



# POC

piano operativo comunale

## POC Stralcio con effetti di PUA

Art. 4 L.R. 24/2017  
Art. 30 e 34 L.R. 20/2000

### NORMATIVA

Elab. 2

**Sindaco**

Luca Borsari

**Segretario Comunale**

Dott. Mario Criso

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Adozione:**

delibera C.C. n. 77 del 22.12.2021

**Approvazione**

delibera C.C. n. 68 del 21.12.2022

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Asioi
- Arch. Elena Lazzari

**Per il Comune di Pieve di Cento**

- Ing. Alessia Tonello

## INDICE

<b>TITOLO 1</b> .....	<b>2</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>2</b>
Articolo 1. Elaborati costitutivi del Piano operativo comunale (POC)	2
Articolo 2. Natura e funzione del Piano operativo comunale	2
Articolo 3. Obiettivi	3
Articolo 4. Efficacia, entrata in vigore, durata	3
Articolo 5. Modifiche al Piano operativo comunale	4
Articolo 6. Rapporto con il Piano Strutturale Comunale	4
Articolo 7. Rapporto con il Regolamento Urbanistico Edilizio	4
Articolo 8. Processo di formazione	5
Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi	5
<b>INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI</b> .....	<b>6</b>
Articolo 10. Strumenti d'attuazione	6
Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel primo Piano Operativo Comunale	6
Articolo 12. Modifica agli ambiti urbani consolidati	14
Articolo 13. Impegni relativi ed applicabili ai Sub Ambiti e lotti individuati	14

Con comunicazione assunta dal Comune di Pieve di Cento prot. 890 del 29.01.2022 la Città Metropolitana ha richiesto integrazioni alla documentazione adottata. Si è pertanto provveduto ad integrare e modificare la presente documentazione inserendo o modificando quanto richiesto. Per chiarezza le parti aggiunte sono state evidenziate in **rosso** e le parti cassate sono state ~~sbarrate~~.

Con comunicazione assunta dal Comune di Pieve di Cento prot. 12587 del 15.12.2022 la Città Metropolitana ha inviato l'Atto del Sindaco Metropolitan avente come oggetto: "Comune di Pieve di Cento - Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Determinazioni di competenza della Città Metropolitana". Si è pertanto provveduto ad integrare e modificare la presente documentazione inserendo o modificando quanto richiesto nelle riserve/osservazioni. Per chiarezza le parti aggiunte sono state evidenziate in **blu** e le parti cassate sono state ~~sbarrate~~.

## **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 – Stralci cartografici
  - Elab n. 2 – Normativa
  - Elab. n. 3 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli
  - Elab. n. 4 – Allegati: Accordi con i privati (Art. 18 L.R. 20/2000)
  - Elab.n. 5 – Elaborati di progetto dei singoli PUA (comprensivi di Valsat e Relazioni specialistiche)
  - **Elab. n. 6 – Valsat**
  - **Elab. n. 7 – Sintesi non tecnica**

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

1. Il Comune di Pieve di Cento, è dotato di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n.27 del 14.03.2011) e di Regolamento Urbanistico edilizio (approvato con delibera C.C. n. 28 del 14.03.2021) redatti ai sensi della L.R. 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 ha gli effetti di PUA relativamente ai singoli ambiti inseriti, ai sensi dell'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000 ed è predisposto nella fase transitoria di cui all'art.4 L.R. 24/2017 il quanto "POC stralcio".
4. Il POC è redatto in coerenza con il Piano Pluriennale degli investimenti e con il Programma triennale dei lavori pubblici ed ha durata quinquennale.
5. Il POC individua in particolare tre Sub Ambiti per nuovi insediamenti residenziali su area libera denominati 3.1, 3.2, 10, nonché l'inserimento di un lotto in territorio urbanizzato AUC-CM, come quota a disposizione per interventi non preventivabili, individuando di conseguenza le relative dotazioni territoriali.
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 L. 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:
  - concentrare nel Capoluogo le scelte insediative del primo POC, anche in coerenza con gli indirizzi del PSC volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa;
  - acquisizione di aree da destinarsi ad ERS a seguito dell'attuazione di quote di nuova edificazione su aree libere;
  - realizzazione di opere pubbliche grazie alla perequazione delle nuove potenzialità edificatorie;
  - 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 funzione degli accordi sottoscritti per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale di aree ricadenti negli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, in quanto concorrenti 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 privati (Piani Urbanistici Attuativi) rappresentati negli elaborati del POC, e comunque in coerenza ai termini della fase transitoria disciplinata dall'art.4 della L.R. 24/2017
2. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 L.R. 24/2017 la stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti inseriti nel POC stralcio 2021, deve avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.
3. 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 Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del Permesso di Costruire;

4. Le aree di cui al comma precedente, successivamente al periodo di validità del piano, sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 8 della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.<sup>1</sup>.
5. 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 L.R. 20/2000 e s.m.i., per la ulteriore selezione degli Ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione da porre in 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, nonché per "l'apposizione di vincolo" ai sensi e con le procedure di cui al titolo III della L.R. 37/2002 e s.m.i..

#### **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 avviare all'attuazione, provvedendo a perfezionare o rettificare (nei limiti fissati dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000 modificata ed integrata) la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC (cfr. Art. 11 successivo).

#### **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.
2. In particolare per la progettazione delle aree verdi nei PUA si dovrà fare riferimento ai contenuti del Piano Sanitario Regionale della Prevenzione (approvato con D.G.R. 426/2006 - 2006-2008 - Il parte -

---

<sup>1</sup> Art. 8 L.R. 15/20013 "Attività edilizia in aree parzialmente edificate"

Prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), al fine di tradurre nella progettazione degli ambiti le indicazioni contenute nelle varie tematiche.

#### **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'adozione del POC e ne conforma l'attuazione.

#### **Articolo 9. Apposizione di vincoli espropriativi**

1. Con il presente POC non sono previste apposizioni di vincoli espropriativi.

**TITOLO 2****INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI****Articolo 10. Strumenti d'attuazione**

1. Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i., che potranno essere di iniziativa pubblica e privata o, nel caso dei nuovi insediamenti su area libera come quota a disposizione per interventi non preventivabili, mediante interventi diretti convenzionati.
2. I PUA sono assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 13 giugno 2008 n. 9, per la quale la Città Metropolitana svolge la funzione di autorità competente ai sensi dell'art. 1 comma 5<sup>2</sup>.

**Articolo 11. Ambiti, aree ed interventi inseriti nel primo Piano Operativo Comunale**

1. **All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC sono inseriti nel primo Piano Operativo Comunale i seguenti Sub Ambiti:**

- **AMBITO 3 – Capoluogo**

**Sub Ambito 3.1**

ST 35.992 mq

**Massima edificabilità** prevista nel Sub Ambito 3.1:

- **Funzione residenziale:** 4.100 mq di Superficie Utile, oltre a 2.460 mq di superficie accessoria, così ripartite:
  - **DE privato** = 1.280 mq di Superficie utile, oltre a 768 mq di superficie accessoria
  - **DE pubblico** = 2.820 mq di Superficie utile, oltre a 1.692 mq di superficie accessoria

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di Pieve di Cento e la D.A.P. s.r.l., sottoscritto in data 14.10.2021 e allegato al POC.

**Oltre a** A questa si aggiunge **si deve considerare come quota edificatoria esistente** la presenza dei tre edifici collocati nella corte di cui al Foglio 19 mappale 140 per una SU pari a 208,7 mq ed SA pari a 385,7 mq, recuperabili secondo la disciplina di dettaglio della strumentazione urbanistica vigente al momento dell'intervento. **Tale quota viene considerata ai fini della verifica del dimensionamento e sostenibilità del piano.**

<sup>2</sup> Per tale procedura si deve fare riferimento alla circolare della Regione Emilia Romagna prot. 269360 del 12/11/2008 "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.

**Il beneficio pubblico** a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione gratuita al Comune di un'area per una superficie di circa 20.847 mq così suddivisa:
  - a. area da cedere urbanizzata, con una superficie di circa 5.265 mq, comprendente al suo interno gli standard generati dal comparto edificabile di iniziativa privata;
  - b. area da cedere non urbanizzata quale perequazione urbanistica per una superficie di circa 15.582 mq e dotata di una capacità edificatoria di 2.820 mq di SU per uso residenziale direzionale, terziario;
- cessione gratuita al Comune di un'area extra-comparto di cui al mappale foglio 19 mappale 935, come da elaborato grafico negli elaborati di progetto del PUA, per la realizzazione della "porzione est" della nuova rotatoria su via Mascarino indispensabile al suo completamento, per una superficie di circa 1.000 mq oltre alle aree che il Comune individuerà come di pertinenza fino ad una dimensione complessiva non superiore ai 1.200 mq;
- realizzazione di una pista ciclabile con illuminazione pubblica di collegamento tra la via Provinciale San Pietro e la via Mascarino;
- realizzazione e cessione del "sistema di laminazione" delle acque piovane a servizio de lotto edificato residenziale secondo quanto progettato e illustrato negli elaborati del PUA;

Modalità di attuazione = redazione di PUA con successiva presentazione di titoli abilitativi

**ERS: Ai sensi dall'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC considerando il dimensionamento delle nuove previsioni attribuite all'ambito di 4.100 mq di SU (1.280 + 2.820) verranno previsti 9 alloggi (pari a 657 mq di SU) da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S). Tali alloggi saranno proporzionalmente divisi tra la quota privata e la quota pubblica, e in particolare: 3 alloggi realizzati dall'attuatore rispetto al diritto edificatorio privato assegnato, e 6 alloggi assegnati alla quota pubblica restante al Comune.**

**Alla quota pubblica potrà essere assegnata anche la realizzazione prevista per il vicino ambito 3.2 pari ad 1 alloggio.**

**Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato.**

**H altezza massima** = non superiore a 3 piani fuori terra per gli edifici residenziali, e non superiore a 1 piano fuori terra per le tipologie accessorie alla residenza.

**Dotazioni territoriali:**

- **Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 22 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **1.122 mq** complessivi
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 8 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **408 mq** complessivi

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

#### Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al presente POC stralcio 2021;
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT allegata al PUA;

#### **Sub Ambito 3.2**

**ST** 20.936 mq

**Massima edificabilità** prevista nel Sub Ambito 3.2:

- **Funzione residenziale:**
  - **DE privato** = 523 mq di Superficie utile, oltre 314 mq di superficie accessoria

Tale edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di Pieve di Cento e la proprietà, sottoscritto in data 06.12.2021 e allegato al POC.

- **Funzione agricola speciale:**
  - **DE pubblico** = 350 mq di Superficie per usi accessori alla funzione agricola speciale come specificato nei paragrafi successivi;

**Il beneficio pubblico** a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione gratuita al Comune di un'area di cui ai mappali foglio 19 mappali 343, 139, 344, 345 pari a circa 15.770 mq, classificata come area a vocazione agricola speciale su cui sviluppare un progetto di alto valore sociale e ambientale;

#### Modalità di attuazione ed usi:

- intervento diretto convenzionato per la porzione privata considerata come lotto di completamento residenziale di cui al foglio 19 mappali 32, 342 con funzione esclusivamente abitativa UA1, con la possibilità di ricavare quattro unità immobiliari distribuite al massimo su

due fabbricati costituiti da due piani fuori terra, previa corresponsione al Comune degli oneri perequativi applicati alla quota di superficie realizzabile, come indicato nelle presenti norme e nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;

- intervento diretto convenzionato per la porzione pubblica ceduta di cui al foglio 19 mappali 343, 139, 344, 345 con funzione esclusivamente agricola speciale, su cui sviluppare un progetto di alto valore sociale e ambientale di carattere agricolo, con possibilità di realizzazione di fabbricati accessori alla funzione agricola aventi i seguenti usi, purché compatibili con la finalità del progetto di valore sociale e ambientale: UC3, UC19, UE2, UE4, UE5. Il progetto dovrà inoltre definire le opere di urbanizzazione primaria, quali i parcheggi pubblici che dovranno essere previsti sul fronte strada di via Mascarino.

**Ai sensi dall'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC considerando il dimensionamento delle nuove previsioni attribuite all'ambito di 523 mq di SU verrà previsto 1 alloggio (pari a 79 mq di SU) da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S). Tale alloggio potrà essere trasferito alla quota pubblica del vicino comparto 3.1.**

**Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato.**

#### **H altezza massima:**

- per la parte privata: non superiore a 2 piani fuori terra;
- per la parte pubblica: non superiore a 1 piano fuori terra;

#### **Dotazioni territoriali:**

##### **- Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 22 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **396 mq** complessivi con la possibilità di monetizzarli solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile;
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 8 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **144 mq** complessivi con la possibilità di monetizzarli solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile;

##### **- Funzione agricola speciale**

Al momento della presentazione del intervento diretto convenzionato le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

#### Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore privato:

- dovrà rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC stralcio 2021 in merito alle cessioni ed obblighi scritti;
- potrà frazionare l'area su cui sviluppare la funzione residenziale, ed accorparne una frazione al terreno adiacente classificato da RUE come AUC-C5, senza la riduzione dei parametri urbanistici sopra riportati, i quali rimarranno non modificabili ed associati in toto sia alla frazione principale, residua (Lotto privato inserito nell'ambito 3.2) e quella classificata come AUC-C5;
- potrà utilizzare parte dell'edificabilità massima all'interno del lotto AUC-C5;

## **Ambito 10**

**ST** = 26.983 mq

**Massima edificabilità** prevista nel Ambito 10:

- **Funzione residenziale:**

- **DE privato** = 1.993 mq di Superficie utile, oltre a 1.174,50 mq di superficie accessoria

**All'Ambito 10 sono assegnati sia il diritto edificatorio privato sia quello pubblico per un totale di SU=1.993,00 mq. Il DE pubblico è soddisfatto, come perequazione, dalle opere previste nell'art. 3 dell'Accordo ex art. 18 sottoscritto con il Soggetto Attuatore in data 20/10/2021.**

Tale edificabilità potrà essere trasferita per un massimo del 30% al continuo ambito AUC-B (ex comparto 4), a seguito di approvazione del POC stralcio e comunque tramite Variante al ex-Piano Particolareggiato. La quota trasferita dall'ambito 10 sarà decurtata dalla edificabilità privata sopra riportata.

~~A tale edificabilità si aggiunge la possibilità di recuperare una quota di edificabilità pari a 2.000 mq derivante dalla demolizione di due fabbricati, uno inserito dentro l'ex comparto 4 (AUC-B) confinante a sud dell'ambito 10 e l'altro nell'attuale particella di cui al foglio 15 mappale 905 dell'ambito 10 stesso. Tale quota edificatoria potrà essere recuperata sul fronte est del fondo di proprietà, oltre la fascia di rispetto del depuratore, in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.~~

Tali edificabilità derivano dall' Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di Pieve di Cento e la il soggetto attuatore, sottoscritto in data 20.10.2021 e allegato al POC.

**Il beneficio pubblico** a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione **a prezzo agricolo** ~~gratuita al Comune~~ dell'area necessaria per l'eventuale ampliamento del depuratore Comunale, da definire in convenzione;
- prolungamento del tombamento dello scolo Cremona con realizzazione soprastante di pista ciclopedonale lungo la via Cremona fino all'incrocio con via Borre;
- realizzazione di opere propedeutiche alla costruzione della sala polivalente all'interno del centro sportivo attiguo.

Modalità di attuazione = redazione di PUA con successiva presentazione di titoli abilitativi

**Ai sensi dall'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC considerando il dimensionamento delle nuove previsioni attribuite all'ambito di 1.993 mq di SU verranno previsti 4 alloggi (pari a 299 mq di SU) da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S)**

**Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato.**

**È consentito prevedere fino al 10% della SC realizzabile da destinare a funzioni terziarie e ristorative, nel qual caso diminuisce in proporzione la SC residenziale; di conseguenza si dovranno adeguare gli standard di parcheggio.**

**H altezza massima:**

- non superiore a 3 piani fuori terra

**Dotazioni territoriali:**

**- Funzione residenziale**

- **Dotazioni territoriali** richieste (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 15 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **1.035 mq** complessivi (tale quota risulta essere già stata ceduta al comune con convenzione del 30.03.2012 associata al comparto 4 AUC-B)
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 8 mq ogni abitante teorico insediabile pari a **552 mq** complessivi, con la possibilità anche di realizzarli nel confinante ambito AUC-B (ex-comparto 4)
  - **3.237 mq di verde pubblico di contorno alla vasca di laminazione che equivale a 47/mq/ab per un totale di 70 mq per ogni abitante insediabile, il quale risulta essere superiore al minimo di 30 mq richiesto.**

Al momento della presentazione del PUA le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore:

- dovrà rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC stralcio 2021;
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella ValSAT allegata al PUA;

**2. Sono inseriti nel primo Piano Operativo Comunale i seguenti lotti relativi alla quota edificatoria per esigenze non preventivabili:**

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di Pieve di Cento delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) non erano preventivabili.

Tali quote corrispondono a 40 alloggi per una SU massima di 2.920 mq, fino ad ora mai utilizzata.

• **Lotto AUC-CM – Via 2 Giugno**

ST 1.340 mq

**Massima edificabilità** prevista nel lotto di cui al foglio 17 mappale 38:

- **Funzione residenziale:** 140 mq di Superficie utile, oltre a 84 mq di superficie accessoria.
- **Funzione produttiva esistente:** 450 mq

Tali edificabilità derivano dall'Accordo ex Art. 18 stipulato fra il Comune di Pieve di Cento e il soggetto attuatore sottoscritto in data 14.12.2021 e allegato al POC.

**Il beneficio pubblico** a favore dell'Amministrazione Comunale consiste:

- contributo perequativo pari a 25.200 € da parte dell'attuatore che l'amministrazione destinerà secondo le opere previste all'interno del programma delle opere pubbliche 2021-2023;

Modalità di attuazione = intervento diretto convenzionato

**H altezza massima:** non superiore a H max = 8.50 m

**Dotazioni territoriali:**

- I parcheggi privati e pubblici dovranno rispettare quanto indicato nell'art.33 del RUE con le seguenti prescrizioni:
  - Parcheggi privati P3 = da realizzare
  - Parcheggi pubblici P1= da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile

**Parametri edilizi:**

- Rapporto di copertura (Q) = 70% del lotto
- Superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta
- Le distanze da rispettare sono quelle definite in generale per gli Ambiti AUC-C
- Nel momento della cessazione dell'attività artigianale insediata di cui agli interventi sopradescritti, non potranno essere effettuati cambi d'uso se non verso la residenza e a parità di SU edificata;

potranno in alternativa essere insediate altre attività artigianali solamente se ricadenti all'interno dell'Uso UC16.

#### Prescrizioni particolari

Il soggetto attuatore dovrà:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'art. 18 allegato al POC stralcio 2021
- **la possibilità di inserire l'uso residenziale nel lotto è vincolata alla dismissione dell'attività produttiva in essere. Sono ammesse le attività rientranti tra quelle integrabili nell'ambito urbano consolidato (uso UC16).**

#### **Articolo 12. Modifica agli ambiti urbani consolidati**

Il presente POC comporta modifiche all'ambito consolidato previsto nel PSC, per quanto riguarda le norme relative al nuovo ambito consolidato AUC-CM disciplinato nel precedente art.11 comma 2 e al suo perimetro riportato in Relazione al POC stralcio, capitolo 7.4. Tale modifica comporta il coordinamento dei testi normativi ed elaborati grafici del PSC e del RUE

#### **Articolo 13. Impegni relativi ed applicabili ai Sub Ambiti e lotti individuati**

1. E' fatto obbligo per tutti i soggetti attuatori dei Sub Ambiti e dei lotti previsti nel presente POC di contribuire economicamente ovvero monetizzare o realizzare direttamente gli interventi per la compensazione idraulica locale e di sistema, sulla base delle scelte puntuali che saranno definite in sede di convenzionamento dei PUA o degli Interventi diretti convenzionati, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana.
2. Devono essere rispettati tutti i condizionamenti derivanti dalla tavola n. 1 del PSC e dalla Tavola dei vincoli, riportati negli stralci cartografici del POC, nonché i condizionamenti riportati nelle schede di VALSAT di cui al PSC e ai singoli PUA.
3. E' fatto obbligo per l'attuatore del sub ambito previsto nel presente POC di svolgere indagini preliminari all'attuazione dei PUA, in relazione alla "criticità sismica", secondo le norme e gli indirizzi di riferimento riportate nello specifici elaborati simici.