



Allegato A2 alla Delibera di G.U. n. 52 del 04/07/2016

**MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DA ATTUARE NEL
PRIMO PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE (POC)
DELL'UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI**

I proprietari degli immobili e/o aree, e/o altri soggetti che ne abbiano la disponibilità, possono partecipare alla realizzazione degli interventi ammissibili mediante il POC, così come indicato nell'AVVISO Allegato "A1" qualora ricadano entro uno o più punti del seguente elenco:

1. aree ricadenti negli "ambiti da riqualificare" **AR**, "ambiti per nuovi insediamenti" **ANS** ed "ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione" **ASP_C2**, di cui rispettivamente agli artt. 4.1.10, 4.1.11 e 4.1.12 delle Norme di Piano, individuati nell'Allegato 3 "Schede degli ambiti" alle medesime norme, nonché nelle tavole 7 e del gruppo 8 della Cartografia;
2. aree ricadenti **nell'ambito in deroga** al centro storico di Tresigallo denominato "I giardini di città", individuato nelle tavole 8.8 e 8.9 della Cartografia e per il quale l'art. 4.1.3, comma 4, delle Norme di Piano prevede l'attuazione attraverso il POC, così come specificato nell'Allegato 1 alle medesime norme;
3. aree nelle quali si prevede lo sviluppo degli **impianti** e delle **reti tecnologiche** esistenti, in coerenza con gli indirizzi e le direttive del PSC, ai sensi degli artt. 4.1.19, 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22, 4.1.23 e 4.1.24 delle Norme di Piano;
4. aree nelle quali si prevedono **attrezzature e spazi collettivi** di progetto, ai sensi dell'art. 4.1.25, così come individuate nelle tavole del gruppo 8 della Cartografia;
5. aree nelle quali è prevista la delocalizzazione dei **siti produttivi incongrui** individuati nelle tavole del gruppo 8 del PSC, ai sensi dell'art. 2.1.3 delle Norme di Piano, e per i quali si prevede la demolizione, l'eventuale bonifica del sito e il ripristino dello stato dei luoghi;
6. aree e immobili già **sedi di attività** e le loro pertinenze funzionali, **incompatibili** con l'ambito nelle quali sono inserite in quanto non rientranti negli usi previsti dal RUE, e che provvedano alla delocalizzazione dell'attività in altra area idonea ai sensi dell'art. 4.1.27, commi da 7 a 10, delle Norme di Piano;
7. aree e immobili per l'insediamento delle **seguenti attività**, qualora siano conformi alla normativa sovraordinata vigente in materia e nel rispetto delle disposizioni generali di cui al titolo 2.2, capo I, nonché della disciplina particolareggiata del centro storico, qualora vi ricadano, previste dalle norme del RUE:
Centri storici [art. 2.2.9, comma 2, Norme RUE]:
 - U2.2 Funzione terziaria direzionale: attività terziarie specializzate con effetti di disturbo sul contesto
 - U2.3 Funzione terziaria direzionale: attività terziarie direzionali della Pubblica Amministrazione
 - U2.4 Funzione terziaria direzionale: attività espositive, fieristiche, congressuali



- U4.2 Funzione terziaria di servizio: attività culturali, ricreative e sportive con effetti di disturbo sul contesto
 - U5.2 Funzione terziaria di servizio: sanità a livello sovra locale
 - U14.2 Artigianato di servizio agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in U14.1).
- Ambiti urbani consolidati [art. 2.2.19, comma 2, Norme RUE]:
- U2.2 Funzione terziaria direzionale: attività terziarie specializzate con effetti di disturbo sul contesto
 - U4.2 Funzione terziaria di servizio: attività culturali, ricreative e sportive con effetti di disturbo sul contesto
 - U5.2 Funzione terziaria di servizio: sanità di livello sovra locale.
8. immobili e aree nei **siti produttivi dismessi** e non riutilizzabili per funzioni compatibili negli stessi e ricadenti in AUC9 “sub-ambiti per attività produttive”, così come individuati nella Cartografia del RUE, per interventi di recupero e nuova costruzione (NC), destinati ad usi residenziali o di servizio alla residenza;
 9. immobili ricadenti nelle “aree della componente primaria della Rete Ecologica Territoriale Locale (**RETL**)”, di cui all’art. 3.1.4 delle Norme di Piano, individuate nella tavola 4 “Rete ecologica territoriale locale” della Cartografia;
 10. immobili relativi ad **insediamenti produttivi agricoli**, allevamenti zootecnici o centri aziendali agricoli dismessi o che vengano dismessi, salvo che si tratti di immobili di interesse testimoniale, per i quali si ricerchino le condizioni per la demolizione, la bonifica e il ripristino del sito ai fini della coltivazione del terreno, o in subordine il suo recupero per attività agricole, ai sensi dell’art. 4.3.1, comma 7, delle Norme di Piano, per l’assegnazione di premialità come prevista dalle Norme del RUE (art. 2.2.37 comma 5) ;
 11. ricadenti nelle “**aree rurali di gestione o caratterizzazione urbanistico-funzionale**”, di cui all’art. 4.3.7 delle Norme di Piano, individuate nelle Tav. 7 e del gruppo 8 della Cartografia;
 12. immobili e/o aree nei quali si prevede di realizzare **interventi che determinino impatti e artificializzazione del territorio rurale** e che necessitano di compensazione ambientale di seguito elencati:
 - a) che prevedono l’artificializzazione consistente di parti del territorio rurale, intendendosi tali quegli interventi disciplinati dalla LR 9/1999 e s. m. i., quelli per i quali la normativa vigente prevede forme di compensazione e quelli che comportino la trasformazione di superfici superiori a Ha 1.00.00;
 - b) che prevedano nuova costruzione (intesa anche come ampliamento) e/o aumento del carico urbanistico che riguardino i seguenti usi:
 - U2.3 Funzione terziaria direzionale: attività terziarie direzionali della Pubblica Amministrazione
 - U3.2 Funzione terziaria di servizio: istruzione - attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca (ad eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale)



- U4.2 Funzione terziaria di servizio: attività culturali, ricreative e sportive con effetti di disturbo sul contesto (ad eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale)
 - U5.1 Funzione terziaria di servizio: sanità di livello locale (ad eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale)
 - U5.4 Funzione terziaria di servizio: sanità - cliniche veterinarie (ad eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale)
 - U13.2 Attività estrattive
 - U13.4 Attività della filiera della salute, quali il biomedicale, la farmaceutica e assimilabili (ad eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale)
 - U13.5 Attività di allevamento industriale (ad eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale e degli ambiti agricoli periurbani)
 - U13.6 Pozzi per la ricerca e lo stoccaggio di idrocarburi e pozzi geotermici (ad eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale)
 - U17 Deposito e stoccaggio a cielo aperto; impianti di trattamento, smaltimento e recupero rifiuti e di materiali inerti nelle aree funzionalmente attrezzate per le attività estrattive, qualora l'impianto sia contemporaneamente adibito alla lavorazione del materiale di cava
 - U18.1 Attività ricettive alberghiere
 - U18.2 Attività ricettive extra-alberghiere
 - U19 Attività ricettive all'aria aperta
 - U20.4 Attività di prima lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale;
- c) che prevedano l'ampliamento delle attività produttive esistenti nel territorio rurale in misura superiore al 50% della SUL legittimamente esistente alla data di adozione del RUE, fatta eccezione per le attività non compatibili non incluse nell'elenco degli usi di cui all'art. 2.3.3, comma 1, delle Norme del RUE, localizzate all'interno dell'ambito agricolo di valore naturale e ambientale e dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico;
- d) di nuova costruzione e/o ampliamento superiore al 50% della SUL esistente alla data di adozione del RUE, inclusa la possibilità di realizzazione di nuove volumetrie destinate ad abitazione di custodia, relativi ad attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica

Gli Interventi proposti devono essere coerenti con gli Obiettivi sulla potenzialità edificatoria del primo POC Intercomunale, stabiliti dall'Amministrazione con la Delibera di G.U. n. 52 del 04/07/2016.

Indicazioni sull'applicazione dei Diritti Edificatori

Per le proposte di intervento si indicano i seguenti diritti edificatori delle aree omogenee, in base alle classi di terreni identificate all'art. 4.1.27, comma 4, delle Norme di Piano del PSC, ed in base di minimi stabiliti dal RUE all'art. 2.2.26:



Macro classificazione	Tipologia area/ambito	Presenza vincoli sostanziali all'edificabilità	DE su ST (mq/mq)
Territorio urbanizzato	Ambiti da riqualificare	Senza vincoli	>0.16
		Con vincoli	<0,20
Territorio urbanizzabile	Ambiti per nuovi insediamenti	Senza vincoli	>0.12
		Con vincoli	<0,15
	Ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione	Senza vincoli	>0.20
		Con vincoli	<0,24
Territorio rurale	Aree della componente primaria della RETL	Senza vincoli	>0.05
		Con vincoli	<0,06
Territorio urbanizzato / rurale	Aree per dotazioni territoriali e/o infrastrutture per la mobilità	Senza vincoli	>0.03
		Con vincoli	<0,04

Per quanto riguarda la definizione dei vincoli sostanziali all'edificabilità si fa riferimento all'art. 4.1.27, comma 5, delle Norme di Piano del PSC.

La capacità insediativa della proposta progettuale da elaborare e da proporre all'Amministrazione, dovrà essere ricompresa nel *range* dei Diritti Edificatori sopra indicati, esprimendo quindi lo stato di fatto dell'area e gli effettivi vincoli sostanziali esistenti, individuando la soluzione più idonea e rispettosa del contesto vincolistico stesso.

Inoltre, i diritti edificatori su indicati, per le aree della componente primaria della RETL, e per dotazioni territoriali e/o infrastrutture per la mobilità, sono utilizzabili esclusivamente per il trasferimento degli stessi in altri ambiti da attuare con un PUA, aggiungendosi a quelli previsti per gli stessi ambiti, a fronte della realizzazione delle opere e cessione al Comune delle stesse

Condizioni generali di presentazione delle proposte:

- Le proposte, redatte conformemente all'Allegato A3 alla Delibera di G.U. n. 52 del 04/07/2016, dovranno essere presentate direttamente presso Ufficio Protocollo – con sede in Via Mazzini n. 47 a Copparo (FE), oppure inviate tramite Raccomandata A.R. al medesimo ufficio, oppure trasmettete in formato elettronico, digitalmente sottoscritte, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: unioneterrefiumi@pec.unioneterrefiumi.fe.it. Gli elaborati tecnici dovranno essere contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici dovranno essere contenuti nel formato A3.
- Le proposte possono essere presentate da proprietari e/o soggetti aventi la disponibilità degli immobili e delle aree di cui ai punti da 1 a 12 sopra elencati.
- Le proposte di progetto degli Ambiti di cui al punto 1 (ANS – AR – ASP_C2) potranno essere limitate ad uno stralcio funzionale e/o potranno riguardare solo una parte degli ambiti individuati dal PSC.
- Qualora le proposte riguardino una parte degli ambiti individuati dal PSC e contemplino l'utilizzo della totalità della capacità insediativa dell'ambito (come prevista dalle schede allegate alle Norme del PSC e fatte salve le facoltà delle amministrazioni comunali ai sensi degli artt. 4.1.10, 4.1.11 e 4.1.12 delle Norme del PSC), dovrà essere presentata espressa rinuncia delle proprietà

non interessate dall'intervento. Pertanto, a fronte di ciò, l'ambito individuato dal PSC sarà ritenuto saturo e le altre aree non oggetto di proposta di intervento, non esplicheranno ulteriori capacità edificatorie.

- Le proposte potranno riguardare l'attuazione di tutto o parte di ciascuno degli ambiti e delle aree di cui ai precedenti punti; ovvero, potranno riguardare anche più ambiti e/o aree qualora sia previsto un accordo tra i proprietari per l'applicazione della perequazione urbanistica, così come definita all'art. 7 della LR 20/2000 e s. m. i. e specificata all'art. 4.1.27 delle Norme di Piano del PSC.
- In caso di proposta relativa ad una parte di ambito, che non preveda l'utilizzo dell'intera capacità insediativa dello stesso (stralcio funzionale), dovrà essere presentato uno studio preliminare di sistemazione relativo all'intero comparto perimetrato dal PSC, ed essere espressamente indicata l'eventuale previsione di realizzazione per stralci funzionali. In tal caso deve essere altresì presentata apposita dichiarazione di assenso da parte delle proprietà diverse non interessate dalla proposta.

Le proposte saranno valutate sulla base dei Criteri Generali e le Modalità, stabiliti dall'Amministrazione nella Delibera di G.U. n. 52 del 04/07/2016.

Documentazione di approfondimento geologico: Schede Allegato A4 alla Delibera di G.U. N. XX del XX/XX/2016

Ai fini della redazione del POC, entro il medesimo termine stabilito dalla Giunta per la conclusione delle procedure negoziali, i proponenti dovranno produrre, per gli ambiti da riqualificare (AR), per gli ambiti di nuovo insediamento (ANS) e per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (ASP_C2), i certificati delle prove elencate nella tabella seguente:

Distinzione aree per estensione	Numero minimo di prove da effettuare e profondità
Superficie < 1 ha	1 SCPTU a profondità ≥ mt 30.00
1 ha ≤ superficie < 3 ha	1 SCPTU a profondità ≥ mt 30.00 1 CPTU a profondità ≥ mt 20.00
3 ha ≤ superficie < 5 ha	1 SCPTU a profondità ≥ mt 30.00 2 CPTU a profondità ≥ mt 20.00
5 ha ≤ superficie < 10 ha	1 SCPTU a profondità ≥ mt 30.00 3 CPTU a profondità ≥ mt 20.00
Superficie ≥ 10 ha	1 SCPTU a profondità ≥ mt 30.00 4 CPTU a profondità ≥ mt 20.00

Le indagini sopra elencate, in corrispondenza degli ambiti per i quali è stato richiesto un approfondimento ai fini della microzonazione sismica in fase di PSC, dovranno essere integrate da non meno di un'indagine sismica di tipo HVSR e dal prelievo di tanti campioni di terreno quante sono le verticali d'indagine effettuate, sui quali dovranno essere eseguite specifiche analisi di laboratorio.

Per le specifiche relative all'ambito di interesse, si rimanda alle schede riportate nell'allegato A4 alla Delibera di G.U. n. 52 del 04/07/2016, depositato agli atti dell'Ufficio di Piano.



Per quanto riguarda il numero delle prove, rispetto a quanto sopra elencato, nel suddetto Allegato A4 sono previste delle eccezioni per le seguenti aree: ANS_C_004, ANS_C_006, ANS-C-0016, ANS-C-0018, ANS-F-003, ANS-J-003, ANS-R-005, ANS-T-001, ANS-T-002, ANS-T-005, ANS-T-006, ANS-C-009, ANS-R-003, ASP-C2-F-001, ASP-C2-T002, AR-B-003, AR-C-002, AR-R-001, AR-R-002, ASP-C2-C002, ASP-C2-C003, ASP-C2-C004, ASP-C2-T004 e ASP-C2-R001.

Gli ambiti AR-B-004 e AR-R-003 non rientrano nel POC in quanto non cogenti, come stabilito dalle relative schede, "Allegato 3" alle Norme di Piano del PSC (correlati alla futura modifica della pianificazione sovraordinata del PTCP), e quindi non sono riportate nel medesimo Allegato A4.

Procedura di formazione del POC

Nell'ambito del procedimento di formazione del POC, l'Amministrazione si riserva di attivare le più opportune forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e all'eventuale stipula di Accordi con i Privati, ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 e s. m. i. da perfezionarsi prima dell'adozione del Piano.

A tal fine, i titolari delle candidature e delle proposte presentate e ritenute idonee, potranno essere invitati dall'Amministrazione ad approfondire o modificare i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nel POC da sottoporre al Consiglio dell'Unione per l'adozione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 34 della LR 20/2000 e s. m. i.

Le procedure negoziali, al fine di migliorare la coerenza degli interventi alle strategie del PSC e degli obiettivi del POC, di migliorare il coordinamento fra i diversi interventi pubblici e privati e di formare i comparti di attuazione, potranno espressamente comportare una ridefinizione della proposta con riferimento agli aspetti quantitativi e qualitativi della stessa, ivi compresa la localizzazione.

L'Amministrazione potrà inoltre definire, se necessario, eventuali ulteriori integrazioni/specificazioni di dettaglio alle presenti indicazioni.

IL DIRIGENTE
ING. STEFANO FARINA