



Comune di Santarcangelo di Romagna  
Provincia di Rimini

---

## PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 – artt. 30 – 34

# poe 1

**Sindaco**

Alice Parma

**Assessore pianificazione urbanistica**

Filippo Sacchetti

**Segretario Generale**

Dott. Luca Uguccioni

**Dirigente**

Dott. Luca Uguccioni

**Responsabile di P.O. del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica**

Arch. Silvia Battistini

**Responsabile del procedimento**

Arch. Silvia Battistini

Funzionari del Servizio Attuazione Urbanistica, SIT

Giugno 2022

<b>ELABORATO N. 3</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>
<b>VARIANTE SPECIFICA AL POC 1 AMBITO AN.C.16 DENOMINATO "EX-CORDERIE"</b>	

Adozione	del. C.C. n. 76	del 30 / 11 / 2021
Approvazione	del. C.C. n. ____	del __ / __ / ____



*Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio*



## **NORME TECNICHE**

<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>pag. 2</b>
Articolo 1.1 - Contenuti ed efficacia del Piano operativo comunale (POC-1)	pag. 2
Articolo 1.2 - Approvazione del POC, apposizioni di vincoli e procedure	pag. 3
Articolo 1.3 - Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)	pag. 4
Articolo 1.4 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	pag. 4
Articolo 1.5 - Strumenti di attuazione del POC	pag. 4
Articolo 1.6 - Disposizioni in merito alle infrastrutture tecnologiche di Enti	pag.5
Articolo 1.7 - Disposizioni in merito agli impianti di produzione e commercializzazione di energia	pag. 5
Articolo 1.8 - Norme transitorie e misure di salvaguardia	pag. 5
Articolo 1.9 - Elaborati costitutivi del POC	pag. 5
<b>TITOLO 2 – DOTAZIONI TERRITORIALI E NORME AMBIENTALI</b>	<b>pag. 6</b>
Articolo 2.1 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	pag. 6
Articolo 2.2 - Applicazione di norme per la tutela delle risorse ambientali	pag. 7
<b>TITOLO 3 – PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>pag. 7</b>
Articolo 3.1 - Applicazione dei parametri per i nuovi insediamenti	pag. 7
<b>TITOLO 4 – TEMPISTICA E PROROGHE</b>	<b>pag. 8</b>
Articolo 4.1 - Gestione termini accordo pubblico privato	pag. 8
Articolo 4.2 - Gestione scadenza del POC	pag. 8
Articolo 4.3 - Gestione progetti speciali	pag. 8
<b>TITOLO 5 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE</b>	<b>pag. 8</b>
Articolo 5.1 - Contributo di sostenibilità	pag. 8
Articolo 5.2 - Gestione delle aree cedute	pag. 8
Articolo 5.3 - Disciplina ambiti APC.N.1.2	pag. 8
Articolo 5.4 - Previsione usi commerciali	pag. 9
Articolo 5.5 - Modifica alla previsione del POC-0	pag. 9

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1.1 - Contenuti ed efficacia del Piano operativo comunale (POC-1)

1.1.1. 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.

1.1.2. Gli interventi inclusi nel POC sono relativi alla definizione degli obiettivi espressi nelle Linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale.

1.1.3 Gli interventi inclusi nel POC riguardano anche le opere pubbliche che determinano vincoli espropriativi e servitù, gli ambiti e i progetti.

Per gli ambiti ed i progetti 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.

Per le opere pubbliche vengono definiti:

- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico, che determinano in taluni casi vincoli espropriativi e servitù.

1.1.4. 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.L. 42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

1.1.5 La disciplina urbanistica definita dal POC ricomprende prescrizioni ed indirizzi; essa è specificata, ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione attuativa con apposite schede riferite alle diverse situazioni classificate dal PSC, raccolte nelle schede dedicate agli ambiti e progetti e alle opere pubbliche.

1.1.6 I contenuti delle schede di POC hanno valore prescrittivo quando:

- a) specificano la disciplina di PSC relativa a componenti da esso individuate che ricadono negli Ambiti oggetto di POC;
- b) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi in coerenza con le previsioni del PSC;
- c) esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste;
- d) individuano usi vincolanti da realizzarsi in forma compatibile e sostenibile;
- e) individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali;
- f) definiscono, in accordo con le disposizioni contenute nel PSC, i meccanismi compensativi, premiali e gli obiettivi di qualità;
- g) precisano le modalità attuative;
- h) precisano e ripercorrono gli ambiti di PSC, senza che ciò costituisca variante al medesimo.

1.1.7 Gli schemi d'assetto / masterplan generali indicativi contenuti nelle schede degli ambiti e dei progetti hanno valore di indirizzo per la progettazione, per cui il disegno dovrà essere verificato e precisato in sede attuativa.

1.1.8 La definizione della disciplina urbanistica generale del POC si avvale dei contenuti definiti dalle grandezze urbanistiche ed edilizie del RUE come precisato nelle schede.

1.1.9 Qualora la disciplina definita dagli elaborati di POC sia difforme da quella definita dal RUE, prevale quella di POC.

## **Articolo 1.2 - Approvazione del POC, apposizioni di vincoli e procedure**

1.2.1 Il 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. 20/2000.

1.2.2 Il POC ha durata di cinque anni dalla sua approvazione.

1.2.3 Il presente Piano è preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo e contiene le Schede delle opere pubbliche in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo espropriativo e/o dalla costituzione di servitù ed i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione del POC, gli interessati possono presentare osservazioni. In sede di approvazione del POC il Consiglio comunale è tenuto all'esame puntuale delle osservazioni presentate dai soggetti interessati dalle schede degli ambiti e dei progetti e da vincoli espropriativi e/o servitù. Il Comune potrà, pertanto, adottare le procedure previste dalla L.R. 37/2002 e smi qualora si rendano necessarie per l'attuazione degli interventi previsti nel POC.

1.2.4 I PUA e gli interventi edilizi in corso, oggetto di modifica del POC, si attuano secondo le previsioni del presente POC, fatto salvo modifiche non sostanziali. Per dare attuazione alle previsioni, il PUA deve essere oggetto di modifica/nuova Convenzione attuativa.

I PUA scaduti si attuano esclusivamente alle condizioni del presente POC.

Gli obblighi da assolvere per le varianti ai PUA approvati/convenzionati devono essere recepiti nella modifica/nuova Convenzione attuativa.

1.2.5 Costituiscono variante del POC:

- i contenuti urbanistici che compongono la disciplina di POC se modificati;
- i contenuti sostanziali degli Accordi con i privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000;
- i PUA in variante al POC;
- una variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale.

1.2.6 Non costituiscono variante al POC:

- gli adeguamenti derivanti da normative sovraordinate.
- con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:
  - modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda;
  - modifiche al comparto entro il 5% della sua dimensione, fermo restando la potenzialità edificatoria che non può essere aumentata;

- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo;
- gli schemi d'assetto ed i masterplan inseriti nelle schede di POC, sono puramente indicativi e non costituiscono disegni vincolanti per l'attuazione degli interventi.

### **Articolo 1.3 - Gli accordi con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000)**

1.3.1 Sono inseriti nel POC gli schemi degli Accordi con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000, connessi con le schede degli Ambiti ed i Progetti.

1.3.2 Gli accordi per essere pienamente efficaci, una volta confermati/modificati nei loro contenuti con la definitiva approvazione del POC, dovranno essere sottoscritti in via definitiva dalle parti.

1.3.3 La sottoscrizione dell'accordo da parte del promotore, preventivamente alla stipula dei medesimi, non è vincolante.

1.3.4 Gli Accordi dovranno essere sottoscritti entro 180 gg (centottanta giorni) dall'approvazione del POC. Inutilmente decorso il termine senza che i proprietari abbiano firmato l'Accordo, e venendo così a mancare il relativo presupposto per l'inserimento nel POC, per le aree delle proprietà che non avranno firmato, non sarà possibile la presentazione del progetto e l'Amministrazione comunale potrà stralciare le aree senza che ciò costituisca variante al POC, nonchè ripianificare.

1.3.5 in riferimento alla variante specifica al POC 1 in riferimento alla scheda d'ambito 6-6bis per l'ambito AN.C.16 (a,b) e COLL.C (b), gli obblighi relativi al contributo di sostenibilità definiti nella scheda per ciascun sub-ambito, verranno recepiti direttamente nelle Convenzioni di PUA e PdC, la cui sottoscrizione deve avvenire nel termine perentorio di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. 24/2017 e smi, e pertanto entro il 01/01/2024, fatto salvo eventuali proroghe di legge, senza necessità di procedere con la definitiva sottoscrizione dell'accordo sottoscritto dai "promotori" e oggetto di variante, in recepimento dei suoi contenuti nella variante definitivamente approvata.

### **Articolo 1.4 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**

1.4.1 Il POC, ai sensi dell'art. 30, comma 7 della L.R. 20/2000, relativamente alle previsioni di opere pubbliche si coordina con il bilancio pluriennale comunale e con il Programma di Mandato. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento (comma 7 art.30 della L.R. 20/2000) per il Programma triennale delle opere pubbliche del Comune e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

### **Articolo 1.5 - Strumenti di attuazione del POC**

1.5.1 I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC. In considerazione degli interventi previsti, i PUA possono assumere il valore e gli effetti dei piani e dei programmi descritti dall'art. 31 della L.R. 20/2000 e smi.

1.5.2. I PUA possono essere di iniziativa pubblica, se elaborati o fatti propri dall'Amministrazione comunale, e di iniziativa privata, se elaborati e presentati da soggetti privati.

1.5.3. I piani urbanistici attuativi (PUA), i permessi di costruire (PdC) ed i progetti unitari (PU) devono essere redatti in conformità con i contenuti e le normative del POC. La relativa Convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo che sarà recepito nella Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC.

1.5.4. Il PUA e/o il PdC saranno redatti sulla base della Superficie reale rilevata e conseguentemente l'applicazione dei parametri urbanistici.

1.5.5. Il POC esplicita le situazioni nelle quali esso eventualmente assume efficacia di PUA ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

1.5.6. Per dare corso agli interventi, i Piani di iniziativa privata, possono essere sostituiti da Piani di iniziativa pubblica, senza che ciò costituisca variante al POC.

### **Articolo 1.6 - Disposizioni in merito alle infrastrutture tecnologiche di Enti**

1.6.1 Gli impianti di competenza di Enti (hera, enel, metano, gas, ecc.) per la realizzazione di Infrastrutturazione tecnologica cioè reti tecnologiche e relativi impianti, Impianti per l'ambiente, Impianti di trasmissione (via etere) ecc., possono essere realizzati senza previo inserimento nel POC. L'eventuale ricognizione di tali opere sarà demandata ai successivi POC.

### **Articolo 1.7 - Disposizioni in merito agli impianti di produzione e commercializzazione di energia**

1.7.1 Come disposto dall'art. 51 di RUE per gli Impianti di cui all'uso c29.2 di RUE - Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici o i gli impianti ad energia eolica - sono programmati nel POC se di potenza superiore a 100 kW. La procedura autorizzativa e le possibilità di localizzazione di tali impianti sono stabilite dalla legislazione di riferimento vigente.

### **Articolo 1.8 - Norme transitorie e misure di salvaguardia**

1.8.1 Nelle parti degli Ambiti rinviati al POC dal PSC non inserite nel POC valgono come transitorie le norme di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013 e smi, salvo quanto eventualmente specificato dal POC.

1.8.2. Per le parti inserite e/o coinvolte dal POC valgono le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000, per cui a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

- a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti di pianificazione urbanistica settoriale e attuativa (piani di settore, piani urbanistici) in contrasto con le previsioni del POC.
- c) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio interessate da vincoli espropriativi e servitù, ove gli interventi proposti siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

1.8.3. Negli ambiti inseriti nel POC e fino all'approvazione del PUA, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013 e smi.

1.8.4. Il PUA derivante dalla pianificazione previgente quale ambito localizzato fra via Pedrignone/via Pascoli, ex PRG zona C3 n° 15-27 e AN.C13 nel PSC), prevede secondo il presente POC, l'utilizzo della residua capacità edificatoria indicata nell'accordo art. 18 L.R. 20/00 previgente, a scopo di edilizia convenzionata. Essendo già state assolte le dotazioni territoriali (rispetto al carico urbanistico complessivo) e non modificando le destinazioni d'uso e l'assetto urbanistico complessivo, il PUA può proseguire il suo iter procedurale di deposito e approvazione mediante variante non sostanziale, e previa modifica e sottoscrizione della nuova Convenzione attuativa, senza attendere l'approvazione del POC. Il POC in questo caso ha valore ricognitivo.

## **Articolo 1.9 - Elaborati costitutivi del POC**

1.9.1 Costituiscono elaborati del POC-1:

- 1.1 TAVOLA INQUADRAMENTO PROPOSTE
2. QUADRO SINOTTICO PROPOSTE
3. RELAZIONE
4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 4.1. SCHEDE AMBITI
- 4.2 PROSPETTO INTERVENTI MINORI
- 4.3 PROSPETTO VARIANTI PUA
5. SCHEDE OPERE PUBBLICHE
6. VALSAT
- 6.1 ALL. DICHIARAZIONE SINTESI VALSAT
- 6.2 ALL. VINCA
7. DOCUMENTO QUALITA' URBANA
8. DOCUMENTO FATTIBILITA' - AGENDA
9. SCHEMI ACCORDI ART. 18 L.R. 20/2000
10. RELAZIONE GEOLOGICA
- 10.1 ALL. RELAZIONE GEOLOGICA - SCHEDE
11. MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL RUE
12. VISURE CATASTALI

Inoltre:

- TAVOLA DEI VINCOLI
- SCHEDA DEI VINCOLI

## **TITOLO 2 – DOTAZIONI TERRITORIALI E NORME AMBIENTALI**

### **Articolo 2.1 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali**

2.1.1. In base all'art. 30 e al Capo A-V dell'Allegato della L.R. 20/2000 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, già definita in taluni casi in sede di pianificazione previgente.

2.1.2 Il programma di attuazione delle dotazioni territoriali è definito nei documenti del presente POC.

2.1.3. 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, corrispondente al valore delle opere indicate nelle schede, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

2.1.4 I parametri per la determinazione delle quote per dotazioni territoriali a carico di ogni



intervento/proposta sanno quelli indicati dal POC o dal RUE ove richiamato.

2.1.5 Per le Varianti ai PUA, i parametri per la determinazione delle quote per dotazioni territoriali a carico di ogni intervento/proposta sanno quelli indicati dal RUE, da applicare sulla differenza di potenzialità, o sulla quota parte di potenzialità oggetto di nuove destinazioni d'uso ammesse dal presente POC.

2.1.6 Le dotazioni di verde, possono essere realizzate anche fuori dal comparto, purchè siano funzionale al sistema delle dotazioni locali e/o territoriali. Il Comune può accordare la monetizzazione in luogo della cessione ove sia utile alla realizzazione di dotazioni che vadano a comporre un sistema verde o parcheggi o parte di essi (cintura verde, spazi lineari, ecc.).

2.1.7 Le aree previste nelle schede, destinate a edilizia residenziale sociale (ERS), possono essere utilizzate in parte anche per altre dotazioni pubbliche, fermo restando la realizzazione della quota di diritto edificatorio riservato all'ERS.

## **Articolo 2.2 - Applicazione di norme per la tutela delle risorse ambientali**

2.2.1. Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si richiamano le norme specifiche del PTCP richiamate nel PSC con particolare riferimento alle norme relative agli ambiti a vulnerabilità idrogeologica di cui agli artt. 14.2, 14.3 e 14.4, e le precisazioni e prescrizioni contenute nelle Schede degli ambiti e dei progetti e nell'elaborato di Valsat del POC e strumenti ivi richiamati. Gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni dei vincoli e tutele del PSC e del POC di cui agli elaborati allegati.

2.2.2 Gli interventi relativi alle opere pubbliche di cui alle schede, non essendo altro che parziali modifiche d'uso delle sedi stradali e delle aree ad essi adiacenti risultano essere ammessi dagli artt. 14.3 e 14.4 in cui le opere ricadono, in quanto in contiguità e continuità con il territorio urbanizzato esistente.

Gli interventi consistono in opere pubbliche strategiche non diversamente localizzabili, per le quali si ha il contemporaneo verificarsi di due condizioni: essere opere puntuali e/o lineari, che comportano la trasformazione di una superficie permeabile di estensione modesta, per cui non si ravvedono criticità in termini di alimentazione e ripascimento della falda.

2.2.3 Gli interventi previsti negli ambiti e per i progetti di valorizzazione, sono soggetti a precise prescrizioni contenute nelle Schede specifiche e nella Valsat, a cui si rinvia.

## **TITOLO 3 – PARAMETRI URBANISTICI**

### **Articolo 3.1 - Applicazione dei parametri per i nuovi insediamenti**

3.3.1. Per i nuovi insediamenti alla Superficie utile/Superficie utile lorda (Su)/(Sul) come definita nelle schede d'ambito, si può aggiungere la Superficie accessoria entro una dimensione massima del 50% della Su/Sul. Ciò vale anche per gli interventi minori.

3.3.2 Per le Varianti ai PUA, la potenzialità edificatoria è espressa secondo i parametri mutuati dal piano approvato (Sul, ecc.).

3.3.3 Le altezze massime dei fabbricati indicate in max 10 m, nelle schede d'ambito, possono essere superate per particolari attività che richiedano attrezzature o macchinari ingombranti.

## **TITOLO 4 –TEMPISTICA E PROROGHE**

### **Articolo 4.1 - Gestione termini accordo pubblico privato**

4.1.1 I termine previsti per la sottoscrizione e stipula dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00, possono essere motivatamente prorogati, mediante determina dirigenziale.

### **Articolo 4.2 - Gestione scadenza del POC**

4.2.1 Allo scadere del POC, l'amministrazione comunale può definire mediante atto deliberativo, i contenuti e le modalità di gestione delle previsioni, nella fase di passaggio fra il POC approvato e quello successivo che non sia ancora esecutivo.

### **Articolo 4.3 - Gestione progetti speciali**

4.3.1 L'inserimento dell'ambito AR.11 Buzzi-Unicem, costituisce l'avvio al programma con cui definire la fattibilità tecnica ed economico-finanziaria, nonché il cronoprogramma degli interventi. L'attuazione secondo le procedure di legge, avverrà sulla base del programma e degli strumenti tecnici applicabili.

## **TITOLO 5 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

### **Articolo 5.1 - Contributo di sostenibilità**

5.1.1 In riferimento al contributo di sostenibilità, si stabilisce che in via prioritaria le opere vengano realizzate dai privati. Il Comune può accordare in luogo della realizzazione, il versamento del contributo.

5.1.2 Il valore delle opere da realizzare e/o da corrispondere quale contributo di sostenibilità si intende riferito al quadro economico delle stesse (esclusa Iva), come definito dal D.Lgs n° 50/2016, da scomputarsi dal contributo di sostenibilità definito in forma specifica nella scheda.

5.1.3 L'Amministrazione comunale può valutare e indicare opere diverse e/o alternative per un valore dell'investimento pari all'importo indicato.

5.1.4 Gli interventi previsti dovranno essere subordinati al collaudo delle opere.

5.1.5 L'eventuale importo residuo del contributo economico potrà essere versato o convertito in ulteriori opere concordate preventivamente con l'amministrazione comunale, in sede di convenzione urbanistica.

5.1.6 La presentazione dell'istanza per gli interventi privati è subordinata all'inizio dei lavori delle opere pubbliche.

### **Articolo 5.2 - Gestione delle aree cedute**

5.1.2 In riferimento alle aree cedute dai privati, a gestione pubblica, si stabilisce che per quanto attiene all'utilizzo per ERS/ERP le modalità di gestione e attribuzione delle aree, saranno definite mediante la redazione di un regolamento. Il Comune sulla base dei programmi relativi al sistema delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche definirà le priorità di utilizzo.

### **Art. 5.3 - Disciplina ambiti APC.N.1.2**

Per le aree libere comprese nell'ambito APC.N.1.2 non interessate da PUA approvati, in corso di attuazione o già attuati, gli interventi possono essere realizzati per sub-comparti, mediante attuazione diretta con PdC Convenzionato, nel rispetto di:

- indice di utilizzazione fondiaria (UF) max = 0,50 mq/mq da calcolare sulla superficie formata a seguito del progetto di sub-comparto;

- Hmax = 10 m - 12,50 m per l'installazione di impianti tecnici;
- Sa max = 50% Su;

Per le funzioni ammesse e per le dotazioni territoriali pubbliche e private si applicano le disposizioni del Rue.

Sugli interventi si applica un contributo di sostenibilità pari a euro 30,60 / mq Su.

Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari sulla S.P. 258 Marechiese.

Gli interventi sono subordinati ad uno studio di fattibilità esteso all'intero ambito non attuato che risolva il problema della viabilità con la previsione di idonea strada interna, al servizio di tutte le aree libere da attuare e finalizzato alla riduzione, razionalizzazione e coordinamento degli accessi veicolari sulla S.P. 258 Marechiese. Lo studio deve essere condiviso con le proprietà coinvolte dall'ambito e con l'A.C.

Per i lotti già realizzati, o a seguito di attuazione dei sub comparti, sono ammessi tutti i tipi di interventi nei limiti dimensionali come sopra definiti.

#### **Art. 5.4 - Previsione usi commerciali**

5.4.1 Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

5.4.2 All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

#### **ART. 5.5 - Modifica alla previsione del POC-0**

L'intervento di cui alla scheda d'ambito N.C1 del POC-0, ambito AN.C.15 - San Bartolo, non è soggetto allo studio di microzonazione sismica di terzo livello per le opere di rilevante interesse pubblico, come aggiornato e previsto dalla DGR 2193/2015 del 21/12/2015.