzio della Bonifica Renana apposita convenzione per la realizzazione/gestione degli interventi compensativi di laminazione.
4. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalle tavole n. 1, 2 e 3 del PSC, riportati negli stralci cartografici di Sub Ambito allegati, nonché i condizionamenti riportati nelle schede di VALSAT nell'Elab. n. 3.

#### **Articolo 12 – Prescrizioni operative per la sismica**

1. E' fatto obbligo per tutti gli attuatori dei sub Ambiti elencati al precedente articolo, di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme di riferimento previste nella relazione geologica allegata al presente POC e nello specifico qui di seguito riportate:

*Paragrafo 1 – Parametri sismici di riferimento per i PUA.*

Tutti gli ambiti di PUA fanno riferimento ai seguenti parametri sismici, ottenuti inserendo i segnali di riferimento della Regione Emilia Romagna scalati per Castello D'Argile:

- Categoria del suolo di fondazione: **C**
- Spessore della colonna stratigrafica sottoposta ad amplificazione: **120 m**

- Magnitudine regionale attribuita:  **$M = 5,54$**
- Accelerazione al substrato per il comune di Castel D'Argile:  **$a_g = 0,158g$**
- Frequenza fondamentale sedimenti:  **$f_0 = 1,8 \text{ Hz}$**
- Periodo fondamentale sedimenti:  **$T_0 = 0,55 \text{ secondi}$**
- Amplificazione PGA/PGA<sub>0</sub> = **2,15**
- Amplificazione IS (input sismico 046) 0,1<T<0,5 sec = **1,5**
- Amplificazione IS (input sismico 046) 0,5<T<1 sec = **1,8**.

*Paragrafo 2 – Variazione della microzonizzazione e dei parametri sismici locali stabiliti dal PSC e POC.*

2.1 - I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti (F.A.) ad ogni ambito di POC, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche.

2.2 - Le analisi geognostiche e geofisiche dovranno essere eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n. 349/STC D.P.R. n. 246 del 21.4.93, art. 8 comma 6 <Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali>. Questo documento di riferimento, richiama l'utilizzazione soltanto di alcune tra le più diffuse prove geotecniche in sito <... per le quali esiste un consolidato bagaglio di conoscenze tecniche>. Per gli standard di fabbricazione di questi strumenti d'indagine e per le norme d'esecuzione delle prove, la Circolare fa riferimento alle "raccomandazioni" dell'Associazione Geotecnica Italiana (AGI), versione 1977.

2.3 - I PUA, per modificare i parametri di cui al paragrafo 1, dovranno effettuare ricerche di dettaglio finalizzate a definire:

- la profondità del "bedrock sismico" locale. Entro i 60 metri di profondità può costituire "bedrock sismico" lo strato che fornisca un significativo incremento maggiore del 40% della Vs a partire da 350 m/s. In assenza di un simile strato, il "bedrock sismico" può essere posto alla profondità a cui l'estrapolazione delle Vs note, seguendo il gradiente di incremento, raggiunge perlomeno i 600 m/s<sup>3</sup>;
- le velocità delle onde di taglio Vs, per fondazioni superficiali almeno per i primi 31 metri dal p.c, misurate con strumentazione idonea ad ottenere un grado di definizione elevato;

<sup>3</sup> La delibera RER richiede di raggiungere gli 800 m/s, le prove effettuate per la pianura bolognese dimostrano l'impossibilità di ricavare questo esito con profondità credibili (cioè inferiori ai 300 metri).

- le quote piezometriche e le soggiacenze della falda locale.

*Paragrafo 3 – Indagini obbligatorie per i PUA*

- 3.1 - Per ogni PUA sono obbligatorie indagini geognostiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche sul base bibliografica), alla determinazione dei parametri geomeccanici locali. Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrui all'importanza delle opere di progetto (D.M. del 14/01/2008, D.M. 159/2005). Dette indagini dovranno comunque essere spinte in profondità fino a garantire un intervallo di conoscenza proporzionato alle strutture, ma comunque al minimo di 12 metri dal piano campagna, in presenza di strati granulari grossolani impenetrabili dalle punte dei penetrometri statici e/o dinamici pesanti, occorrerà procedere con sondaggi a carotaggio continuo.
- 3.2 - Per ogni PUA sono obbligatorie indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle tessiture dei sedimenti per un intervallo di 15 metri dal piano campagna. La ricerca ha lo scopo di definire la liquefacibilità dei sedimenti presenti nell'area di sedime delle strutture di progetto, seguendo la procedura indicata dalla D.A.L. n. 112/2007, eventualmente fino al III livello di approfondimento.
- 3.3 - Per ogni ambito di POC si richiede il seguente numero minimo di prove, tutte realizzate con attrezzature rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 2 comma 2, eseguite in accordo tra i Soggetti Attuatori di eventuali più PUA interni al medesimo ambito di POC:

sub Ambito	Tipo di prova	Profondità [m]	Numero
6.1	CPT (punta begeman)	12	5
	CPTU (piezocono)	15	2
6.2	CPT (punta begeman)	12	8
	CPTU (piezocono)	15	2
"A"	CPT (punta begeman)	12	6
	CPTU (piezocono)	15	1
9.1	CPT (punta begeman)	12	9
	CPTU (piezocono)	15	3

### **Titolo 3**

#### *Interventi per le dotazioni territoriali ed edilizie*

#### **Articolo 13 – Le dotazioni territoriali previste nel Piano Operativo Comunale**

1. Le dotazioni territoriali, in base ai contenuti degli Accordi Art. 18 sottoscritti, in base alle prescrizioni fissate dal RUE all'Art. 37.6, verranno realizzate dai soggetti attuatori contestualmente all'attuazione dei programmi di intervento e di sviluppo delle potenzialità specifiche di ogni sub ambito.
2. Il Comune in questo scenario attuativo, programma l'acquisizione forzata delle aree necessarie alla:
  - realizzazione delle vasche di sistema per la laminazione delle acque superficiali e per garantire l'invarianza idraulica, sia nel capoluogo che nella frazione;
3. Il POC quindi preordina "l'apposizione di vincolo espropriativi" ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 37/2002 ed attiva le relative procedure amministrative.

**ALLEGATI**

STRALCI CARTOGRAFICI

di sub Ambito

N.B. per quanto riguarda la simbologia si rimanda alla Tavola n. 1 del PSC

