

Associazione  
Valle dell'Idice



**Valle Idice** *è un'idea*

**PIANIFICAZIONE IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI  
Castenaso, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena  
Provincia di Bologna**

**COMUNE DI OZZANO EMILIA**

**P O C**

**2010/2015**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 30)

**VARIANTE 2011**

**Norme di attuazione**

Adozione D.C.C. n. 29 del 30/06/2011

Approvazione D.C.C. n.39 del 16/05/2012

**il Sindaco**

Loretta Masotti

**I' Assessore all'Urbanistica**

Loretta Masotti

**il Segretario Generale**

dott.ssa Valeria Villa

**Tecnicoop soc. coop**

arch. Luca Biancucci - Progettista responsabile

arch. Rudi Fallaci – Direttore Tecnico Settore  
Urbanistica e Ambiente

ing. Franca Conti

dott. Matteo Salvatori

ing. Virginia Celentano

**Comune di Ozzano Emilia**

geom. Maura Tassinari

Responsabile del Settore  
Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio

	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
<b>LAV.</b> <b>O74</b>	POC1Norme.doc		Bozza3	02/3/10	LB	02/3/2010	LB	02/3/2010	RF
	POC1Norme2. doc		Per Adozione	13/06/11	LB	13/06/11	LB	13/06/11	RF
	POC1Norme_contr.doc		Per Controdeduzione	19/4/2012	LB	19/4/2012	LB	19/4/2012	RF

<b>NORME DI ATTUAZIONE</b> .....	<b>7</b>
Art. 1 - Disposizioni generali.....	7
Art. 2 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.2 "Osteria Nuova".....	10
Art. 3 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.4 "Mercatale":.....	11
Art. 4 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito AUC6 "via Galvani" (art.4.2.4.4 del RUE):.....	12
Art. 5 - Ambito per il recupero e la valorizzazione del borgo denominato 'il Grillo' "strada provinciale Valle dell'Idice" (art.4.6.16 del RUE):.....	14
Art. 6 - Ambito urbanizzabile per attività di laboratorio e di ricerca scientifica della fondazione 'IRET' (ASPRN.2):.....	15
Art. 7 - Realizzazione di Impianto Fotovoltaico per la produzione e commercializzazione di energia:.....	15
Art. 8 - Realizzazione di Impianto a Biogas per la produzione e commercializzazione di energia:.....	16
Art. 9 - Comparto per trasformazione degli insediamenti esistenti nell'ambito di riqualificazione AR "S. Andrea":.....	17
Art. 10 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.1 "Ponte Rizzoli":.....	18
Art. 11 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.3 "via Tolara di Sotto":.....	19
Art. 12 - Comparto per insediamenti urbani in ambito urbano consolidato AUC_A (AUC4 nel RUE):.....	20
Art. 13 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.1.....	21
Art. 14 - Comparto per nuovi insediamenti nell' ambito specializzato per attività di ricerca e didattica universitaria ASPRN.1 – Archivio di Deposito. "Località via Tolara":.....	22
Art. 15 - Comparto per nuovi insediamenti nell' ambito specializzato per attività di ricerca e didattica universitaria ASPR1 (ASP7 nel RUE) – Centro Veterinario per la Fauna.....	23
Art. 16 - Comparto per nuovi insediamenti produttivi nell'ambito ASP_AN2.3 "Località Quaderna":.....	24
Art. 17 - Comparti per integrazione del Polo di Impianti per il trattamento e riciclo dei rifiuti "Cà Bassone":.....	25
Art. 18 - Comparto per un nuovo Distributore di Carburanti – via Stradelli Guelfi. "Località Casetti":.....	26
Art. 19 - Comparto per un Centro che utilizza le valenze didattiche e assistenziali dell'interazione uomo-animale ('Pet-Therapy') e per funzioni legate all'attività agricola – via della Quercia:.....	28



# **POC 2010-2015**



## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - Disposizioni generali

#### 1. Modalità di attuazione

Nella planimetria del POC sono individuati i perimetri dei comparti di attuazione da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo unitario o a un progetto unitario convenzionato; nelle disposizioni normative che seguono è specificato per ciascun intervento se la modalità di attuazione prescritta sia il PUA o il progetto unitario convenzionato. Nel Piano urbanistico attuativo, ai fini di una ordinata attuazione, possono essere previsti e perimetrati dei comparti edificatori. Le procedure per l'approvazione dei PUA e dei progetti unitari sono definite nel RUE.

#### 2. Analisi delle condizioni ambientali nel PUA e relative prescrizioni

Il Piano urbanistico attuativo, ad integrazione e specificazione di quanto indicato nell'art. 4.8 del PSC degli elaborati prescritti dal RUE e dalla variante al PTCP in recepimento del PTA, deve essere accompagnato dai seguenti elementi di analisi delle condizioni ambientali e rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) uno studio del piano della falda e delle sue escursioni stagionali, nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a m. 2,00 dal piano di campagna, il Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere il divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio;
- b) contestuale realizzazione delle vasche e/o opere similari per la laminazione delle acque meteoriche a servizio degli ambiti previsti nel POC; verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); per tale ragione si dovranno realizzare vasche di prime piogge e di laminazione e/o opere di captazione, stoccaggio e rilascio delle acque stesse, per una maggiore tutela idraulica dei corsi d'acqua naturali e non.
- c) una relazione illustrativa che definisca le misure per:
  - la riduzione dei carichi di acque reflue urbane, la riduzione dei carichi industriali e la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche. Il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali tale da prevedere nel nuovo insediamento le indicazioni di cui agli artt. 5.4, 5.5 e 5.6 del PTCP (variante al PTCP in recepimento del PTA);
  - la tutela delle aree ricomprese nelle "zone di protezione delle acque sotterranee" di cui agli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP (variante al PTCP in recepimento del PTA);
  - la definizione dei requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui e di uso razionale delle risorse idriche (artt. 13.2, 13.4 del PTCP). Riguardo all'art. 13.4 del PTCP è fatto l'obbligo di prevedere una doppia rete di approvvigionamento idrico (acqua potabile e acqua non potabile) da richiedere per tutti gli interventi urbanistici in sede di rilascio del permesso di costruire.
- d) la Documentazione Previsionale del Clima Acustico. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di rumore equivalente stabilite dalla Zonizzazione Acustica vigente, il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo,

la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette;

- e) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno che faccia riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC (Oz-B1.5.REL, Relazione geologica e Oz-B1.6a/b, Microzonazione sismica) e negli elaborati e nella Relazione Geologica e Sismica del POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

In particolare è richiesto di provvedere:

- all'applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 2 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del.Reg. 112/2007 e 1677/2005);

- alla verifica delle condizioni morfologiche idrogeologiche e litologiche, in particolare si dovrà verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;

- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;

- f) una relazione illustrativa che precisi le scelte progettuali in riferimento ai disposti ed ai contenuti delle schede specifiche di valsat;
- g) per i nuovi edifici ricompresi entro gli ambiti di nuova espansione (ANS), è fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle norme di PSC sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assume come livello minimo: la certificazione in classe "B" per i nuovi insediamenti residenziali che saranno posti in attuazione con il presente POC;

### **3. Prescrizioni ulteriori per il Vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici**

- a) tutti gli Ambiti di PUA devono fare riferimento ai parametri sismici riportati nella relazione Geologica e Sismica, desunti dall'analisi di microzonazione elaborata per il PSC e dallo studio sismico integrativo elaborato per il POC.
- b) 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 sismiche.
- c) le analisi geognostiche e geofisiche necessarie per il prosieguo nelle successive fasi pianificatorie e progettuali, 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 aprile 1993, 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, si sottolinea, 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 di indagine e per le norme d'esecuzione delle prove, la Circolare fa riferimento alle "raccomandazioni" dell'Associazione Geotecnica Italiana (AGI), versione 1977.
- d) per le aree di territorio sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali, che ricadono esternamente o parzialmente alla MZS (microzonazione sismica) comunale,



è richiesto uno studio geologico finalizzato ad integrare la Microzonazione in coerenza con le analisi sismiche elaborate per il POC.

- e) per ogni ambito oggetto di PUA e per tutti gli altri interventi di rilevanza urbanistica sono obbligatorie indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle tessiture dei terreni interessati ed, alla verifica del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime, alla determinazione dei parametri geomeccanici locali. Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrue all'importanza delle opere di progetto (in ottemperanza al D.M. del 14/01/2008; linee guida AGI 1977).
- f) nelle aree collinari e montane dove insistono pendii con pendenze uguali o superiori a 15°, dovranno essere eseguite opportune verifiche di stabilità in condizioni sismiche, per tratti significativi di versante.
- g) per gli interventi di interesse pubblico più significativi (classificati come opere strategiche) e previsti dal POC, vi è l'obbligo, dell'approfondimento sismico di 3° livello conoscitivo (D.A.L. 112/2007).
- h) in fase esecutiva le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", entrato definitivamente in vigore il 1 luglio 2009.

#### **4. Contenimento del rischio di inondabilità**

- a) per tutti i comparti a Valle della via Emilia che scolano direttamente o indirettamente nel reticolo idrografico di bonifica, dovrà essere richiesto il parere preventivo al Consorzio della Bonifica Renana circa l'inondabilità delle aree come previsto dal comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la Sicurezza Idraulica nei sistemi idrografici di pianura del bacino del Reno.
- b) in tutti gli interventi di nuova costruzione il piano di calpestio del piano terreno deve essere impostato ad una quota di sicurezza maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento;

sia nel caso di nuove costruzioni sia negli interventi su edifici esistenti, è ammissibile la realizzazione di nuovi locali seminterrati o interrati a condizione che:

- le loro pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
- l'accesso a tali locali, sia esso in forma di rampa o scala, avvenga esclusivamente a partire da una quota maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento;
- gli impianti elettrici in tali locali interrati o seminterrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento.

#### **5. Carta delle Potenzialità Archeologiche**

Si prescrive che ai fini della tutela del Patrimonio Archeologico tutti gli interventi disciplinati dal POC saranno oggetto di comunicazione alla competente Soprintendenza ai fini dell'ottenimento del nulla osta. Saranno quindi sottoposti alla Soprintendenza i PUA e i titoli edilizi e l'inizio lavori sarà subordinato al nulla osta della stessa Soprintendenza".

#### **6. Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del POC**

Nei comparti di attuazione gli elaborati del POC possono eventualmente indicare:

- a) porzioni del comparto che in via preferenziale vanno sistemate a verde e/o per altre dotazioni territoriali da cedere gratuitamente al Comune;
- b) porzioni del comparto che in via preferenziale vanno sistemate come aree di parcheggio;

- c) porzioni di comparto che, in relazione alla posizione in fregio a strade, non devono essere edificabili e devono di preferenza essere sistemate come dotazioni ecologiche;
- d) le porzioni del comparto entro le quali, di massima, collocare le nuove costruzioni previste;
- e) la posizione di massima dei nuovi tracciati stradali e dei percorsi ciclo-pedonali.

**7. Il Piano Urbanistico Attuativo**, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate negli articoli che seguono per lo specifico comparto:

- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alle lettere a), b) c) e d) del precedente comma, purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alle tavole n. 2 del PSC;
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali e dei percorsi ciclopiedonali individuati nelle tavole del POC di cui alla precedente lettera e), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal POC e delle connessioni con la viabilità e le piste ciclabili all'esterno del comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, che si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del POC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del POC, sentiti i pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e del Coordinatore Capo del settore "Urbanistica, Edilizia Privata, SUAP, AA.PP"

**8. Superficie Territoriale**

La Superficie Territoriale (ST) dei Comparti è quella espressa negli articoli che seguono, di norma sulla base della superficie catastale delle particelle interessate.

L'entità dell'edificabilità consentita espressa negli articoli che seguono non è modificabile in sede attuativa in base a differenti misurazioni da rilievo topografico.

**9. Aree per attrezzature e spazi collettivi**

Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, l'utilizzo per tali funzioni può comportare anche l'eventuale edificazione di edifici pubblici, la cui Su è da considerarsi aggiunta all'edificabilità massima prescritta nei diversi comparti negli articoli che seguono.

**Art. 2 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS\_C1.2 "Osteria Nuova":**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS\_C1.2

**2. Modalità di attuazione**

Il comparto ha una superficie di circa mq 37.600 e deve essere oggetto di interventi edilizi diretti mediante Permesso di Costruire. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

**3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Su max = 3.800 mq
- SP min: il 35% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 3 piani fuori terra.

- Q max = 40% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 570.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 10.000.
- Le aree ricadenti entro la fascia di rispetto stradale dalla via Tolara di Sotto sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, i parcheggi o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.

#### 4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

#### 5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- a) cedere gratuitamente al Comune le aree per funzioni varie quali: parcheggio pubblico; verde pubblico e/o dotazione ecologica, nei termini descritti nell'accordo di cui al comma 2;
- b) a concorrere alle opere di interesse pubblico nella frazione di Osteria Nuova con un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2.

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi, e della sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, è a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 4.

L'amministrazione comunale può allocare la propria potenzialità edificatoria in aree diverse da quelle di sua proprietà purchè all'interno dell'Ambito ANS\_C1.2 di Osteria Nuova e senza variazione degli strumenti urbanistici.

#### 6. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### Art. 3 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS\_C1.4 "Mercatale":

1. Il POC individua un comparto di attuazione che costituisce una porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS\_C1.4.

#### 2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie di circa mq 19.900 e deve essere oggetto di un PUA. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

#### 3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Capacità insediativa massima: 1.900 mq di Su (50% di quanto ammissibile ai sensi del PSC) , pari a circa 27 alloggi medi convenzionali.
- SP min: il 35% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 3 piani fuori terra.

- Q max = 40% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 285
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 1.900

#### 4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

#### 5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- a) cedere gratuitamente al Comune l'area (localizzata ad est dell'ambito) destinata dal previgente PRG a verde pubblico;
- b) cedere al comune un lotto edificabile per una potenzialità edificatoria pari a 750 mq di SU;
- c) realizzare la sistemazione del tratto stradale che collega l'ambito con la via del Partigiano, secondo quanto prescritto dal settore lavori pubblici del Comune;
- d) eseguire - per un periodo di dieci anni dalla cessione gratuita delle aree - opere di manutenzione, mediante sfalcio e potature dell'impianto vegetativo esistente e regimazione delle acque, dell'area di cui alla precedente lettera a).

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi, e della sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, è a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 4.

#### 6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di Valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

#### 7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### **Art. 4 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito AUC6 "via Galvani" (art.4.2.4.4 del RUE):**

1. Il POC individua un comparto di attuazione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla AUC\_A e dal RUE con la sigla AUC6.

#### 2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie catastale di mq 12.124 e deve essere oggetto di un Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 6.2.6 del RUE. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

#### 3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Superficie territoriale = 12.124 mq
- Su max = 3.190 mq

- SP min: il 35% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile
- NP max = 2 piani fuori terra, con ammissibilità del terzo piano per i soli edifici plurifamiliari; l'ammissibilità della realizzazione del 3° piano fuori terra verrà esaminata sotto il profilo tecnico in sede di Progetto Unitario Convenzionato alla condizione della presenza di comprovati miglioramenti in termini di permeabilità delle aree, omogeneità urbanistica e corretto inserimento dei volumi nel contesto.
- Q max = 60% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 479
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 30.425, da reperire all'esterno del comparto nelle aree che vengono cedute al Comune nel quadro dell'attuazione del comparto.

#### 4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1): max 100% della Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

#### 5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- a) cedere gratuitamente al Comune l'area (localizzata ad est dell'ambito) destinata a verde pubblico e/o sportivo per una superficie territoriale di 30.425 mq;
- b) realizzare interventi di piantumazione/sistemazione e arredo dell'area di cui alla lettera precedente, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale;
- c) realizzare un percorso ciclo-pedonale a raso di uso pubblico che consenta il collegamento tra il verde pubblico localizzato a ovest di via Galvani con quello di cui alla precedente lettera a), secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale. Tale opera dovrà essere eseguita in concomitanza alla realizzazione della viabilità interna e dei parcheggi pubblici dell'ambito AUC6;
- d) a concorrere alle opere di ripristino delle urbanizzazioni di via Galvani con un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2;
- e) a corrispondere un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2 per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale.

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi, e della sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, è a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 4.

#### 6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Progetto Unitario Convenzionato deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

#### 7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

**Art. 5 - Ambito per il recupero e la valorizzazione del borgo denominato 'il Grillo'  
"strada provinciale Valle dell'Idice" (art.4.6.16 del RUE):**

1. Il POC individua un'area per il recupero e la valorizzazione del borgo denominato 'il Grillo'.

**2. Modalità di attuazione**

L'area deve essere oggetto di un Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 6.2.6 del RUE. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 2.

Prevedendosi la demolizione e ricostruzione di due edifici attualmente ad uso di servizi agricoli, l'intervento, conformemente all'art. 4.7.2 del RUE vigente, deve essere riferito ad una unità fondiaria agricola per funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole e il richiedente del permesso di costruire, conformemente all'art. 4.7.4 del RUE vigente, deve dimostrare il titolo soggettivo di "Imprenditore Agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228"

**3. Parametri, usi ammissibili e prescrizioni progettuali**

E' ammessa la traslazione degli edifici individuati in cartografia e distinti catastalmente al foglio 64 particelle 156 e 157, in modo che sia garantita la fascia di rispetto stradale prevista per la SP 7 'Valle dell'Idice'.

Per il fabbricato individuato con il numero 1 (particella 157) è ammesso il recupero del volume, per forma e destinazione d'uso, uguale al volume demolito. E' ammessa la realizzazione di autorimesse in forma interrata nell'area di sedime del piano terra e della relativa rampa d'accesso. Sono ammessi i seguenti interventi: D e NC.

Per il fabbricato individuato con il numero 2 (particella 156) è ammesso il recupero del volume, per forma, uguale al volume demolito. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale (a1). E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse in forma interrata nell'area di sedime del piano terra. Le eventuali autorimesse potranno essere collegate da un corpo di fabbrica interrato finalizzato alla realizzazione di una unica rampa d'accesso. Sono ammessi i seguenti interventi: D, NC e CD.

Per il fabbricato individuato con il numero 3 (particella 136) è ammesso il recupero nel sedime dell'edificio con originaria destinazione d'uso a 'mulino'. Il recupero dovrà valorizzare gli elementi dell'antica attività molitoria, conservandone gli elementi storici e testimoniali. Per il piano terra sono ammessi i seguenti usi: pubblici esercizi (b2), attività culturali (b4). Per il piano primo è ammessa la destinazione d'uso residenziale (a1). Sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RS, RRC e D di eventuali parti incongrue.

La ricostruzione dei volumi degli edifici 1 e 2 deve avvenire in un unico nuovo edificio. La destinazione d'uso abitativa (a1), sommando quella del nuovo edificio ricostruito e quella recuperata nell'edificio n. 3, dovrà essere contenuta entro il limite di mq. 280 di Su + 70% di Sa.

Dovranno essere rispettate tutte le norme di tutela del PSC, in quanto applicabili; in particolare, richiamando il comma 6, lettera e) dell'art. 2.3 del PSC (Fasce di tutela fluviale) si ammette in tale fascia la realizzazione "*di edifici di servizio all'attività agricola nei limiti stabiliti dal RUE, ad una distanza minima di m. 10 dal limite dell'alveo attivo....*", purché "*non diversamente localizzabili*"; pertanto il progetto dovrà verificare tale condizione;

Nell'area di intervento dovrà essere rispettato il vincolo: SP min = 50% della SF.

**4. Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano a:

- a) ripristinare l'antico tracciato del canale di adduzione del mulino, ripristinando e restaurando i relativi manufatti allo scopo di conservare la lettura del complesso;
- b) garantire l'accesso pubblico del compendio del mulino oltreché realizzare un parcheggio aperto al pubblico di n. 10 posti auto;
- c) recuperare il tracciato della strada, catastalmente individuata come strada comunale 'Collina' o 'della Badia', per la realizzazione di un percorso pedonale adeguatamente segnalato e fruibile al pubblico.

#### **5. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### **Art. 6 - Ambito urbanizzabile per attività di laboratorio e di ricerca scientifica della fondazione 'IRET' (ASPRN.2):**

1. Il POC individua un comparto di attuazione che costituisce l'ambito individuato dal PSC con la sigla ASPRN.2.

#### **2. Modalità di attuazione**

Il comparto ha una superficie di circa mq 9.990. l'intervento potrà attuarsi con Permesso di Costruire previa sottoscrizione di uno specifico accordo fra il Comune e l'ente proponente, contenete anche le opportune clausole convenzionali correlate al Permesso di Costruire.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Su max = 1.200 mq
- SP min: il 35% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile
- NP max = 2 piani fuori terra.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 480

#### **4. Usi ammissibili**

- b3, b15 e b16.

#### **5. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Permesso di Costruire convenzionato deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

### **Art. 7 - Realizzazione di Impianto Fotovoltaico per la produzione e commercializzazione di energia:**

1. Il POC prevede un intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

#### **2. Modalità di attuazione**

Gli interventi sono attuabili sulla base di "autorizzazione unica" ai sensi del D.Lgs n. 387 del 29/12/2003 e delle "linee-Guida" di cui al Decreto 10/09/2010 del Ministero dello Sviluppo Economico.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Realizzazione di un impianto fotovoltaico in grado di raggiungere la potenza di 997,92 collocato a terra. Opere ammesse: realizzazione di recinzione metallica h max = 2,10 m, passo dei pali di sostegno = 2,00 m; realizzazione di container tecnico con dimensioni 12,40x2,28x2,59 m; tombamento dei fossi di campagna presenti sull'area attraverso opportune canalizzazioni e caditoie ed interrimento di alcune parti di essi con realizzazione di fossi di scolo lungo il perimetro del comparto; montaggio della struttura porta-pannelli fotovoltaici con h fuori terra al max = 2,90 m e realizzazione di una linea elettrica interrata entro il comparto per una lunghezza max = 500 metri.

#### 4. Usi ammissibili

- c6 e attrezzature per la didattica con superficie coperta max = 40 mq

#### 5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori a propria cura e spese si impegnano a realizzare:

- uno spazio chiuso per la didattica destinata alla didattica e alla divulgazione al pubblico degli effetti ecologici prodotti dall'impianto fotovoltaico;
- un display a LED luminosi posto sul fronte strada contenente le informazioni sulla produzione di energia rinnovabile in tempo reale con parametrizzazione del risparmio di immissioni di CO2 in atmosfera e altri parametri comparativi;
- la pavimentazione permeabile in inerte stabilizzato per l'accesso dei mezzi di trasporto, la cantierizzazione e lo stoccaggio dei materiali.

Gli elementi progettuali sopra citati dovranno essere meglio definiti negli elaborati predisposti per il rilascio dell'autorizzazione unica, ai sensi le "Linee-guida" per le procedure di autorizzazione di impianti energetici da FER sono state emanate il 10/09/2010 con Decreto del Ministero dello sviluppo economico.

Nell'organizzazione del cantiere dovranno essere assunte tutte le precauzioni idonee per ridurre l'emissione di polveri, il rumore e il disturbo al traffico locale.

È necessario redigere la Relazione Geotecnica prevista dalle norme anti-sismiche relativamente alla realizzazione e posa dei fabbricati di servizio e richiedere il parere idraulico al Consorzio di bonifica Renana per quanto riguarda lo smaltimento delle acque.

L'autorizzazione unica dovrà essere accompagnata da convenzione con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime qualora l'impianto non risulti più in attività di cui all'art. 5 della relazione 'rapporto preliminare'.

### **Art. 8 - Realizzazione di Impianto a Biogas per la produzione e commercializzazione di energia:**

1. Il POC prevede, fatte salve ulteriori disposizioni e prescrizioni di cui all' "autorizzazione unica" ai sensi del D.Lgs n. 387 del 29/12/2003 e alle "linee-Guida" di cui al Decreto 10/09/2010 del Ministero dello Sviluppo Economico, un intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto a biogas .

#### 2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono attuabili sulla base di un permesso di costruire convenzionato.

#### 3. Parametri e prescrizioni progettuali

Realizzazione di un impianto secondo quanto prescritto dall'autorizzazione ambientale unica.

#### 4. Usi ammissibili

- c6.



## 5. **Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori a propria cura e spese si impegnano a realizzare:

- un display a LED luminosi posto sul fronte strada contenente le informazioni sulla produzione di energia rinnovabile in tempo reale con parametrizzazione del risparmio di immissioni di CO2 in atmosfera e altri parametri comparativi;
- la pavimentazione permeabile in inerte stabilizzato per l'accesso dei mezzi di trasporto, la cantierizzazione e lo stoccaggio dei materiali.

Gli elementi progettuali sopra citati dovranno essere meglio definiti negli elaborati predisposti per il rilascio dell'autorizzazione dell'impianto.

Nell'organizzazione del cantiere dovranno essere assunte tutte le precauzioni idonee per ridurre l'emissione di polveri, il rumore e il disturbo al traffico locale.

È necessario redigere la Relazione Geotecnica prevista dalle norme anti-sismiche relativamente alla realizzazione e posa dei fabbricati di servizio e richiedere il parere idraulico al Consorzio di bonifica Renana per quanto riguarda lo smaltimento delle acque.

L'autorizzazione unica dovrà essere accompagnata da convenzione con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime qualora l'impianto non risulti più in attività.

## **Art. 9 - Comparto per trasformazione degli insediamenti esistenti nell'ambito di riqualificazione AR "S. Andrea":**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una porzione dell'ambito di riqualificazione AR individuato dal PSC nel capoluogo.

### **2. Modalità di attuazione**

Il comparto ha una superficie di circa mq 14.644 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 5.125,31 mq di Su.
- SP min = 34% della ST e comunque non inferiore alla SP preesistente pari a 4.911,72 mq.
- NP max = 4 piani fuori terra.
- Q max = 40% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 800.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (U): min. mq 5.200.

### **4. Usi ammissibili**

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b10, e1; gli usi diversi dalla residenza possono interessare non più del 30% della Su totale.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

## 5. **Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano:

- a) a sistemare a verde e cedere al Comune le aree in fregio al Rio Centonara e a sistemare a verde la fascia ripariale e spondale del Rio stesso;
- b) a realizzare un percorso ciclopedonale lungo il Rio Centonara e un secondo percorso ciclopedonale che si stacca dal primo ed attraversa il comparto in direzione di Piazza Allende;
- c) a destinare una Su minima di mq. 732,18 alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nei termini di cui al suddetto Accordo;
- d) a corrispondere un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2 vincolato al finanziamento per la realizzazione del nuovo plesso scolastico del capoluogo;
- e) ad eseguire, prima del PUA, gli studi e le verifiche riguardanti la contaminazione del suolo e delle acque sotterranee in relazione alle soglie di contaminazione definite dal D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e alle destinazioni d'uso previste.

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### **Art. 10 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS\_C1.1 "Ponte Rizzoli":**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS\_C1.1 individuato dal PSC a Ponte Rizzoli.

#### **2. Modalità di attuazione**

Il comparto ha una superficie di mq 13.003 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 1.650 mq di Su.
- SP min = 30% della ST
- NP max = 3 piani fuori terra.
- Q max = 40% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 250.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (U): min. mq 1.650.

#### **4. Usi ammissibili**

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b10, e1. gli usi diversi dalla residenza possono interessare non più del 30% del totale.
- nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

#### **5. Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano:

- a) a sistemare le recinzioni delle strutture adibite a campi da calcetto della frazione di Ponte Rizzoli;
- b) a corrispondere un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2 per l'esproprio dei terreni necessari al collegamento viario con via Duse e via Verde.

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### **Art. 11 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS\_C1.3 "via Tolara di Sotto":**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS\_C1.3 individuato dal PSC in fregio a Via Tolara di Sotto.

#### **2. Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di circa mq 36.842 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 4.500 mq di Su.
- SP min = 35% della ST
- NP max = 4 piani fuori terra.
- Q max = 40% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 675.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (U): min. mq 4.500.

#### **4. Usi ammissibili**

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b10, e1. gli usi diversi dalla residenza possono interessare non più del 30% del totale.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

#### **5. Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano:

- a) a provvedere a propria cura e spese, alla progettazione definitiva e alla realizzazione, nel rispetto delle procedure di legge per l'attuazione di opere pubbliche, della viabilità di collegamento fra la Via Nardi e la rotatoria sulla Via Emilia, secondo quanto indicato nella planimetria del POC, sulla base di progetto definitivo, che dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, e nei termini di cui al suddetto accordo;

b) a cedere gratuitamente al Comune le superfici fondiarie per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale per una Su di mq. 1.500 nei termini di cui al suddetto Accordo;

c) a corrispondere un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2 vincolato al finanziamento di opere e interventi in campo sociale e assistenziale.

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### **Art. 12 - Comparto per insediamenti urbani in ambito urbano consolidato AUC\_A (AUC4 nel RUE):**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di un ambito urbano consolidato AUC\_A. (individuato come AUC4 nel RUE).

#### **2. Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di mq 10.235 ed è attuabile tramite Permesso di Costruire. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 5.000 mq di Su.
- SP min = 30% della SF
- NP max = 4 piani fuori terra.
- Q max = 40% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 750.

#### **4. Usi ammissibili**

- a, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b10, e1. Gli usi diversi dalla residenza possono interessare non più del 20% del totale.

#### **5. Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano:

a) cedere gratuitamente al Comune le superfici fondiarie per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale per una Su di mq. 3.000 nei termini di cui al suddetto Accordo;

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Permesso di Costruire deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### **Art. 13 - Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS\_C2.1**

1. Il POC individua un comparto 'ad arcipelago' che comprende l'attuazione di una porzione dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS\_C2.1.

Il comparto comprende inoltre: le aree necessarie per il completamento della nuova Circonvallazione nord nel tratto da via dell'Ambiente a via Olmatello; una bretella stradale di collegamento fra il comparto e il primo stralcio - lotto A - della nuova Circonvallazione; l'area necessaria per la sistemazione di uno spazio stradale di manovra in via Olmatello; una fascia boscata lungo il Rio Centonara; un'area per bacino d'irrigazione; un'area ad uso oasi felina; il tutto come meglio indicato nel Master Plan "Allegato 2" dell'Accordo di cui al successivo comma.

2. **Modalità di attuazione**

Il comparto ha una superficie di mq 132.839 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nei relativi Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

3. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 19.000 mq di Su.
- SP min = 35% della ST
- NP max = 6 piani fuori terra.
- Q max = 40% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 3.400 mq.
- Aree da cedere come attrezzature e spazi collettivi con sistemazione a verde (U): min. mq 19.000.

4. **Usi ammissibili**

- a, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b10, b11.1, b14.1, b15, b16, c3 limitatamente alle mostre, e1.
- la residenza (usi a1, a2) potrà interessare non più del 90% della Su. Gli usi diversi dalla residenza possono interessare non oltre il 21% della Su,
- nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

5. **Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano a:

- a) a cedere al Comune, in aggiunta alle dotazioni minime di attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente comma 3:
  - un'area per attrezzature scolastiche della superficie minima di mq 25.000,
  - le aree da destinare a infrastrutture e servizi pubblici, e per la precisione: l'area per bacino d'irrigazione; l'area ad uso oasi felina; le aree di sedime necessarie per la realizzazione del 'lotto b' della nuova circonvallazione nord; l'area per la sistemazione dello spazio stradale di manovra di via Olmatello; l'area di sedime della bretella di collegamento fra il comparto e la circonvallazione nord;

b) a cedere al Comune lotti edificabili per una superficie fondiaria minima di mq. 7.488 e con una edificabilità di mq. 4.275 da utilizzare per interventi di Edilizia Residenziale Sociale;

c) la Su residua nella disponibilità del Comune di 466 mq sarà collocata nei lotti individuati come area 1 nell'allegato n. 4 dell'Accordo Procedimentale per l'attuazione dell'ANS\_C2.1 sottoscritto in data 15/06/2011.;

d) a provvedere a propria cura e spese, alla progettazione definitiva e alla realizzazione, nel rispetto delle procedure di legge per l'attuazione di opere pubbliche, della viabilità di collegamento 'lotto b' nuova circonvallazione, secondo quanto indicato nella planimetria del POC, sulla base di progetto definitivo che dovrà essere preventivamente approvato dal Comune e nei termini di cui al suddetto accordo;

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

### **Art. 14 - Comparto per nuovi insediamenti nell' ambito specializzato per attività di ricerca e didattica universitaria ASPRN.1 – Archivio di Deposito. “Località via Tolara”:**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una porzione dell'ambito per nuovi insediamenti per attività di ricerca e didattica universitaria ASPRN.1 individuato dal PSC a sud/est dell'area occupata dalla Facoltà di Medicina Veterinaria.

#### **2. Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di mq 18.450 e deve essere oggetto di un PUA unitario ovvero intervento edilizio diretto ai sensi della procedura ex art. 81 D.P.R. 616/1977 e s.m.i. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 3.000 mq di Su.
- SP min = 60% della ST
- H max = 10 m.
- Q max = 20% della SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE, eventualmente monetizzabili.
- Aree da cedere come attrezzature e spazi collettivi con sistemazione a verde (U): ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE, eventualmente monetizzabili.

#### **4. Usi ammissibili**

- b16, nonché b13 in quanto complementare come attività integrate o di supporto alle strutture per la formazione e la ricerca (b16). Gli usi b13 possono interessare non più del 10% della Su totale
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

## 5. **Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano a sottoporre i progetti al parere di conformità/nulla osta dell'Ente gestore del Parco.

## 6. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

Si prescrive la necessità di realizzare il collettamento alla rete fognaria pubblica delle acque reflue, e la previsione di un sistema di depurazione preventiva delle acque reflue industriali e collettamento alla rete fognaria pubblica che saranno parte integrante del PUA.

## 7. **Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **Art. 15 - Comparto per nuovi insediamenti nell' ambito specializzato per attività di ricerca e didattica universitaria ASPR1 (ASP7 nel RUE) – Centro Veterinario per la Fauna.**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'ambito per nuovi insediamenti per attività di ricerca e didattica universitaria ASPR1 individuato dal PSC nell'area occupata dalla Facoltà di Medicina Veterinaria (indicato come ASP7 nel RUE), in "Località via Tolara".

### 2. **Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di mq 7.600 ed è attuabile con Permesso di Costruire. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

### 3. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 300 mq di Su. E' ammessa inoltre al realizzazione di recinti per voliere e per il ricovero di animali in degenza.
- H max = 10 m.
- Q max = 10% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 120 mq, eventualmente monetizzabili.
- Aree da cedere come attrezzature e spazi collettivi con sistemazione a verde (U): min. mq 180, eventualmente monetizzabili.

### 4. **Usi ammissibili**

- b16 nonchè b13 in quanto complementare al b16.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

### 5. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Permesso di Costruire deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

### 6. **Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **Art. 16 - Comparto per nuovi insediamenti produttivi nell'ambito ASP\_AN2.3 "Località Quaderna":**

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'ambito per nuovi insediamenti produttivi ASP\_AN2.3 individuato dal PSC a sud/est dell'area produttiva di Ponte Rizzoli.

### **2. Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di mq 78.061 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 25.639 mq di Su.
- SP min = 25% della ST
  - ~~H max = 15 m per usi produttivi e 28 m per usi direzionali, commerciali e magazzini meccanizzati verticali.~~
  - per usi produttivi: 20 m. per le porzioni produttive artigianali/industriali e 30 m. per le porzioni direzionali e servizi di pertinenza dell'attività produttiva;
  - per usi direzionali, commerciali: 28 m.
  - per i magazzini verticali meccanizzati: 30 m.;
- Q max = 60% dell SF.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min.  
Per usi produttivi: ~~9%~~ 3% della ST.  
Per usi direzionali e commerciali: 40 mq ogni 100 mq di Su.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (U): min.  
Per usi produttivi: ~~6%~~ 12% della ST.  
Per usi direzionali e commerciali: 60 mq ogni 100 mq di Su.

### **4. Usi ammissibili**

- b2, b3, b5, b6, b12, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5 e f6.
- l'insediamento di medie strutture di vendita (b11.1 e b11.2) di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale; (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascun ambito); l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti alimentari non è ammesso.
- Gli usi diversi da 'c' (produttivi secondari) possono interessare non più del 30% della Su totale.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6.

### **5. Prescrizioni particolari**

I soggetti attuatori si impegnano:



a) a provvedere, a propria cura e spese, alla progettazione definitiva e alla realizzazione, nel rispetto delle procedure di legge per l'attuazione di opere pubbliche, della viabilità della bretella di gronda e relativo svincolo su via Tolara di Sotto e di tutte le opere di urbanizzazione conformemente al progetto esecutivo da redigere a carico dei soggetti privati, secondo quanto indicato nella planimetria del POC, sulla base di progetto definitivo che dovrà essere preventivamente approvato dal Comune e nei termini di cui al suddetto accordo;

b) a versare un contributo economico-finanziario finalizzato alla realizzazione della cassa di espansione ad ovest della fossa dei Galli in località Quaderna – Ponte Rizzoli a sud dell'Autostrada A14, nonché del canale scolmatore dalla fossa Tolara alla fossa dei Galli.

## **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

Si richiamano nel loro insieme i contenuti dell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali sottoscritto in data 20 maggio 2004 dai Comuni dell'Associazione di Comuni della Valle dell'Idice e dalla Provincia. Per tale ambito l'obiettivo è quello di contribuire al raggiungimento dei requisiti e delle prestazioni di APEA compatibilmente con l'adeguamento dell'intero ambito produttivo già insediato di cui costituisce circoscritta integrazione.

A fronte dell'ammissibilità nell'ambito di medie strutture di vendita fino a 5.000 mq di superficie di vendita, si prescrivono i contenuti dell'art. 9.5 del PTCP/POIC in tema di qualificazione energetico-ambientale delle strutture commerciali e si richiamano i meccanismi di consultazione intercomunale finalizzati all'approvazione del PUA, sulla base di quanto previsto al punto 12 comma 4 dell'art. 9.5 del PTCP/POIC. Inoltre, allo scopo di ridurre una eccessiva dispersione delle dotazioni a supporto di eventuali insediamenti commerciali, in coerenza con la DCR 1253/99, si prescrive di prevedere parcheggi pluripiano o interrati, come specificato al comma 6, punto 12 dell'art. 9.5 del PTCP.

## **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **Art. 17 - Comparti per integrazione del Polo di Impianti per il trattamento e riciclo dei rifiuti "Cà Bassone":**

1. Il POC individua due comparti che costituiscono integrazione produttiva dell'impianto produttivo isolato in territorio rurale - 'Nuova Geovis' - individuato dal PSC.

### **2. Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di mq 54.450 ed è attuabile con Permessi di Costruire. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Per il comparto a nord dell'area 'Nuova Geovis'

- Capacità insediativa massima: 6.300 mq di Su.
- SP min = 30% della ST
- H max = 10 m, salvo specifiche comprovate esigenze produttive.

- Q max = 30% dell SF.

Per il comparto a sud dell'area 'Nuova Geovis'

- Capacità insediativa massima: 4.400 mq di Su.
- SP min = 30% della ST
- H max = 10 m, salvo specifiche comprovate esigenze produttive.
- Q max = 30% dell SF.

#### 4. Usi ammissibili

- f3 e f4.

#### 5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano:

a) prima della richiesta del titolo abilitativo edilizio, alla verifica di screening, per assodare l'eventuale esigenza della procedura di VIA.

b) a realizzare la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale;

c) a non interessare - con l'edificazione - il Corridoio infrastrutturale ambientalizzato previsto dal PSC ai fini della realizzazione del 'Passante autostradale Nord' del PTCP;

d) realizzazione di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria per anni 6 decorrenti dalla data di approvazione della variante al Piano Operativo Comunale o comunque fino alla concorrenza di un contributo economico-finanziario che potrà essere raggiunta anche su più interventi, a chiamata da parte dell'amministrazione comunale

e) per la durata di 10 anni, dall'inizio dell'attività nell'impianto oggetto dell' accordo, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare:

- con propri mezzi prestazioni di pronto intervento per il recupero e smaltimento di rifiuti ingombranti e/o speciali e/o speciali pericolosi (con esclusione degli oneri di smaltimento) abbandonati sul territorio comunale, dietro segnalazione dell'Amministrazione, fino alla concorrenza di n° 12 trasporti annui con autocarri da 3 tonnellate di portata utile;

- n° 12 interventi di trasporto di materiali per conto del Comune;

- consentire l'utilizzo della pesa ai mezzi del Comune.

f) alla demolizione e ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

#### 6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Permesso di Costruire deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

#### 7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

**Art. 18 - Comparto per un nuovo Distributore di Carburanti – via Stradelli Guelfi.  
“Località Casetti”:**

1. Il POC individua un comparto per la realizzazione di un nuovo distributore di carburanti in territorio rurale - individuato dal PSC come ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola - a sud della via Stradelli Guelfi.

**2. Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di mq 13.500 e deve essere oggetto di un Permesso di Costruire subordinato alla stipula di convenzione. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

**3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Capacità insediativa massima: 1.000 mq di Su, di cui 500 mq per le attività di servizio, commerciali e 500 mq per le attività di servizio agli automezzi.
- SP min = 20% della SF
- H max = 5,0 m, ad eccezione delle pensiline.
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della normativa regionale vigente ( Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni );
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98.

**4. Usi complementari ammissibili**

- pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande (b2);
- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- attività di servizio e/o assistenza ai veicoli, lavaggio self service (b6);

**5. Prescrizioni particolari**

In rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m. 0,8.

Per la mitigazione degli impatti.

Deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza

ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

Si prescrive inoltre che:

- l'impianto sia progettato nel rispetto di quanto contenuto nella Del. Ass. Leg.va RER n. 355-febbraio 2002 come modificata dalla Del. Ass. Leg.va RER n. 208-febbraio 2009;
- la rete di raccolta interna sia separata per acque reflue industriali, acque reflue domestiche, acque meteoriche di dilavamento da superfici a potenziale contaminazione (superfici di distribuzione carburanti, lavaggio, pulizia ed attività sporcanti in genere), acque meteoriche di dilavamento da superfici non contaminate (coperti, aree di transito e sosta);
- la rete fognaria delle acque meteoriche di dilavamento da superfici a potenziale contaminazione venga progettata al fine di collettare a sistema di gestione e trattamento della prima pioggia solo ed esclusivamente le superfici a rischio, mentre le altre dovranno essere comunque collettate alla rete di scolo superficiale anche mediante sistema di gestione delle portate (laminazione) e nel rispetto delle prescrizioni del Gestore del corpo idrico ricettore;
- per l'installazione di attrezzature ed impianti rumorosi (es. autolavaggio) dovrà esserne dimostrata la compatibilità acustica mediante presentazione di Documentazione Previsionale di Impatto acustico redatta da tecnico competente in acustica ambientale;
- sia dimostrata la congruità dell'impianto di illuminazione esterna pubblica e privata con quanto previsto dalla L.R. 19 del 29/09/2003, dalla DGR 2263 del 29/12/2005 e dalla circolare esplicativa delle norme di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico (D.D.G. ambiente e difesa del suolo e della costa RER n. 14096 del 12/10/2006 e n. 1431 del 16/02/2010)

## 6. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Permesso di Costruire deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

## 7. **Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **Art. 19 - Comparto per un Centro che utilizza le valenze didattiche e assistenziali dell'interazione uomo-animale ('Pet-Therapy') e per funzioni legate all'attività agricola – via della Quercia:**

1. In territorio rurale - individuato dal PSC come ambito agricolo di rilievo paesaggistico e quale area da sottoporre a Piano di Recupero Ambientale - il POC individua un comparto, suddiviso in due sub-comparti, per la realizzazione di un Centro che utilizza le valenze didattiche e assistenziali dell'interazione uomo-animale (Comparto A, 'Pet-Therapy') e per funzioni legate all'attività agricola (Comparto B) .

## 2. **Modalità di attuazione**

L'intervento interessa complessivamente una superficie di mq 135.981 ed è attuabile tramite Permessi di Costruire subordinati alla stipula di convenzione. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato n. 5.

### 3. Parametri e prescrizioni progettuali

Interventi ammessi: MO, MS, RE.

- Capacità insediativa massima:  $Su+Sa_{max} = Su+Sa_{preesistente}$ .
- Superficie coperta aggiuntiva, per box utilizzati per la dimora dei cani e cavalli = max 150 mq.

### 4. Usi ammissibili

I fabbricati esistenti sono individuati nell'elaborato 1 del POC, con numeri progressivi a cui corrispondono i seguenti usi ammissibili:

- 1) uffici, aule, laboratori, magazzino/deposito e alloggi per i pazienti e utenti del centro;
- 2) uffici, magazzino/deposito e alloggi. Per la residenza è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la superficie ( $Su+Sa$ ) preesistente per 130, con arrotondamento matematico;
- 3) magazzino/deposito;
- 4) magazzino deposito al piano terra e alloggio per custode al piano primo.

### 5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano:

- a) delimitare l'area del centro Pet-Therapy con recinzione e cancelli in legno, i percorsi carrai e pedonali dovranno essere pavimentati con ghiaia lavata;
- b) i box per l'alloggiamento degli animali necessari alla pet-therapy dovranno essere del tipo prefabbricato. Le aree di pertinenza dovranno essere delimitate con recinzione e cancelli in legno;
- c) dovrà essere realizzato un parcheggio a cavallo dei due comparti per n.12 posti auto, 5 dei quali per uso promiscuo tra le due attività e n.7 ad uso esclusivo del Centro;
- d) la viabilità interna dovrà essere realizzata in ghiaia lavata (per il corsello carrabile) mentre i posti auto dovranno essere in autobloccanti.
- e) a collaborare con il Comune presso il Servizio Handicap Minori per progetti di sostegno durante il periodo scolastico. Si impegnano inoltre a promuovere l'attività di formazione del personale comunale docente e non docente per il lavoro con soggetti difficili e gravi

L'intervento che prevede la realizzazione dei box per cavalli si ritiene ammissibile, se inserito tra le attività multifunzionali dell'azienda agricola quale l'Agricoltura Sociale, disciplinata a livello regionale dalla L.R. 4/2009.

### 6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il primo Permesso di Costruire deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 1 comma 2 e deve rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat.

### 7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.