

Piang Comune

**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
PROVINCIA DI MODENA

**Sesta Variante (2013) al**

**P O C**

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 57 del 28.11.2013

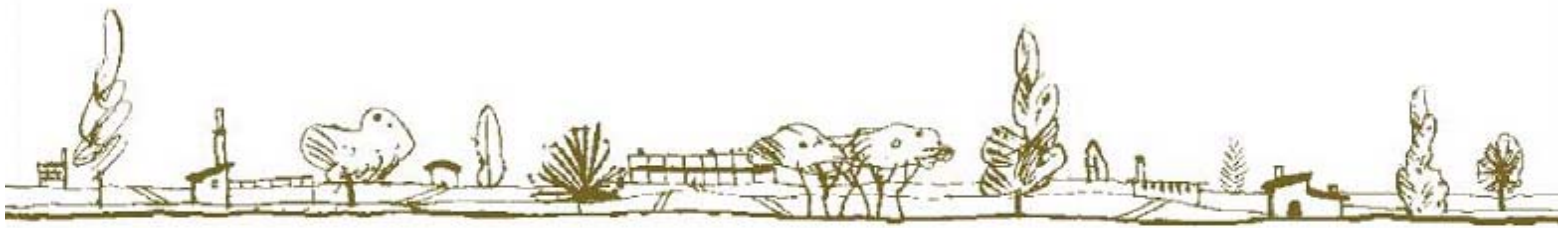
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

**NORME**

progetti & ricerche  
**Oikes**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**MARZO 2014**





P i a n g o m u n e

**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
PROVINCIA DI MODENA

**Sesta Variante (2013) al**

**P O C**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 57 del 28.11.2013.

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

**NORME**

*Il Sindaco*  
CLAUDIO PISTONI

*Il Segretario Comunale*  
ANNA MARIA MOTOLESE

*Progettista responsabile:*

Roberto Farina (OIKOS Ricerche)

*Gruppo di lavoro* OIKOS RICERCHE SRL:

Antonio Conticello (S.I.T. ed elaborazioni cartografiche) -

*Collaboratori:*

Roberta Benassi (elaborazioni grafiche) - Concetta Venezia (segreteria – editing)

*Ufficio di Piano:*

Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**MARZO 2014**



**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE - NORME**

**TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
- Art. 2 Entrata in vigore del P.O.C. – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
- Art. 3 Elaborati costitutivi del P.O.C.
- Art. 4 Rapporti con il PSC
- Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

**TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

- Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
- Art. 9 Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali
- Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
- Art. 11 Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
- Art. 12 Modifiche al POC
- Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

**TITOLO 3 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI AR.1**

- Art. 14 Usi ammessi
- Art. 15 Sub-ambiti perimetrati dal POC
- Art. 16 Interventi negli ambiti AR.1 soggetti ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, con obbligo di inserimento nel POC attraverso apposita scheda di previsione
- Art. 17 Interventi diretti negli ambiti AR.1 con obbligo di inserimento nel POC con apposita scheda di previsione
- Art. 18 Interventi diretti

**TITOLO 4 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

- Art. 19 Sedi degli impianti: classificazione delle aree idonee e non idonee
- Art. 20 Individuazione delle aree per la delocalizzazione degli impianti da sedi non idonee
- Art. 21 Attuazione degli interventi

**TITOLO 5 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN MATERIA GEOLOGICA**

- Art. 22 Prescrizioni per gli approfondimenti e le verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa

**TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale**

- 1 Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
- 2 Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:
  - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
  - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
  - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
  - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
  - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
  - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

**Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia**

- 1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.
- 2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
  - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

**Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC**

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
  - Relazione - Schede normative
  - Sintesi di inquadramento cartografico degli interventi inclusi nel POC
  - Norme
  - Relazione Geologica

**Art. 4 - Rapporti con il PSC**

- 1 Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC vigente e della Variante al PSC adottata, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute negli articoli 4 – 23 – 32 – 33 – 35 – 37 – 40 – 42 – 44 – 51 – 57 – 60 - 61 delle Norme vigenti.
- 2 Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrali su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).

**Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

**Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

- 1 Ai sensi del comma 4 art.30 della L.R. 20/2000, il P.O.C. può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.
- 2 I PUA ed i Progetti Unitari devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo/Convenzione stipulata per l'attuazione degli

interventi inclusi nel POC;

- 3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
- 4 L'inserimento in POC costituisce autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area in oggetto.
- 5 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.
- 6 Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.  
Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
- 7 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.



**TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE****Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi**

- 1 Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, corredata dell'Atto unilaterale d'obbligo relativo agli impegni da assumere per l'attuazione della porzione da inserire, a condizione:
  - che l'incremento di diritti edificatori rispetto al sub-ambito inserito nel POC adottato non superi il 10%;
  - che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.
- 2 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

**Art. 8 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali**

- 1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.
- 2 In applicazione degli artt.49 e 53 del PSC, il concorso alle dotazioni territoriali avviene attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati.

Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare, in base ai criteri e ai parametri approvati dalla Giunta comunale, differenziando la percentuale di contributo (riferita alla valorizzazione immobiliare generata) tra gli ambiti di nuovo insediamento, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti produttivi.

I criteri e parametri di cui sopra sono aggiornati e/o modificati dalla Giunta Comunale indipendentemente dal processo di formazione del POC o di sue varianti.

- 3 Il “programma di attuazione delle dotazioni territoriali” costituisce un documento correlato al POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell’attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L’aggiornamento del programma avviene attraverso delibera di Giunta, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.
- 4 L’aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

#### **Art. 9 – Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali**

- 1 La tavola S.7 del PSC “Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi” classifica il territorio comunale in ambiti differenziati secondo la maggiore o minore capacità di difesa dall’inquinamento proveniente dalla superficie.  
In applicazione dell’art. 18 c.1 delle norme del PSC tale tavola rappresenta riferimento primario per l’attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni da porre in sede di POC.
- 2 Negli ambiti caratterizzati da vulnerabilità alta ed elevata sono consentiti nel sottosuolo solo usi e tipologie di interventi edilizi che non possano costituire fonte di pericolo di contaminazione dell’acquifero da parte di sostanze idroinquinanti. Per le norme tecniche relative si fa riferimento al RUE, che definisce per tali situazioni le esclusioni di usi e attività, e introduce prescrizioni e modalità tecniche compatibili per l’esecuzione di vani interrati e di fondazioni profonde.
- 3 Negli ambiti caratterizzati da vulnerabilità alta ed elevata sono da applicare, per le funzioni produttive e per quelle residenziali e terziarie, le rispettive prescrizioni tecniche e le modalità di verifica da parte degli Enti competenti (ARPA e AUSL), relative in particolare al divieto di usi pericolosi, alle caratteristiche della rete fognaria e allo stoccaggio di sostanze idroinquinanti, sono contenute nel RUE, e ad esse si fa riferimento nell’attuazione degli interventi inseriti nel POC.
- 4 Le schede di VALSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

**Art. 10 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

- 1 L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:
  - termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna presentare il PUA o il progetto unitario;
  - parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
  - obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
  - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
  - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
  - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

**Art. 11 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi**

- 1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (art.79 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute (art. 81-83).
- 2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Fiorano Modenese procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.  
Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

**Art. 12 - Modifiche al POC**

- 1 Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC il Comune predisporrà e approverà un nuovo POC. I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.
- 2 Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune di Fiorano Modenese

potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di una Variante, nel rispetto del PSC.

- 3 Costituiscono strumenti per definire una variante del POC:
- L'Accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R.24.3.2000 n.20;
  - il PUA in variante al POC, purché intervengano su PUA già precedentemente approvati e inseriti nel POC;
  - una Variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale, da approvare in base alle modalità previste dalla L.R.20/2000.

### **Art.13 – Interventi per l'edilizia abitativa sociale**

1 Ai sensi degli articoli 49 c.7 e 53 c.4 del PSC, la quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) negli ambiti AR e AN dovrà essere compresa tra il 20% e il 40% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto alle aree da cedere extrastandard e alle opere da realizzare extraoneri) sono i seguenti:

Edilizia residenziale convenzionata: quota minima 20% del totale per ogni intervento inserito nel POC, in termini di SC.

Quote minime di:

- affitto: 30% (con riduzione di almeno il 20% rispetto al parametro medio di 500 €/mese/alloggio medio)
- affitto con riscatto (anche da parte del Comune): 10%
- vendita convenzionata: 20% (con riduzione minima del 15% rispetto ai prezzi di mercato, a famiglie individuate dal Comune che garantisce l'affitto alla proprietà).

Viene introdotta anche la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, le quote di affitto e di vendita convenzionata in alloggi ceduti al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato.

Per quote di SC, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di un alloggio, l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di SC non cedute.

4 I contratti di affitto dovranno avere durata minima di 8 anni. La determinazione degli importi dei canoni di locazione viene effettuata con applicazione dei valori minimi tabellari dei canoni definiti per ciascuna zona del territorio nell'Accordo Territoriale per il Comune di Fiorano Modenese, sottoscritto in attuazione della Legge 9.12.1998 n.431 e del D.M. 30.12.2002 dal Comune di Fiorano Modenese, dalle Organizzazioni degli

inquilini e dalle Organizzazioni dei proprietari.

Si applicano inoltre le disposizioni contenute nel Protocollo d'intesa per le politiche abitative sottoscritto l'11.5.2006 dal Comune di Fiorano Modenese e dai Comuni di Sassuolo, Maranello e Formigine e le Associazioni della proprietà edilizia, le Confederazioni sindacali e le Organizzazioni sindacali degli inquilini e pensionati.

### **TITOLO 3 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI AR.1**

#### **Art. 14 Usi ammessi negli ambiti AR.1**

1 Gli usi ammessi negli ambiti **AR.1a - AR.1b – AR.1c** sono tutti quelli degli ambiti urbani consolidati AC (RUE art.20, c.3 e 4):

U 1 - U 2 - U 4 - U 5 - U 8 - U 11 - U 12 - U 13 - U 15 - U 16 - U 20 - U 21 - U 22 - U 23 - U 24 - U 41 - U 46 - U 47 - U 48 - U 49 - U 51

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 - U 6 - U 7 - U 17 - U 19 - U 25 - U 26 - U 31.d - U 40

2 Gli usi ammessi nell'ambito **AR.1d** sono tutti quelli degli ambiti produttivi con prevalenza di attività terziarie (APS.t) (RUE art.38):

##### **2.1 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

Negli ambiti APS.t sono previsti i seguenti tipi d'uso:

U3 - U4 - U5 - U6.1n – U6.2n - U9 - U11 - U12 - U13 - U14 - U20 - U21 - U24 - U26 - U31.a - U31.c - U40 - U49

2.3 Nell'ambito AR.1d sono inoltre previsti i seguenti tipi d'uso, senza aumento di SC rispetto a quella legittimamente esistente alla data di approvazione del PSC:

U1 - U 10 - U 21 U 26 - U 27 - U 28 - U 35 - U 38 - U 44 - U 45 - U 47- U 51

##### **2.4 USI AMMESSI CON LIMITE AL 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE**

L'uso U31.e (Magazzinaggio e deposito a cielo aperto) è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni.

#### **Art. 15 Sub-ambiti perimetrati dal POC**

1 Negli ambiti AR.1 si attuano i seguenti interventi:

- interventi disciplinati dal POC con apposita scheda e realizzati previa approvazione di PUA (art. 16)

- interventi soggetti a inserimento nel POC, con apposita scheda (art.17)
  - interventi diretti (art. 18)
- 2 La perimetrazione dei sub-ambiti è effettuata su base catastale ed è allegata alle presenti norme, di cui costituisce parte integrante.

**Art.16 Interventi negli ambiti AR.1 soggetti ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, con obbligo di inserimento nel POC attraverso apposita scheda di previsione**

1 Si attuano mediante approvazione di PUA entro i sub-ambiti individuati dal presente POC nelle schede AR.1a - AR.1b – AR.1c – AR.1d, previo inserimento nel POC attraverso la redazione di una specifica scheda di previsione relativa all'intervento, i seguenti interventi:

- cambio d'uso nell'intero lotto oggetto di intervento, senza incremento di SC
- nuova edificazione su lotto libero
- ampliamento con incremento della SC rispetto a quella preesistente
- ristrutturazione urbanistica

con usi ammessi dall'art.14 che precede.

Il perimetro del PUA può essere definito al momento dell'inserimento nel POC.

La capacità edificatoria è definita in conformità alle norme del PSC. Quando ammesso dal PSC, il POC può assegnare al PUA diritti edificatori fino ad un massimo del 15% di incremento rispetto alla SC preesistente.

La convenzione definisce in base ai criteri generali del POC la misura della corresponsione della quota di dotazioni territoriali corrispondente alla valorizzazione prodotta dai diritti edificatori assegnati.

Gli obiettivi dell'intervento vengono definiti dal PUA, in coerenza con quanto stabilito dalla scheda di PSC.

**Art. 17 - Interventi diretti negli ambiti AR.1 con obbligo di inserimento nel POC con apposita scheda di previsione**

1 Si attuano attraverso intervento diretto convenzionato entro i sub-ambiti individuati dal POC, previo inserimento nel POC, i seguenti interventi:

- Ampliamento (AM) con incremento *una tantum* della SC rispetto a quella preesistente pari al 10%, anche in caso di superamento dell'indice di edificabilità ammesso;
- Cambio d'uso (CD), relativo ad una porzione fino al 50% della SC esistente sull'intero lotto;

- Demolizione (D) e successiva Nuova costruzione (NC) con incremento *una tantum* della SC rispetto a quella preesistente pari al 10%, anche in caso di superamento dell'indice di edificabilità ammesso.

Gli interventi suddetti sono possibili attraverso **inserimento nel POC del singolo intervento con apposita scheda di previsione**; gli interventi concorrono alle dotazioni territoriali nel caso in cui si realizzi in base ai parametri adottati dal Comune per il POC un incremento di valore immobiliare negli immobili oggetto di intervento.

### **Art. 18 Interventi diretti**

1 Si attuano attraverso intervento diretto entro i sub-ambiti individuati dal presente POC AR.1a - AR.1b – AR.1c – AR.1d, i seguenti interventi:

#### *Interventi edilizi di 'recupero'*

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro scientifico (RS)

Restauro e Risanamento conservativo (RC)

Ripristino tipologico (RT)

Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)

Ristrutturazione edilizia (RE)

#### *Interventi edilizi di costruzione e demolizione*

Nuova costruzione (NC)

Ampliamento (AM)

Demolizione (D)

Modificazione morfologica del suolo (MM)

Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

*Interventi di Cambio d'uso* (CD), limitatamente alla singola unità immobiliare, e comunque per interventi con SC  $\leq$  250 mq.

Gli interventi sono soggetti ai parametri urbanistico-edilizi dei sub-ambiti B1, come definiti dal RUE:

$U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 35\%$

$H \leq 9,50$  m.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione e quelli di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione sono soggetti a intervento diretto convenzionato, in coerenza con gli obiettivi della scheda di PSC.

Gli interventi concorrono alle dotazioni territoriali nel caso in cui si realizzi in base ai

parametri adottati dal Comune per il POC un incremento di valore immobiliare negli immobili oggetto di intervento.

#### **TITOLO 4 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

##### **Art. 19 Sedi degli impianti: classificazione delle aree idonee e non idonee**

1 Ai sensi del D.Lgs.11 febbraio 1998, n.32 e dell'art.30, c.14 della L.R.n.20/2000 il presente POC classifica le aree sedi degli impianti di distribuzione dei carburanti, individuandole cartograficamente nella tav.1 del POC:

##### **Sedi idonee**

- via Flumendosa 24 (ESSO)
- via Pedemontana 105 (SHELL)
- via San Francesco 202 (FINA)
- via Pedemontana 22 (ERG)
- via Statale 38 (IP)
- via San Francesco 38 (API)
- via Statale ovest 95 (IP)
- via Antica Cava 5 (ESSO)
- via Ghiarola Nuova 81 (AGIP)
- via San Giovanni Evangelista 1° tronco 36/38 (FINA)
- via Statale – circonvallazione, loc. Motta (NUOVO IMPIANTO)

##### **Sedi non idonee**

- via San Francesco 158 (ERG)

##### **Art.20 Individuazione delle aree per la delocalizzazione degli impianti da sedi non idonee**

L'impianto di distribuzione di carburanti che ha sede in via San Francesco 158 (presso la nuova rotatoria tra la Circondariale e via Ghiarola Nuova) deve essere trasferito in quanto la sede attuale è stata valutata non compatibile con l'assetto urbanistico dell'ambito.

L'attuale localizzazione di via San Francesco 158 è molto interna al centro abitato, in adiacenza ad un parco urbano pubblico e, vista la nuova sistemazione viaria con rotatoria a due corsie, l'accesso e l'uscita dall'area del distributore, influisce negativamente sulla sicurezza della circolazione stradale, e pertanto non è ritenuta idonea.



Le possibili destinazioni individuate dal POC sono:

- entro l'ambito definito dal PSC, ai sensi dell'art.76, MOB.1 - Ambito per la mobilità e la logistica – rio Corlo.
- lungo la fascia di rispetto della Strada Pedemontana
- entro gli ambiti da riqualificare AR.2a e AR.3g, lungo la via Ghiarola Vecchia.

#### **Art. 21 Attuazione degli interventi**

1 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 L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;

e delle norme di cui all'art.96 del RUE.

### **TITOLO 5 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN MATERIA GEOLOGICA**

#### **Art. 22 Prescrizioni per gli approfondimenti e le verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa**

1 Ambiti AN.1d – AC.d (via Vespucci) – AR.3l – intervento in ES (Fogliano)

In fase di progettazione attuativa sarà necessaria una puntuale verifica di stabilità, in condizioni dinamiche, dei fronti di scariche vengono eseguiti anche in maniera provvisoria, e nel caso di pendenze di tratti di versante superiori a 15°, anche verifiche a lungo termine di stabilità più generale del versante medesimo, confrontando le condizioni pre e post intervento, che devono risultare sempre al di sopra dei valori limite ed entro i fattori di sicurezza previsti dalle norme.

2 Ambiti AR.1c - AR.2b – AN.1a - AN.1b

In fase di progettazione attuativa sarà necessario eseguire, oltre agli approfondimenti di indagine finalizzate al dimensionamento delle opere di fondazione, le prove per una corretta definizione del Vs30 e quindi verifiche del dato dei fenomeni di amplificazione locale.

3 Ambiti AR.1b – AR.2h - AR.2i – AR.3c – AR.3d - AR.3n – APS.c(p) – APS.i(p) (Sacco e Vanzetti) – APS.i(p) (Puntoquattro)

In fase di progettazione attuativa si prescrive che non vengano realizzati solo

approfondimenti di tipo geotecnica finalizzati al dimensionamento delle opere di fondazione, ma anche approfondimenti per una corretta definizione del Vs30.

4 Ambiti AN.1e – AC.d (Bixio) – APS.i(p) (San Lorenzo)

In fase di progettazione attuativa si prescrive che non vengano realizzati solo approfondimenti di tipo geotecnica finalizzati al dimensionamento delle opere di fondazione, ma anche approfondimenti per una corretta definizione del Vs30.

5 Ambiti AR.2b – AR.2h (settore est) – Ulteriori prescrizioni

Tali ambiti ricadono sulla traccia di una faglia considerata sismogenetica; pertanto sarà obbligo, in fase di progettazione attuativa, provvedere ad approfondimenti di natura geologica, geognostica e geofisica con lo scopo di definire più precisamente la fascia nella quale si posizionano nel sottosuolo le superfici di dislocazione e/o la zona di taglio (*shear-zone*) associata.

La progettazione urbanistica dovrà pertanto privilegiare, per quanto possibile, l'edificazione al di fuori di tale fascia, nella quale si consiglia di localizzare aree a verde o comunque non edificabili.

In ogni caso, occorre che le opere possano assorbire i cedimenti differenziali che si potrebbero verificare e pertanto nella progettazione si dovrà tenere conto, in via cautelativa, dei massimi valori di distorsione ritenuti ammissibili, in modo che gli stessi vengano applicati come termini minimi.