

Regione Emilia Romagna

Provincia di Piacenza



## COMUNE DI CAORSO

### Piano Operativo Comunale

L.R. 24 Marzo 2000 n° 20

ADOZIONE con atto di C.C. n° 38 del 06/08/2012  
CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE con atto di C.C. ... del .....



NTA  
POC

Norme Tecniche d'Attuazione

Sindaco  
Fabio CALLORI

Progettista  
Arch. Ivano ROMANINI

Collaboratori  
Arch. Marta DE VECCHI  
Arch. Maria Paola BORGHI

COMUNE DI CAORSO - PIACENZA  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
Art. 1 Caratteri, contenuti e compiti del POC.....	3
Art. 2 Elaborati costitutivi del POC .....	5
Art. 3 Rapporti con il PSC .....	6
Art. 4 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale .....	6
Art. 5 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi.....	6
II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	8
Art. 6 Modalità di attuazione degli interventi .....	8
Art. 7 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali.....	8
Art. 8 Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) del POC	8
Art. 9 Aree di trasformazione .....	9
Art. 10 Parametri urbanistici e funzioni ammesse .....	11
Art. 11 POC Attuazione delle aree di trasformazione .....	11
Art. 12 Bandi concorsuali.....	14
III – DISPOSIZIONI FINALI .....	16
Art. 13 Individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti e realizzazione impianti fotovoltaici.....	16
Art. 14 Modalità di calcolo dello standard all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario.....	16
Art. 15 Modifiche al POC.....	16
Art. 16 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate - Misure di salvaguardia .....	17

COMUNE DI CAORSO - PIACENZA  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

## **I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Caratteri, contenuti e compiti del POC**

1. Il Piano Operativo Comunale (POC), in conformità ai contenuti della LR 20/2000, è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
    - a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
    - b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
    - c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.
  2. Il POC contiene, per gli ambiti destinati a nuovi insediamenti:
    - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi; anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
    - b) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
    - c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
    - d) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
    - e) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
    - f) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
-

- g) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla LR 20/00;
  - h) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico
  - i) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.
3. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica i criteri di perequazione definiti dal PSC.
  4. Il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.
  5. Il POC può stabilire che gli interventi di trasformazione previsti siano attuati attraverso società aventi come oggetto la trasformazione di aree urbane, di cui all'art. 6 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19.
  6. Il POC disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 49 della LR 20/2000.
  7. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
    - a) dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
    - b) dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.
  8. Le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT), approvato ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della LR 20/2000.
  9. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità, nell'ambito del dimensionamento complessivo stabilito dal PSC, quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18 della LR 20/2000, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano, purché sia evidente la conformità alle prescrizioni, alle direttive e agli indirizzi del PSC.
  10. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del POC comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori ivi previsti. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.

11. L'individuazione delle nuove aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447 del 1998, è attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti. I progetti relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione o riconversione degli impianti produttivi possono comportare variazioni al POC, secondo le modalità e i limiti previsti dall'art. 5 del citato D.P.R. n. 447 del 1998.
12. Attraverso il POC sono individuate in modo indicativo le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32, per gli impianti di cogenerazione, per le cabine elettriche primarie e le aree interessate dal Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.)
13. La previsione da parte del POC dei nuovi insediamenti è subordinata all'esistenza ovvero alla contemporanea realizzazione e attivazione di una adeguata dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
14. Si demanda al RUE la disciplina dei centri storici e delle strutture insediative storiche non urbane, ad eccezione di particolari interventi e programmi di riqualificazione urbana

## **Art. 2 Elaborati costitutivi del POC\***

1. Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
    - Norme Tecniche di Attuazione;
    - Schede tecnico – normative;
    - Sintesi di inquadramento cartografico delle *Aree di trasformazione* incluse nel POC (scala 1:10.000);
    - Accordi con i Privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000;
    - Zonizzazione Acustica Comunale (scala 1:5.000);
    - Programma di Attuazione delle Dotazioni Territoriali - Localizzazione dei distributori di carburante, della viabilità e delle cabine elettriche (scala 1:10.000)
    - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) e Sintesi non Tecnica
    - Documento programmatico per la qualità Urbana
    - Relazione geologico sismica
-

### **Art. 3 Rapporti con il PSC**

1. Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC vigente.
2. Nel POC gli ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare difformità non sostanziali rispetto al PSC (redatto su base cartografica della Carta Tecnica Regionale) sia per quanto riguarda le perimetrazioni degli ambiti o delle aree di trasformazione, e relativi comparti attuativi, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto agli elaborati cartografici e normativi del PSC, fermo restando il bilancio complessivo definito a scala comunale. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC.

### **Art. 4 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**

1. Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale delle opere pubbliche.
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. 5 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), in conformità ai contenuti della LR 20/2000, sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
  - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. Inoltre il PUA può dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale delle aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000.
4. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
5. I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC.
6. La relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo stipulato per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC.

7. I diritti edificatori assegnati dal POC sono di norma calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalle perimetrazioni delle aree sulla base catastale, a dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi definiti 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 solo, eventualmente, la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
8. L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio può, attraverso il POC, assegnare diritti edificatori che si discostino da quanto individuato dalle Schede d'Ambito Territoriale del PSC, sia pur nel rispetto degli indici massimi fissati dalle Norme Tecniche dello stesso PSC (titolo VI, capo VII) nonché nel rispetto del dimensionamento complessivo del piano.
9. In sede di PUA potranno essere introdotte modifiche non sostanziali di carattere cartografico, senza che questo costituisca variante al POC, per effetto dei rilievi piano altimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non siano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.
10. Ai sensi del comma 4 dell'art 30 della L.R. 20/2000, il POC può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti o aree di trasformazione o comparti attuativi specifici.
11. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
12. Ai sensi dell'art. 31, comma 5 della LR 20/00 il PUA può assumere, all'atto Deliberativo, valore di concessione edilizia, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia. Le eventuali varianti alle concessioni edilizie, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.



## **II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

### **Art. 6 Modalità di attuazione degli interventi**

1. Gli interventi inclusi nel POC possono derivare da proposte pervenute a seguito di pubblicazione di Bandi pubblici, selezionate dall'Amministrazione Comunale in base ai criteri di formazione del POC, per le quali al termine della fase di concertazione i soggetti proponenti hanno stipulato con l'Amministrazione Comunale un Accordo preliminare di cui all'art.18 della L.R.20/2000 con il quale si impegnano all'attuazione degli interventi, alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella Scheda tecnico - normativa.
2. L'Amministrazione Comunale può prevedere l'inserimento di interventi di trasformazione all'interno del POC, secondo necessità ed insindacabile giudizio, nel rispetto di quanto definito dal PSC
3. Il POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate.

### **Art. 7 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali**

1. In base all'art. 30 della L.R.20/2000 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo priorità fissate dal POC stesso.
2. Il programma di attuazione delle dotazioni territoriali costituisce parte integrante del 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 consiliare e non determina variante del POC, a meno che non rappresenti una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi del POC stesso.
3. L'aggiornamento del programma è corredato 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 delle opere provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione ed alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

### **Art. 8 Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) del POC**

1. Contestualmente alla redazione di POC, o sua variante dovrà essere predisposta la VALSAT del POC, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5 della L.R. 20/2000.
2. La VALSAT è finalizzata ad identificare i limiti e le condizioni di trasformazione del territorio e dell'ambiente e, nel dettaglio, gli impatti locali di ciascun intervento previsto ed eventualmente a specificare ulteriori misure di mitigazione o compensazione, anche in relazione alle peculiarità locali del territorio comunale, all'evoluzione delle sue caratteristiche ambientali, con riferimento anche al Rapporto ambientale della VALSAT del PSC ed in particolare alle misure di mitigazione in esso previste.
3. La VALSAT del POC deve contenere almeno:

- a) la descrizione delle caratteristiche ambientali e territoriali locali, in riferimento ad un adeguato intorno degli interventi di trasformazione, per verificarne gli impatti diretti ed indiretti;
  - b) la verifica della coerenza delle azioni inserite nel POC con gli obiettivi del PSC;
  - c) la valutazione degli impatti specifici locali delle azioni inserite nel POC sulle diverse matrici ambientali e territoriali e in relazione ai risultati del Report Ambientale previsto dal PSC, applicando ove possibile ed opportuno anche valutazioni quantitative;
  - d) l'eventuale definizione di ulteriori e più dettagliate misure di mitigazione o compensazione (rispetto a quelle definite nel Rapporto Ambientale del PSC) in relazione agli interventi di trasformazione proposti, con particolare riferimento alle caratteristiche ambientali e territoriali locali ed alla capacità del sistema fognario e di depurazione delle acque reflue, provvedendo ad aggiornare ed integrare il quadro conoscitivo relativo.
4. La VALSAT del POC è parte integrante e sostanziale del piano urbanistico operativo. Le misure di mitigazione e compensazione in esso contenute sono prescrittive per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.
  5. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, comma 4, della L.R. 20/2000, il POC ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste; pertanto i PUA attuativi delle Aree di Trasformazione P05 sub-comparto A, P10 e P13 sub-comparto A sono esenti dalla procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT).
  6. Nel caso in cui il POC assuma il valore e gli effetti di PUA, ai sensi dell'art.30, comma 12, della LR n.20/2000, oppure nel caso in cui il PUA rappresenti modifica al POC, e l'intervento sia sottoposto alla procedura di VIA ovvero di verifica (screening) ai sensi della LR n.9/1999, lo Studio Ambientale previsto dalle citate procedure di valutazione ambientale dei progetti comprende i contenuti del Rapporto ambientale necessario per lo svolgimento della procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) del POC o sua variante.

#### **Art. 9 Aree di trasformazione**

1. Le aree di trasformazione interessano parti del territorio ~~urbanizzato~~ e urbanizzabile interne agli Ambiti Territoriali del PSC, dove si concentrano i nuovi interventi di espansione. Ogni area di trasformazione è delimitata, in modo non prescrittivo nelle tavole del PSC ed è individuato con apposita grafia ed una sigla numerica identificativa.
2. All'interno delle Schede d'Ambito Territoriale sono definite, per ciascuna area di trasformazione le funzioni caratterizzanti e le potenzialità media alla trasformazione, da attuarsi secondo le modalità previste dalla Perequazione Urbanistico – Ambientale, specificate all'art. 23 delle Norme di PSC, nonché nel rispetto delle presenti norme.
3. All'interno dei limiti definiti dall'Ambito Territoriale di appartenenza, il POC può articolare e specificare gli elementi caratterizzanti l'area di trasformazione di seguito elencati:

- a) delimitazione geometrica;
- b) assetto delle funzioni caratterizzanti;
- c) dimensionamento delle nuove previsioni,

nel rispetto di quanto stabilito dal PSC e con la possibilità di apportare modifiche non sostanziali alla perimetrazione degli ambiti di appartenenza, previsto dal precedente art.1, comma 2, lettera a).

4. Le aree di trasformazione si attuano attraverso il POC, che ne specifica i contenuti progettuali e di mitigazione ambientale.
5. Ogni area di trasformazione può essere attuata per stralci funzionali, o meglio definiti *comparti attuativi*, con varianti al POC che devono recepire i contenuti del PSC relativi alla porzione di territorio oggetto dell'intervento. In caso di realizzazione parziale dell'area di trasformazione, i diritti edificatori e le dotazioni territoriali di cessione, saranno suddivisi in modo proporzionale all'estensione dell'area di intervento, salvo differenti soluzioni espressamente definite in sede di accordo, mentre il POC definirà gli interventi infrastrutturali e di mitigazione ambientale, che rappresentano una pre condizione all'attuazione di ogni singolo stralcio funzionale.
6. L'assetto urbanistico di massima, nonché elementi strutturanti del progetto delle aree di trasformazione, sono specificati all'interno di Schede tecnico – normative di dettaglio che costituiscono parte integrante del POC, che detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici per queste aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
7. Gli elaborati grafici relativi alle schede tecnico – normative sono da considerarsi vincolanti in termini di assetto funzionale ed indicativi per quel che riguarda il dimensionamento degli azzonamenti.
8. Il POC, attraverso le Schede Tecnico - normative di dettaglio, nel rispetto del PSC, prescrive la quantificazione minima degli standard urbanistici connessi all'intervento da reperire all'interno dell'area di trasformazione, calcolati sul 100% della consistenza insediabile riferita alle sole funzioni caratterizzanti, e la destinazione urbanistica degli stessi. Qualora il PUA preveda l'insediabilità di una quota delle funzioni ammesse che comportano un maggior carico urbanistico, l'ulteriore dotazione di standard pubblici potrà essere individuata internamente al comparto, ovvero in area esterna urbanisticamente idonea, ovvero ne potrà essere consentita la monetizzazione.
9. Ai sensi dell'art. 87, comma 2 delle NTA di PSC, le aree di trasformazione possono accogliere il credito edilizio derivante dalla demolizione degli edifici con destinazione legittimamente consolidata , quantificato in linea con lo stesso art. 87, che potrà essere utilizzato come incremento della capacità edificatoria dell'area di nuova edificazione fino ad un massimo del 10% della Slu definita dalla scheda tecnico – normativa. La procedura di assegnazione di tale quota aggiuntiva non comporta variante di POC relativa ai parametri urbanistici del comparto di trasformazione.

### **Art. 10 Parametri urbanistici e funzioni ammesse**

1. Il POC, in coerenza con i contenuti del PSC, all'interno delle aree di trasformazione, utilizza i parametri urbanistici di seguito richiamati:
  - a) St = Superficie territoriale = per superficie territoriale si intende la zona su cui insiste l'area di trasformazione comprendente la superficie fondiaria e le relative aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) Slu = Superficie lorda utile, ottenuta moltiplicando l'indice territoriale (It) per la superficie territoriale (St).
2. E' compito del RUE dettagliare con maggior precisione la definizione degli indici urbanistici di cui al comma 1 e definire le modalità di calcolo degli stessi per le aree che non si configurano quali Aree di trasformazione. Per quanto non espressamente disciplinato dal POC, e precisamente dalle relative Norme Tecniche di Attuazione e Schede tecnico - normative, si applicano comunque le disposizioni contenute dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).
3. Gli indici urbanistici si applicano alle funzioni caratterizzanti dell'area di trasformazione.
4. Fatto salvo il massimo carico urbanistico ammesso dal PSC, il POC può articolare le funzioni caratterizzanti con altre funzioni ammesse sino a un 25% della capacità edificatoria per le aree a prevalente funzione residenziale e sino a un 45% per le aree a prevalente uso produttivo, previa verifica di compatibilità urbanistica e ambientale delle stesse.

### **Art. 11 POC Attuazione delle aree di trasformazione**

1. Nelle aree di trasformazione si interviene attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, in osservanza delle disposizioni dei successivi commi del presente articolo.
2. Nelle aree di trasformazione con destinazione prevalentemente residenziale, salvo che nelle stesse sia prevista esplicitamente una disciplina diversa, una quota di Slu pari al 25% della Slu complessiva individuate nelle Schede Norma deve essere riservata ad interventi di edilizia residenziale pubblica/sociale. La Sf corrispondente alla quota come sopra indicata deve essere ceduta al Comune il quale, nell'ipotesi che non intenda utilizzarla direttamente, provvede mediante bando pubblico all'assegnazione ad imprese, a cooperative e ai relativi consorzi, ovvero ad enti preposti alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica/sociale. Su richiesta degli interessati, proprietari o attuatori, da manifestare in sede di presentazione del PUA, il 50% della Sf suddetta, in luogo della cessione al Comune, può restare in proprietà ai soggetti a condizioni che il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica/sociale. In questo caso, nella determinazione del prezzo di vendita degli alloggi, viene applicato quale valore dell'area oggetto di intervento il prezzo pari all'indennità di espropriazione individuata alla data di presentazione del PUA con le modalità dell'accordo di cessione bonaria dell'area, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni. Per le altre voci che determinano il prezzo di vendita degli stessi alloggi, si farà riferimento allo schema di convenzione tipo che il Consiglio Comunale dovrà adottare per queste particolari tipologie di intervento. É facoltà del Consiglio Comunale, in sede convenzionale, ammettere che una quota non prevalente di tale Slu sia destinata ad usi compatibili con la residenza

3. Qualora la Slu complessiva del comparto risulti inferiore a 4.500 mq, la Giunta Comunale può consentire che l'intera quota di Slu pari al 25% della Slu complessiva, di cui al comma 2, possa essere destinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica/sociale da parte dei soggetti attuatori o proprietari. Nella determinazione del prezzo di vendita degli alloggi derivanti da tali interventi di edilizia residenziale pubblica/sociale si applicano i disposti di cui al comma 2. Il POC individua inoltre le aree di trasformazione con Slu realizzabile inferiore a 4.500 mq che possono attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato che garantisca la realizzazione e la cessione degli standard almeno nelle quantità previste nelle Schede tecnico –normative del POC, ivi compresa la cessione della quota relativa all'edilizia residenziale pubblica..
4. Ai fini della determinazione del corrispettivo da assegnare ai proprietari per le cessioni di cui al comma 2, ferma restando la cessione gratuita delle aree di standard, il Comune si uniforma al rispetto dei seguenti disposti:
  - a) nel caso in cui i soggetti attuatori, ovvero i proprietari, non chiedano di utilizzare direttamente il 50% della Sf destinata ad edilizia residenziale pubblica/sociale, così come disciplinato al comma 2, il Comune è tenuto a corrispondere una somma per metro quadrato di Sf, con riferimento al 100% della Sf di cui al comma 2, pari all'indennità di espropriazione individuata alla data di presentazione del PUA con le modalità dell'accordo di cessione bonaria dell'area, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, maggiorata della quota parte del costo effettivo delle opere di urbanizzazione;
  - b) nel caso in cui i soggetti attuatori ovvero i proprietari chiedano di realizzare direttamente il 50% della Sf destinata ad edilizia residenziale pubblica/sociale, così come disciplinato al comma 2, il Comune è tenuto a corrispondere per la quota di proprietà che gli viene trasferita, pari al restante 50% della Sf di cui allo stesso comma 2, una somma per metro quadrato di Sf non superiore a tre volte l'indennità prevista dalle tabelle parametriche provinciali per l'espropriazione delle aree agricole, maggiorata della quota parte del costo effettivo delle opere di urbanizzazione.
  - c) con riferimento alla Superficie Fondiaria riservata ad Edilizia residenziale pubblica/sociale in cessione a favore del comune di Parma, il Comune si riserva, in sede di rogito, di indicare se stesso o altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere in via definitiva l'accordo di cessione. Il Comune e/o il soggetto così indicato per la sottoscrizione assume direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto dell'accordo stesso nonché gli oneri conseguenti.
  - d) Dovrà essere assicurato un criterio di omogeneità tra la densità edilizia dei lotti di edilizia libera e la densità dei lotti di edilizia residenziale pubblica/sociale

5. Il Dirigente con l'autorizzazione alla presentazione del progetto di piano urbanistico attuativo, stabilisce i termini entro cui tale progetto, composto anche dallo schema di convenzione di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere presentato al protocollo comunale.
6. Il Consiglio Comunale in sede di approvazione del piano urbanistico attuativo, può provvedere alla rettifica non sostanziale del perimetro di comparto mediante modifica del POC/RUE, mantenendo inalterata la Slu attribuita alle aree di trasformazione e nel rispetto di quanto disposto all'articolo 35 della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e delle condizioni sottoelencate:
  - a) le aree devono risultare non significative e/o marginali rispetto alla completezza e funzionalità del progetto del PUA; a tal fine devono essere sottoposte al parere dei competenti uffici comunali;
  - b) in generale lo stralcio deve essere supportato dall'atto di assenso dei proprietari. Tuttavia nel caso si tratti di esigue porzioni di aree, marginali rispetto alla completezza e funzionalità del progetto del PUA, pertinenti a lotti su cui insistono fabbricati esistenti, si consente lo stralcio anche in assenza di tale atto.
7. Il Consiglio Comunale in sede di approvazione del piano urbanistico attuativo, può altresì consentirne l'attuazione per stralci funzionali autonomi, nel rispetto delle prescrizioni del comma 9.
8. Con provvedimento contestuale o successivo all'approvazione del piano urbanistico attuativo il Consiglio Comunale può fissare un termine per la presentazione dei progetti per la realizzazione degli interventi in esso previsti. Ove sia fissato questo termine, deve essere data notifica a tutti gli aventi titolo con l'invito ad attivarsi per dare attuazione al piano particolareggiato entro e non oltre novanta giorni dalla notifica. Decorso infruttuosamente questo termine, il Dirigente fissa un ulteriore termine di sessanta giorni per dare attuazione al Piano e, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, il Consiglio Comunale decide di dare al piano urbanistico attuativo approvato valore ed efficacia di piano di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
9. L'attuazione parziale per stralci del piano urbanistico attuativo è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:
  - a) siano garantiti in proporzione alla dimensione della Slu i parametri urbanistici ed i rapporti medi di cessione e di verde privato fissati per l'intera area oggetto d'intervento;
  - b) sia garantita in proporzione alla dimensione della Slu la quota di aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi;
  - c) siano rispettate le "prescrizioni" così come definite nelle Schede tecnico normative.
  - d) l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non è quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un lotto che non sia collegato agli impianti a rete esistenti;
  - e) il sistema delle urbanizzazioni a rete sia dimensionato sull'intera area oggetto d'intervento;
  - f) la Slu e le aree per standard siano almeno il 20% di quelle previste complessivamente nell'area oggetto di intervento.
10. Nelle aree di trasformazione gli Edifici di interesse storico - architettonico e culturale individuati nella cartografia di PSC (PSC.V.10) e gli edifici di pregio storico-culturale e

testimoniale (art A 9, comma 2), definiti sulla base di documentazione presentata dai soggetti interessati e valutate/certificate dagli uffici tecnici comunali, non concorrono alla quantificazione della Slu individuata nelle Schede tecnico – normative e assegnata dal PSC, ma sono disciplinate dalla specifica normativa di RUE. Il cambio di destinazione d'uso di tali fabbricati può avvenire all'interno degli usi previsti dalle stesse Schede tecnico – normative.

11. Il Programma prevede che le aree di trasformazione previste dal POC, con Slu realizzabile inferiore a 4.500 mq, qualora interessino contesti già edificati provvisti di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, possano attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato che garantisca la realizzazione e la cessione degli standard nelle quantità previste dalle Schede tecnico - normative del POC, ivi compresa la quota relativa all'edilizia sovvenzionata, convenzionata o convenzionata – agevolata.
12. Sono subordinate al POC, quali aree di trasformazione, le *Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (art. 52 del RUE)*. Tali interventi sono identificati con apposita simbologia grafica nelle tavole di POC e la loro attuazione è disciplinata dalle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio.
13. L'attuazione di nuove previsioni di ambiti specializzati per attività produttive motivate da esigenze di sviluppo, riorganizzazione o trasferimento di specifiche aziende già insediate, è subordinata alla preventiva sottoscrizione di appositi accordi preventivi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000.
14. ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:
  - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dagli strumenti di pianificazione comunale e in misura non inferiore a quanto previsto dalla LR 20/2000 e ss mm.;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto
  - c) servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
  - d) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano;
  - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.28 della LR 31/2002 salvo quanto disposto dall'art. A-26, comma 4bis

## **Art. 12 Bandi concorsuali**

1. Ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 24 del PSC, il POC può attivare procedure concorsuali per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC.
2. I criteri di selezione delle proposte possono riguardare la capacità dell'intervento di soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, nei termini di prestazioni quantitative e soluzioni tecniche degli edifici

finalizzati all'edilizia sostenibile, al risparmio energetico e alla valorizzazione delle fonti rinnovabili.

3. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.



### **III – DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 13 Individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti e realizzazione impianti fotovoltaici**

1. L'individuazione delle aree per impianti di distribuzione dei carburanti dovrà rispettare i vincoli e le tutele definite negli elaborati di PSC. Ai sensi dell'art. 30 comma 14 della L.R. 20/2000, il POC individua le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti. Sarà compito del Regolamento Urbanistico Edilizio delimitare puntualmente le zone destinate alla realizzazione di nuovi impianti e alla delocalizzazione di quelli esistenti.
2. E' consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici all'interno delle aree di trasformazione di progetto ed esistenti la cui funzione caratterizzate sia di tipo produttivo, e comunque nel rispetto di quanto definito dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 10/09/2010 e ss.mm..

#### **Art. 14 Modalità di calcolo dello standard all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario**

1. Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario che ricadono all'interno di aree di trasformazione è possibile cedere e realizzare standard pubblico. Ai fini del soddisfacimento dello standard verrà computata una quota non superiore a metà della fascia stessa, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita al Comune della restante porzione di fascia.

#### **Art. 15 Modifiche al POC**

1. Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC i PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione saranno reinseriti in un 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 Caorso potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di Varianti, nel rispetto del PSC.
3. In corso di vigenza del presente POC il Comune di Parma potrà predisporre e approvare, secondo le procedure di legge, nuovi POC relativi ad altri ambiti non compresi nel presente POC.

**Art. 16      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;
  - all'approvazione di strumenti urbanistici di pianificazione urbanistica (piani di settore) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato;
  - all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA) sino all'approvazione dello stesso.
3. Fino all'approvazione del POC, negli ambiti per nuovi insediamenti, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. n. 31/2002.