

Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

ALLEGATO 3

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.S.C.

SPECIFICHE TECNICHE ED URBANISTICHE DI TERRENI EDIFICABILE ED AGRICOLO UBICATO IN SAN POLO D'ENZA





Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

Capo 3.2 – NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO AMBITI URBANI CONSOLIDATI - AUC

Art.33 - Definizione e perimetrazione degli AUC

1. Il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati in base ai criteri di cui all'art. A-10 della L.R. 20/2000.
2. Entro tali ambiti il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni.
3. Per consentire a tali politiche di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni in situazioni diverse anche in modo significativo, il PSC assegna al RUE il compito di definire ed attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali.
4. A tal fine spetta al RUE la definizione di sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, e la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.

Art.34 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AUC

1. L'autorizzazione ad interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico è comunque subordinata alla verifica della funzionalità e dell'efficienza della rete scolante artificiale, e se necessario al suo contestuale adeguamento.
2. Gli interventi di ampliamento dei tessuti urbani classificati saturi sono ammissibili anche con creazione di nuove unità immobiliari, ma non possono comunque superare i 100 mq. di SC per ciascuna unità edilizia o l'indice massimo previsto al successivo comma 4.
3. Il RUE definisce il lotto minimo per interventi di nuova costruzione, e gli indici di edificabilità.
4. L'indice massimo previsto negli ambiti urbani consolidati non può in ogni caso superare il valore di 0,60 mq. di SC (superficie complessiva come definita dal RUE come somma della superficie utile netta e del 60% delle superfici accessorie) per mq. di superficie fondiaria.

Art. 35 - Dotazioni di livello locale

1. Il POC può definire, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse sociale DTL (a), di spazi verdi attrezzati DTL (c) e di parcheggi pubblici DTL (d). Contestualmente all'approvazione del POC viene aggiornata la cartografia del RUE in scala 1:2.000 con l'indicazione di tali previsioni, di validità quinquennale.

Art. 36 - Modifiche alle destinazioni entro gli ambiti AUC

Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

1. Nel quadro della classificazione definita dal PSC e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dallo stesso PSC per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, attraverso una variante al RUE possono essere definite modifiche alla destinazione di sub-aree, anche per trasformarne l'uso preesistente da attrezzatura pubblica in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati.
[...]

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - NU

Art. 45 - Definizione e perimetrazione degli NU

1. Ai sensi dell'art.A-12 della L.R.24.3.2000 n.20, sono perimetrati, entro il territorio urbanizzato o da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti, costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e a produttive con essa compatibili. tali ambiti sono localizzati nelle parti di territorio prossime ai tessuti urbani esistenti, oppure - in caso di sostituzione - entro il territorio urbanizzato.
2. Sono definiti NU.1 gli ambiti per i nuovi insediamenti nei quali gli interventi sono previsti ex novo in base alle indicazioni del PSC e dei successivi POC.
3. Sono definiti NU.2 gli ambiti per i nuovi insediamenti nei quali gli interventi sono in corso, per effetto di piani attuativi o di interventi diretti convenzionati del previgente PRG. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il RUE definisce criteri e modalità di intervento ammesse. Nell'ambito NU.2d l'attuazione degli interventi è subordinata all'inserimento del POC, e alla definizione di nuove modalità attuative in base alle prescrizioni fissate dal presente PSC nella relativa scheda urbanistica.
4. Il PSC definisce per ciascun ambito NU.1 attraverso una scheda urbanistica caratteristiche, obiettivi, requisiti e carichi insediativi, negli stessi termini indicati per gli AR all'art.15 che precede.

Art. 46 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti NU

1. Il PSC definisce per ciascun NU.1 e per l'ambito NU.2d, attraverso una scheda urbanistica d'ambito:
 - a. dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
 - b. gli obiettivi generali degli interventi



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

- c. gli indirizzi per la progettazione urbanistica
 - d. gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le dotazioni richieste
 - e. le funzioni ammesse
 - f. i carichi insediativi massimi ammissibili, e la possibilità di suddivisione in subambiti.
2. Il punto a. della scheda rappresenta dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti d., e., f. rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti b. e c. rappresentano indirizzi per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.
3. Le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse, le soglie di criticità e le condizioni di sostenibilità degli interventi, oltre alle esigenze di mitigazioni definite nelle schede analitiche contenute nella VALSAT (Allegato al Cap.5: Condizioni per l'attuazione delle previsioni) costituiscono parte integrante delle schede d'ambito e prescrizioni vincolanti per l'attuazione di tutti gli interventi entro gli ambiti da riqualificare.

Art. 47 - Attuazione degli interventi negli NU.1

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui all'art. 46, entro gli ambiti per i nuovi insediamenti gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente si attuano previo inserimento nel POC (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini), secondo le stesse modalità previste per gli ambiti AR, riportate agli articoli 39 e 40 delle presenti Norme.
2. Negli ambiti di nuovo insediamento NU.1 l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal POC). In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al POC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti NU su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico relative agli ambiti stessi, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive fornite dalla scheda normativa del POC. Il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.
3. La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti NU.1 è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dal P.O.C. come pubbliche, e alla contestuale applicazione da parte dei soggetti attuatori delle prescrizioni del POC descritte nella scheda normativa relative ad interventi infrastrutturali e ad altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico). Tali contenuti sono definiti in una convenzione tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi agli ambiti NU inclusi nel POC.

4. All'atto della stipula della convenzione l'Amministrazione potrà definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).

Art. 48 - Interventi ammessi per gli ambiti NU.1 o gli edifici in essi inseriti, non inclusi nel POC

1. Il RUE disciplina gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di intervento definite dal PSC per l'intero ambito di nuovo insediamento.

Art. 49 - Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti AR, APR, NU attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti AR, APR, NU è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo esteso almeno ad un comparto perimetrato. L'attuazione degli interventi è possibile a condizione che vengano attuate, per la parte di competenza dei singoli interventi, le prescrizioni previste dal PSC, ed in particolare che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate nella scheda del PSC relativa all'ambito (allegata alle Norme).

2. In sede di POC per ciascun ambito AR, APR e NU di cui si prevede l'avvio dell'attuazione viene redatta una scheda di assetto urbanistico che definisce, in applicazione del PSC, la possibilità edificatoria assegnata dal POC all'Ambito, al netto della superficie edificata esistente. Tale valore è riferito all'intero ambito. La scheda di assetto urbanistico riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

(requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.

3. La scheda di assetto urbanistico è un elaborato del POC e contiene indicazioni sia in termini normativi di programmazione qualitativa e quantitativa, sia in termini grafici attraverso la predisposizione di un elaborato in scala 1:2.000 o 1:1.000, che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi.

4. I contenuti della scheda di assetto urbanistico presentano, ai sensi dell'art.11 della L.R. n.20/2000, caratteristiche in parte prescrittive, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere eventualmente modificati attraverso lo strumento di pianificazione attuativa (PUA). I contenuti della scheda di assetto urbanistico del POC sono:

- perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo e dei comparti di intervento
- strade carrabili di nuova realizzazione
- superfici fondiari degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici)
- eventuali allineamenti di fronti edilizi
- parcheggi pubblici
- verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport
- principali percorsi pedonali e ciclabili
- spazi pedonali pubblici e privati
- spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato)
- edifici storici da recuperare
- edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.

5. La scheda di assetto urbanistico costituisce per le parti non prescrittive (indirizzi) un'esemplificazione di applicazione delle norme del P.O.C. e del Regolamento Urbanistico-Edilizio, e come tale rappresenta strumento di indirizzo della progettazione attuativa per gli operatori (per rendere più spedito ed efficace l'iter), e di valutazione dei progetti (anche attraverso l'esame di eventuali proposte alternative) per l'Amministrazione Comunale.

6. I contenuti prescrittivi della scheda sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici, altezze degli edifici, superfici coperte, ecc.

7. Qualora le norme del PSC e la scheda di assetto urbanistico del POC prevedano che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche e di infrastrutture, siano in parte reperite in comparti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, la convenzione da stipulare contestualmente al piano attuativo o al progetto



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

unitario deve prevedere, attraverso specifico atto, le modalità di attuazione contestuale delle opere corrispondenti alle dotazioni territoriali relative a questi comparti.

8. L'attuazione attraverso piano attuativo relativo ad un comparto stralcio definito dal POC è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia del comparto o dell'ambito con l'assetto definito nella Scheda di assetto urbanistico del POC e della scheda normativa di PSC relativa all'intero Ambito, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione - tipo relativa allo stesso intero Ambito.

9. Il piano attuativo deve inoltre garantire il rispetto delle dotazioni, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa di PSC relativa all'Ambito.

10. In fase attuativa, nel caso in cui gli interventi su singoli comparti si attuino secondo le prescrizioni e gli indirizzi progettuali della scheda di assetto urbanistico del POC, l'attuazione può avvenire attraverso progetto unitario convenzionato riferito all'ambito territoriale di uno o più comparti, e la sua approvazione consente il rilascio - anche contestuale - dei relativi permessi di costruire.

11. Nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico dell'Ambito di nuovo insediamento, le relative modifiche potranno essere effettuate in sede di piano attuativo del comparto, corredato da una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito come individuato dalle tavole del P.O.C.

12. In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relative ai contenuti prescrittivi della scheda di assetto urbanistico (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'ambito, il piano attuativo deve assumere il ruolo di Variante specifica di P.O.C..

13. In assenza di piano attuativo o di progetto unitario approvato sono possibili sul patrimonio edilizio esistente gli interventi specificamente previsti dal RUE.

14. Per quanto riguarda la cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come condizione preliminare "extra standard" per l'attuazione degli interventi, la distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali viene effettuata, sulla base



Via A. De Gasperi n. 3 - 42020 S. Polo d'Enza (RE)
Tel. 0522/873123 - Fax 0522/874394
C. F. 80011590355 P. Iva 01345950354

di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alla L.10/1977 vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).

15. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del P.O.C. all'atto di approvazione del Piano Attuativo con delibera del Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni relative alle modalità di intervento, alle destinazioni ed alle quantità di opere realizzabili, senza che ciò costituisca variante al P.O.C. Entro il limite quantitativo del 10%, la redistribuzione delle potenzialità edificatorie può avvenire attraverso il piano attuativo.

16. Una variazione sostanziale (nelle quantità e/o nelle destinazioni fissate dalla scheda normativa) può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al P.O.C..

17. Una modifica del perimetro di un comparto e altre modifiche che riguardino contenuti non prescrittivi - fermo restando l'assetto complessivo dell'ambito - possono avvenire attraverso approvazione del piano attuativo.

18. Le schede di assetto urbanistico del POC indicano per ciascuna destinazione ammessa nell'ambito le correlate possibilità d'intervento, entro i limiti prescritti dal PSC.