

IL PRESIDENTE

IN QUALITA' DI COMMISSARIO DELEGATO

AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 DEL D.L. N. 74/2012

CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 122 DEL 01/08/2012

**Decreto n.1433 del 22 Novembre 2013**

**Procedimento espropriativo e/o di occupazione temporanea delle aree finalizzate alla realizzazione dei Prefabbricati Modulari Scolastici (PMS) e degli edifici scolastici provvisori eseguiti direttamente dai Comuni.**

**Espropriazione di area privata catastalmente intestata al Sig. Albertini Lino (Comune di San Giovanni in Persiceto, Foglio 103, Mappale 443p) e liquidazione, con contestuale deposito, a seguito di non accettazione/rifiuto dell'indennità di occupazione temporanea e di espropriazione.**

**Vista** la legge 24 febbraio 1992, n. 225;

**Visto** il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;

**Visto** l'art. 8 della L. R. n.1 del 2005, recante "Norme in materia di protezione civile";

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 Maggio 2012 recante la dichiarazione dell'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa dei predetti interventi sismici, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto legge 4 novembre 2002 n. 245, convertito con modificazioni dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2002, n. 286;

**Visto** il Decreto-Legge 6 giugno 2012, n. 74, recante "interventi urgenti in favore delle aree colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012";

**Visto** l'articolo 10 del Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83 "misure urgenti per la crescita del paese", convertito con modifiche nella Legge 7 agosto 2012, n. 134;

**Visto** l'articolo 6 del D.L. 26.04.2013 n. 43 convertito, con modificazioni, nella L. 24 giugno 2013, n. 71, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015", che tra gli altri, proroga lo stato di emergenza nei territori colpiti dagli eventi calamitosi;

**Visto** il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

**Visto** in particolare il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 83/2012, convertito con modifiche, che recita: "i Commissari delegati di cui all'art. 1 comma 2 del decreto-legge 6 giugno 2012, n. 74, provvedono, nei territori dei comuni delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio

Emilia e Rovigo, interessate dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012, per i quali è stato adottato il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 1° giugno 2012 di differimento dei termini per l'adempimento degli obblighi tributari, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica Italiana n. 130 del 6 giugno 2012, nonché di quelli ulteriori indicati nei successivi decreti adottati ai sensi dell'articolo 9, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, in termini di somma urgenza alla progettazione e realizzazione di moduli temporanei abitativi – destinati all'alloggiamento provvisorio delle persone la cui abitazione è stata distrutta o dichiarata inagibile con esito di rilevazione dei danni di tipo "E" o "F", ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 maggio 2011 – ovvero destinati ad attività scolastica ed uffici pubblici, nonché delle connesse opere di urbanizzazione e servizi, per consentire la più sollecita sistemazione delle persone fisiche ivi residenti o stabilmente dimoranti, ove non abbiamo avuto assicurata altra sistemazione nell'ambito degli stessi comuni o dei comuni limitrofi";

**Preso atto** che il comma 2 dell'articolo 10 del D.L. 83/2012 dispone che i "Commissari delegati provvedono, sentiti i sindaci dei comuni interessati, alla localizzazione delle aree destinate alla realizzazione dei moduli di cui al comma 1, anche in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche, utilizzando prioritariamente le aree di ricovero individuate nei piani di emergenza. Il provvedimento di localizzazione comporta dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere e costituisce decreto di occupazione d'urgenza delle aree individuate";

**Visto** il programma straordinario per la riapertura delle scuole per l'anno scolastico 2012-2013, sottoposto al Comitato Istituzionale, istituito ai sensi dell'ordinanza n. 1 dell'8 giugno 2012, nelle sedute del 28 giugno e 3 luglio 2012, che lo ha condiviso, approvato con propria ordinanza n. 5 del 06/07/2012, il quale prevede la realizzazione di edifici scolastici provvisori per tutte quelle scuole che non possono essere riparate, per consentire lo svolgimento dell'attività didattica nell'anno scolastico 2012-2013;

**Rilevato** che i Comuni e le Province interessate hanno provveduto ad inviare l'indicazione delle aree all'interno delle quali realizzare i prefabbricati modulari ad uso scolastici e che con ordinanza n. 15 del 31/07/2012 e successive modifiche e integrazioni, si è provveduto alla localizzazione delle stesse ed a disporre la loro occupazione d'urgenza, cui è conseguita la contestuale redazione dello stato di consistenza e l'immissione in possesso, previa redazione dei relativi verbali, agli atti della Struttura Tecnica del Commissario Delegato;

**Preso atto** che ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 10 del D.L. 83/2012, in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche, la localizzazione delle aree costituisce variante degli stessi e produce l'effetto della imposizione del vincolo preordinato alla espropriazione;

**Considerato** che i prefabbricati modulari scolastici e gli edifici scolastici provvisori e le relative opere di urbanizzazione, pur avendo carattere provvisorio, sono comunque destinati ad una durevole utilizzazione, in relazione al periodo di tempo necessario per la ricostruzione degli edifici scolastici distrutti o alla riparazione di quelli gravemente danneggiati e pertanto inagibili;

**Considerato** altresì che risulta opportuno, stante la realizzazione delle urbanizzazioni effettuate sulle aree occupate e stante la necessità di dover garantire la continuità nell'utilizzo delle realizzazioni costruite da parte delle popolazioni colpite ed agli enti pubblici di riferimento, procedere all'esproprio di talune aree sulle quali insistono le predette strutture;

**Dato atto** che, a seguito dell'esperimento della procedura aperta da parte del sottoscritto Commissario per la realizzazione dei Prefabbricati Modulari Scolastici (PMS), nonché della realizzazione degli Edifici Scolastici Provvisori eseguiti direttamente dai Comuni, sono attualmente

in corso di realizzazione i lavori di ampliamento, richiesti dalle Amministrazioni Comunali di riferimento, delle strutture provvisorie ultimate e ubicate sui lotti in argomento;

**Dato atto** che per la determinazione delle indennità ci si è avvalsi della competenza dell'Agenzia delle Entrate che ha elaborato le predette quantificazioni in schede dedicate ad ogni proprietà interessata e conservate agli atti dell'Autorità Espropriante;

**Tenuto conto** che il citato comma 4 dell'art. 10 del D.L. 83/2012 prevede che l'indennità provvisoria e/o quella di occupazione temporanea vada determinata entro 12 mesi dalla data di immissione in possesso e che, ai sensi dell'art. 20, comma 4, del D.P.R. 327/2001, con proprio decreto n. 700 del 29/07/2013 si è proceduto in tal senso, notificando l'indennità provvisoria determinata, come detto, dalla competente Agenzia delle Entrate di Bologna e allegata al decreto in parola;

**Rilevato** che le sottoelencate Ditte non hanno dato alcun riscontro alle notifiche effettuate, ovvero hanno esplicitamente rifiutato l'indennità provvisoria così quantificata e che, a norma dell'art.20, comma 14, D.P.R. 327/2001, l'indennità provvisoria proposta deve pertanto ritenersi non concordata;

**Tenuto conto** che, la mancata esplicita accettazione o il silenzio rispetto alle notifiche effettuate comporta di fatto la non accettazione di quanto proposto, e, conseguentemente, a norma del sopracitato articolo 20, comma 14, l'Autorità Espropriante deve disporre il deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti della somma, senza le maggiorazioni di cui all'art. 45 del medesimo D.P.R., al lordo delle ritenute di legge;

**Rilevato** che il Commissario Straordinario ha comunicato l'avvio del procedimento finalizzato all'espropriazione delle aree in argomento;

**Considerato** che l'importo così stabilito trova copertura finanziaria nei quadri economici dedicati agli interventi descritti, nell'ambito della contabilità speciale 5699, intestata a "Commissario Delegato Presidente Regione Emilia-Romagna – D.I. 74-12", aperta ai sensi del comma 6 dell'articolo 2 del Decreto Legge 06.06.2012 n. 74 convertito, con modificazioni, dalla Legge 01.08.2012 n. 122, presso la Banca d'Italia, Tesoreria Provinciale dello Stato – Sezione di Bologna.

#### **Visti:**

- il D.P.R. 8 giugno 2001, n.327, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità";
- la Legge Regionale 19 dicembre 2003, n. 37, "Disposizioni in materia di espropri", e successive modifiche e integrazioni;

**Visti** altresì i Certificati di Destinazione Urbanistica di cui all'Allegato 2;

**Richiamate** tutte le considerazioni espresse in premessa;

#### **DECRETA**

- 1) di procedere, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, all'espropriazione della proprietà catastalmente intestata al Sig. Albertini Lino, nato a Sala Bolognese (BO) il 16/05/1932, Codice Fiscale LBRLNI32E16H678E, sita in Comune di San

Giovanni in Persiceto, Foglio 103, Mappale 443p;

- 2) di dare atto che le aree oggetto di esproprio sono state immesse nel possesso del Commissario Delegato con verbale di stato di consistenza e di immissione in possesso agli atti dell'Autorità Espropriante;
- 3) di disporre il deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti della somma pari ad € 153.129,74 (diconsi Euro centocinquantatremilacentovettonove/74), spettanti alla Ditta a titolo di indennità provvisoria di esproprio ed occupazione temporanea, così determinata con decreto n. 700 del 29/07/2013 a seguito di quantificazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, come da documentazione agli atti, precisando che l'importo depositato corrisponde al 95% dell'indennità di esproprio e di occupazione calcolata, poiché l'Autorità Espropriante dovrà procedere al frazionamento dell'area in parola;
- 4) di dare atto che gli importi di cui al punto 3) trovano copertura finanziaria nei quadri economici dedicati agli interventi descritti, nell'ambito della contabilità speciale 5699, intestata a "Commissario Delegato Presidente Regione Emilia-Romagna – D.I. 74-12", aperta ai sensi del comma 6 dell'articolo 2 del Decreto Legge 06.06.2012 n. 74 convertito, con modificazioni, dalla Legge 01.08.2012 n. 122, presso la Banca d'Italia, Tesoreria Provinciale dello Stato – Sezione di Bologna;
- 5) di dare mandato all'Agenzia di Protezione Civile di procedere alle predette liquidazioni, depositando l'importo sul conto "Deposito definitivo amministrativo per esproprio" per il quale si richiede l'apertura con l'Allegato 1, al lordo delle ritenute di legge, come segue:

Albertini Lino CF: LBRLNI32E16H678E € 153.129,74 (diconsi Euro centocinquantatremilacentovettonove/74)

- 6) di dare atto che, ad avvenuto deposito, con successivo provvedimento, a norma dell'art. 20, comma 14, D.P.R. 327/2001, si procederà all'emissione del decreto di esproprio, quantificando e liquidando in quella sede le imposte e spese correlate agli adempimenti successivi.

Bologna lì, 22 Novembre 2013

Vasco Errani  




Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna

**MODELLO UNIFICATO DI DOMANDA PER LA COSTITUZIONE  
DI DEPOSITO DEFINITIVO PRESSO IL M.E.F.**  
(Bollo assolto in modo virtuale Aut. Min. n. 78579 del 19.07.1999)

Il sottoscritto Commissario Delegato alla Ricostruzione, ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 122 del 01/08/2012, nella persona di VASCO ERRANI nato a Massa Lombarda (RA), il 17/05/1955 residente, in virtù della carica, a Bologna in Viale Aldo Moro 64 - Tel. 051 5274694 (referente Dott.ssa Giuseppa Faianga)

CHIEDE la costituzione di un deposito definitivo:

cauzionale       amministrativo       giudiziario       volontario

**Proprietario:**

Commissario Delegato alla Ricostruzione, ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 122 del 01/08/2012, nella persona del Presidente della Regione Emilia-Romagna Vasco Errani nato a Massa Lombarda (RA), il 17/05/1955 residente in virtù della carica, a Bologna in Viale Aldo Moro 64 - CF 91352270374;

**Per conto:**

Presidente della Regione Emilia-Romagna in qualità di Commissario Delegato alla Ricostruzione, ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.L. n. 74/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 122 del 01/08/2012;

**A favore di:**

Albertini Lino nato a Sala Bolognese (BO) il 16/05/1932, CF: LBRLNI32E16H678E, residente in Via F.lli Bastia, n.47, 40010 Sala Bolognese;

A garanzia di Liquidazione a seguito di non accettazione/rifiuto dell'Indennità di occupazione temporanea e di espropriazione delle aree private di proprietà di Albertini Lino site in Comune di San Giovanni in Persiceto, Foglio 103 Mappale 443 parte - rif. Decreto n. 700 del 29/07/2013.

**IMPORTO DEPOSITO**

€ 153.129,74  
(In cifre)

(Euro centocinquantatremilacentoventinue/74)  
(In lettere)

importo lordo soggetto alla ritenuta d'acconto del 20%

Data 21 NOV. 2013 .....

IL RICHIEDENTE  
Il Commissario Delegato

Vasco Errani



Provincia di Bologna  
**COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

Area Governo del territorio - **SERVIZIO URBANISTICA**

tel. 051.681.2822 (ing. Bonfiglioli – Responsabile)  
051.681.2852 (arch. Lazzari)  
051.681.2857 (arch. Manelli)  
fax 051.681.2800  
e-mail [urbanistica@comunepersiceto.it](mailto:urbanistica@comunepersiceto.it)

Prot n. **22232** del **23/05/2013**

*Si prega di citare sempre il riferimento al numero di protocollo*

Fascicolo: **2013/06.01/1- 48**

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

Spett. le,

CR.2013. 0010501  
del 27/05/2013

**STRUTTURA TECNICA DEL  
COMMISSARIO DELEGATO  
Viale Aldo Moro, 64  
40127 Bologna (BO)**



[AVirgili@Regione.Emilia-Romagna.it](mailto:AVirgili@Regione.Emilia-Romagna.it)

cc  
Arch. Andrea Virgili

Alla cortese attenzione di: Arch. Alfiero Moretti

**OGGETTO: DOCUMENTAZIONE PER LA STIMA DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE  
D'URGENZA ED ESPROPRIAZIONE DELLE AREE INDIVIDUATE PER LA  
REALIZZAZIONE DEGLI PMS**

*Trasmissione della documentazione richiesta, inerente l'area distinta al foglio 103, map. 443*

Come da Vostra richiesta annoverata al ns. protocollo con n°21864 del 21/05/2013, con la presente si invia la seguente documentazione:

- n°2 copia del certificato di destinazione urbanistica (CDU) delle aree occupate distinte al foglio n°103, mappale n°443. Si richiede cortesemente di restituire n°1 copia del certificato in oggetto, debitamente firmata per accettazione (anche via e-mail);
- la valutazione ai fini IMU delle aree in oggetto. Si trasmettono i valori (€/mq di superficie catastale) riferiti alle annualità 2012 e 2013, che il comune ottiene applicando una precisa modalità di calcolo aggiornata annualmente, con atto di Giunta, limitatamente ai valori venali di cui all'art. 3, comma 2 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'IMU. Si precisa che i valori 2013, sono frutto della deliberazione di Giunta n°97/2013, che sarà esecutiva solamente a decorrere dal 10/06/2013
- stralci delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC vigente e stralci degli elaborati grafici del PSC e del RUE di riferimento.

Per qualsiasi ulteriore necessità in proposito si chiedere di fare riferimento all'Ufficio Urbanistica, sito in via d'Azeglio n°20 a San Giovanni in Persiceto (BO) e ai seguenti recapiti:

Arch. Silvia Manelli 051/6812857 – [smanelli@comunepersiceto.it](mailto:smanelli@comunepersiceto.it)

Arch. Elena Lazzari – 051/6812852 – [elazzari@comunepersiceto.it](mailto:elazzari@comunepersiceto.it)

Distinti saluti,

Servizio Urbanistica  
Arch. Silvia Manelli



COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO  
Area Governo del Territorio  
**Servizio Urbanistica**  
Resp. Ing. Valerio Bonfiglioli - Cod. 310R

Servizio Urbanistica, Via D'Azeglio 20, Tel. 051.6812811 - Fax 051.821126  
Orari di apertura: lunedì 9-13, giovedì ore 15-18  
e-mail:urbanistica@comunepersiceto.it

Protocollo n. 21867 del 21/05/2013  
Fascicolo: 2013/06.01/1-48

### IL DIRIGENTE DELL'AREA

Vista la richiesta pervenuta al nostro protocollo in data 21/05/2013 Prot. 21864 dal **Presidente della Regione Emilia Romagna**, residente per la carica a **Bologna, viale Aldo Moro n. 52**, in qualità di **Commissario Delegato per la Ricostruzione**, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per le aree di terreno ubicate in questo Comune e distinte catastalmente come segue:

**Foglio: 103          Particelle: 443**

così come individuate nell'estratto di mappa catastale allegato alla richiesta;

Visti i commi 2° e 3° dell'articolo 30 del DPR del 06/06/2001 n. 380;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.19 del 30/03/2004;

Visto il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011;

Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011;

Vista la variante n.1 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 29/01/2013 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n°31 del 13/02/2013.

Preso atto del regime di salvaguardia determinato dal procedimento di autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di una nuova stazione elettrica a 380/132 kV denominata "Bologna Nord" e relativi raccordi a 380 kV all'esistente elettrodotto a 380 kV "Martignone – Sermide", il cui avvio è decorso il giorno 11/07/2011.

### CERTIFICA

1. Che il PSC (elaborato T1 "Classificazione del territorio e sistema delle tutele") classifica e disciplina le aree sopra indicate come segue:

Foglio	Particella	Destinazione	Riferimento
103	443	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e(o) di servizio (ARS)	Art. 32 NTA del PSC
	443	Aree potenzialmente inondabili	Art. 61 NTA del PSC

2. Che il PSC (elaborato T2 "Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e testimoniale") non riconosce elementi di particolare interesse nelle aree sopra indicate. Tuttavia si segnala che la particella n. 443 si colloca in fregio a due strutture viarie alle quali è riconosciuta la tutela propria della "viabilità storica" di cui all'art. 28 delle NTA del PSC.

3. Che RUE classifica e disciplina le aree sopra indicate come segue:

Foglio	Particella	Destinazione	Riferimento
103	443	Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e(o) di servizio (ARS)	Art. 32 NTA del PSC

Sulle aree oggetto della richiesta devono essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente

richiamate derivanti dall'applicazione delle Norme di Attuazione del P.S.C. e del R.U.E.

Si rende noto inoltre che le aree oggetto del presente certificato non ricadono in territorio vincolato ai sensi della Legge 21/11/2000 n.353 "Legge Quadro in materia di incendi boschivi" e che su queste non esistono "procedimenti di bonifica di siti contaminati" ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 03/04/2006 n.152.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno di modificazioni degli strumenti urbanistici, i quali sono depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e sono disponibili per la consultazione.

*In carta resa libera ai sensi della L. 1149/1967 e degli art. 16 e 22 allegato B del DPR n. 642 del 26/10/1972.  
Dall'Ufficio Comunale, il 21/05/2013.*

il Dirigente dell'Area Governo del Territorio  
Ing. Valerio Bonfiglioli



Il Sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiara di aver ricevuto il presente certificato in data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Ambiti ARS e ARR - Anno 2013**

ARS ARR	Val. unitario	Vr	Cc	Ut	da inserire		PPA	SU	VU
					IZ	R			
	€ 5,50	€ 2.085,00	€ 1.117,83	0,10	0,90	1,00	0,10	1,20	€ 61,54

parametri utilizzati:

Vr = Valore di mercato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Cc = Costo di costruzione desunto dagli indici ISTAT

Ut = indice di utilizzazione territoriale che esprime la potenzialità edificatoria dell'area

IZ = indice di zona che esprime l'appetibilità dell'area

R = parametro correttivo per situazioni particolari

PPA = esprime la suscettibilità all'edificazione determinata dalle tempistiche degli strumenti urbanistici

SU = parametro correttivo per il passaggio da Sup. Complessiva (PRG) a Sup. Utile (PSC)

formule applicate:

$Va = Sf \times (VU \times IZ \times R) \times PPA$

$VU = (0,75 \times Vr - Cc) \times Ut \times SU$

**IZ - indice di zona**

Fogli catastali	IZ
80	1,00
71 - 72 - 79 - 81 - 82 - 90 - 91 - 92	0,95
61 - 70 - 73 - 78 - 88 - 89 - 93 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104	0,90
59 - 62 - 64 - 65 - 121	0,85
97 - 124 - 126 - 131 - 132	0,80
8 - 9 - 14 - (15 - 16) - 20 - 21 - 22 - 27 - 28	0,70
15 - 16	0,50

**R - parametri di rettifica**

Situazione	R
PEEP o PIP	0,50
Intercluse non inserite in PP	0,60
Dir. Sup. lotti Partecipanza	0,70
Attività turistico-alberghiere	1,15
Aree per ipermercati	1,30

**PPA - suscettibilità all'edificazione**

periodi temporali	PPA
Dall'adozione del PSC fino all'approvazione del POC	0,10
Dall'approvazione del POC	0,50
Dall'approvazione del titolo abilitativo (PdC o DIA) per le opere di urbanizzazione	1,00

NOTA: il Valore Unitario è da moltiplicare per la superficie catastale. Laddove un mappale sia classificato solo in parte come ARS o ARR, è necessario determinare la superficie di tale parte. L'Ufficio Urbanistica non è preposto allo svolgimento di questa quantificazione, ma si rende disponibile a fornire estratti cartografici della nuova pianificazione (PSC / RUE) come riferimento per la classificazione del territorio.

**Ambiti ARS e ARR - Anno 2012**

	Val. unitario	Vr	Cc	Ut	da inserire		PPA	SU	VU
					IZ	R			
<b>ARS - ARR</b>	<b>€ 6,40</b>	2150,00	1091,63	0,10	<b>0,90</b>	1,00	0,10	1,20	€ 71,88

parametri utilizzati:

Vr = Valore di mercato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Cc = Costo di costruzione desunto dagli indici ISTAT

Ut = indice di utilizzazione territoriale che esprime la potenzialità edificatoria dell'area

IZ = indice di zona che esprime l'appetibilità dell'area

R = parametro correttivo per situazioni particolari

PPA = esprime la suscettibilità all'edificazione determinata dalle tempistiche degli strumenti urbanistici

SU = parametro correttivo per il passaggio da Sup. Complessiva (PRG) a Sup. Utile (PSC)

formule applicate:

$Va = Sf \times (VU \times IZ \times R) \times PPA$

$VU = (0,75 \times Vr - Cc) \times Ut \times SU$

**IZ - indice di zona**

Fogli catastali	IZ
80	1,00
71 - 72 - 79 - 81 - 82 - 90 - 91 - 92	0,95
61 - 70 - 73 - 78 - 88 - 89 - 93 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104	0,90
59 - 62 - 64 - 65 - 121	0,85
97 - 124 - 126 - 131 - 132	0,80
8 - 9 - 14 - (15 - 16) - 20 - 21 - 22 - 27 - 28	0,70
15 - 16	0,50

**R - parametri di rettifica**

Situazione	R
PEEP o PIP	0,50
Intercluse non inserite in PP	0,60
Dir. Sup. lotti Partecipanza	0,70
Attività turistico-alberghiere	1,15
Aree per ipermercati	1,30

**PPA - suscettibilità all'edificazione**

periodi temporali	PPA
Dall'adozione del PSC fino all'approvazione del POC	0,10
Dall'approvazione del POC	0,50
Dall'approvazione del titolo abilitativo (PdC o DIA) per le opere di urbanizzazione	1,00

NOTA: il Valore Unitario è da moltiplicare per la superficie catastale. Laddove un mappale sia classificato solo in parte come ARS o ARR, è necessario determinare la superficie di tale parte. L'Ufficio Urbanistica non è preposto allo svolgimento di questa quantificazione, ma si rende disponibile a fornire estratti cartografici della nuova pianificazione (PSC / RUE) come riferimento per la classificazione del territorio.

17. Negli ambiti AP ricompresi in "Aree ad elevata probabilità di inondazione" e ricadenti all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione dell'avviso della avvenuta adozione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti entro il bacino del torrente Samoggia, l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui al successivo art. 59 delle presenti NTA.
18. Nelle aree AP, il RUE può identificare, solo in sede di prima approvazione, con apposita simbologia (asterischi, ecc.) nelle tavole del RUE o con riferimento ai mappali catastali nell'apparato normativo del RUE, aree o edifici per i quali siano ammesse "condizioni particolari", per risolvere situazioni pregresse non altrimenti soddisficibili, in relazione alla fase transitoria dal previgente PRG ai nuovi strumenti di pianificazione (PSC/RUE) previsti dalla LR 20/2000.

### CAPO III TERRITORIO URBANIZZABILE

#### Art. 32

#### Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)

1. Gli ambiti ARS sono costituiti da quelle porzioni di territorio potenzialmente oggetto di trasformazione urbana, finalizzati ad espandere il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale e/o ad incrementare il sistema delle dotazioni territoriali. Il PSC perimetra ed individua tali ambiti ai sensi dell'art. A-12 della LR 20/2000, nelle tavole T.1 "Classificazione del territorio e sistema delle tutele" del PSC, prescrivendo al POC che gli interventi debbano svilupparsi come espansioni organiche e compatte dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità, al fine di integrare le reti dei servizi e della mobilità con quelle dei tessuti esistenti.
2. Negli ambiti ARS, il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal POC, ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000.
3. Gli ambiti ARS sono soggetti a POC (Piano Operativo Comunale). Il POC individua, fra gli ambiti classificati ARS, i nuovi insediamenti residenziali da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA). Il POC, può a tal fine recepire specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, anche redatti al termine di concorso pubblico indetto ai sensi dell'art. 30 comma 10 della stessa.
4. Gli accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, approvati e stipulati anteriormente all'adozione del PSC, che interessino ambiti ARS, o

loro porzioni, si considerano recepiti dal presente PSC e divengono efficaci dal momento dell'entrata in vigore del PSC stesso, ai sensi dell'art. 32, comma 13 della LR 20/2000. L'approvazione del PUA è comunque subordinata alla verifica del rispetto dei limiti o vincoli agli usi e alle trasformazioni del suolo, ai sensi del precedente art. 5, comma 1, nonché alla realizzazione e cessione di dotazioni territoriali ed alla soddisfazione delle condizioni di sostenibilità di cui al comma 2 dello stesso art. 5.

5. Negli ambiti ARS, in assenza di POC, ferme restando le specifiche di cui al successivo articolo 36, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti NTA (edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle presenti NTA. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.

E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del presente PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari, sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.

Per gli edifici esistenti non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle presenti NTA è inoltre ammessa l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui al successivo art. 36.

Qualora il POC perimetri un ambito di attuazione che escluda aree su cui insistano edifici esistenti, isolandole in modo tale che queste non possano essere coinvolte in altri ambiti di attuazione del medesimo ARS, il POC provvede ad assegnare alle stesse aree una classificazione urbanistica speciale che riconosca, in forma definitiva, le stesse potenzialità ammesse per la fase transitoria, con riferimento alla specifica norma di RUE.

6. Nel rispetto di quanto stabilito dal PSC, il POC definisce per ogni ambito selezionato le destinazioni d'uso ammissibili, gli indici edilizi, le modalità d'intervento, le dotazioni territoriali e gli altri parametri d'intervento.
7. Le destinazioni d'uso da insediare negli ambiti ARS sono definite dal POC, nel rispetto delle seguenti indicazioni, con le limitazioni eventualmente più restrittive, stabilite nelle schede di cui al successivo comma 17:
- usi principali (non inferiori al 70% della SU):
    - U.1      Residenza
    - U.20     Servizi e attrezzature di interesse comune

- U.21 Attrezzature sportive
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali.
- usi secondari (non superiori al 30% della SU):
  - U.2 Attività ricettive
  - U.3 Residenza collettiva
  - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
  - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
  - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.10 Locali per lo spettacolo
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionali
  - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

Negli ambiti ARS non è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica attraverso la costruzione di parchi fotovoltaici e impianti di produzione energetica da biomassa agricola.

8. I parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti ARS selezionati dal POC sono stabiliti dallo stesso POC, nel rispetto dei seguenti criteri, con le limitazioni eventualmente più restrittive, stabilite nelle schede di cui al successivo comma 17:

- superficie minima di intervento corrispondente alla superficie territoriale dell'ambito da attuarsi con PUA,
- parcheggi di urbanizzazione (PU) non inferiori a 40 mq/100 mq SU,
- verde pubblico attrezzato (VP) non inferiore a 70 mq/100 mq SU,
- altezza massima, non superiore a 13,50 m,
- superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST,
- verde privato condominiale (Vpc), non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta,
- superficie da cedere all'amministrazione comunale, per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche, non inferiore al 30% della ST,
- UT compreso fra 0,10 e 0,25 mq/mq, nei limiti del dimensionamento residenziale assegnato dal PSC al precedente art. 2, applicabile alla parte non interessata da vincoli di inedificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili secondo quanto previsto ai commi 6 e 7 del precedente art. 2 bis.

Per la parte interessata da vincoli di inedificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili di cui ai commi 6 e 7 del precedente art. 2 bis, si applica un UT = 0,05 mq/mq. I diritti edificatori relativi alle aree interessate da vincoli di inedificabilità devono ovviamente essere trasferiti nella porzione del comparto non gravato da vincoli. Tali aree, ancorché inedificabili, possono essere destinate alla realizzazione di aree attrezzate a verde, dotazioni ecologiche, parcheggi, strade, aree pertinenziali non edificate, nel rispetto delle norme relative alle specifiche zone di tutela in cui ricadono.

Il range di potenzialità edificatoria sopra indicato costituisce elemento di riferimento per il POC, che potrà definire i valori di UT più appropriati per l'ambito da attivare, con riferimento alle condizioni imposte all'attuazione degli interventi da parte del PSC, esclusivamente entro il range fissato.

Alla SU ottenuta dall'applicazione dell'indice UT fissato dal POC potrà essere aggiunta la quota di SU corrispondente:

- alla quota di SU che il Comune intenda riservarsi per edilizia residenziale sociale (ERS),
- alla quota SU derivante dal trasferimento dei DE per la cessione/realizzazione di dotazioni ecologiche e/o territoriali,
- alla quota SU derivante dal trasferimento di DE originatisi da Accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000

nel rispetto dell'indice massimo stabilito dal range e del dimensionamento complessivo del PSC.

L'indice UT potrà essere incrementato dal POC, oltre il range sopra definito, esclusivamente per la realizzazione di attrezzature di servizio (Dotazioni Territoriali).

Resta inteso che sia la quota di diritti edificatori che il Comune intenda riservarsi per edilizia residenziale sociale (ERS) che la quota derivante dal trasferimento di DE per la cessione/realizzazione delle dotazioni ecologiche e/o territoriali o dal trasferimento di DE originatisi da Accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, dovranno far parte del dimensionamento complessivo del PSC.

9. L'individuazione e la perimetrazione degli ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio da attivare con il POC può coinvolgere l'intero ambito perimetrato dal PSC, ovvero solo una parte dello stesso, assegnando all'ambito stesso, gli obblighi alla realizzazione di eventuali opere infrastrutturali con le relative fasce di ambientazione, di altre dotazioni ecologiche e di mitigazione acustica stabilite dalle presenti norme del PSC ovvero dal POC o dal RUE.
10. Ai sensi dell'art. 1, commi 258 e 259 della L. 244/2007 (L. Fin. 2008), in ciascun ambito ARS dovrà essere prevista, in sede di POC e con le modalità attuative da questo previste, una quota da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) non inferiore:
  - al 17% per il Comune di Anzola dell'Emilia,
  - al 9% per il Comune di Calderara di Reno,
  - all'11% per il Comune di Crevalcore,
  - all'8% per il Comune di Sala Bolognese,
  - al 27% per il Comune di San Giovanni in Persiceto,
  - al 9% per il Comune di Sant'Agata Bolognese,del numero delle unità immobiliari, di cui la metà per alloggi destinati in modo duraturo all'affitto a canone convenzionato o sociale.
11. Il POC può collegare gli ambiti ARS con la realizzazione di:
  - dotazioni ecologiche (fasce di ambientazione, fasce boscate di protezione, ecc):
  - dotazioni territoriali,
  - infrastrutture idrauliche (vasche di laminazione delle piene),da attuare in ambiti all'uopo ritenuti idonei, mediante l'attivazione di procedure di perequazione urbanistica. In tal caso, l'attuazione è prevista mediante un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede l'attribuzione, da parte del POC, di un indice edificatorio compreso fra 0,01 e 0,03 mq/mq da applicare all'area ove realizzare le dotazioni di cui sopra (area di decollo) ma che potrà essere espresso, in SU, sull'area di atterraggio (Ambito di possibile trasformazione urbana per usi

residenziali e/o di servizio), a condizione della cessione gratuita della prima area (area di decollo). L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà quindi applicato sull'area da cedere e darà origine ad una Superficie Utile da esprimere sull'area di atterraggio. La SU complessivamente realizzabile nell'ambito non potrà superare l'indice massimo fissato dal PSC.

12. Negli ambiti ARS valgono le seguenti prescrizioni acustiche e per la qualità dell'aria:
- a) nei casi di previsione edifici residenziali o sensibili delle fasce di pertinenza delle infrastrutture (DPR 142/04 e DPR 459/98), sono ammessi interventi se tali edifici garantiscono il rispetto dell'obiettivo di III classe (leq 60 dBA per il periodo diurno e 50 dBA per il periodo notturno) a prescindere dai limiti della classe acustica, che rimangono comunque validi per tutte le altre sorgenti. La verifica deve essere svolta con uno studio acustico facendo riferimento a quanto previsto dalle presenti norme e dalla DGR 673/2004 e considerando sia le sorgenti (strade, ferrovie, ecc.) attuali che quelle in previsione, quando significative. I livelli di immissione sonora potranno essere valutati in riferimento ad ogni singola tipologia di sorgente infrastrutturale valutata separatamente.
  - b) la progettazione dei POC e dei PUA dovrà essere ottimizzata individuando soluzioni distributive delle diverse funzioni volte a limitare l'esposizione alle sorgenti inquinanti delle residenze e delle altre funzioni sensibili, anche per ridurre la dimensione delle eventuali mitigazioni necessarie, preferibilmente escludendo le barriere acustiche, al fine di ottenere un ottimale inserimento ambientale e paesaggistico, pur garantendo un idoneo clima acustico, verificato mediante apposito studio acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001, elaborato facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004 e dalla classificazione acustica. Nello specifico, al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni e limitare le ricadute dirette degli inquinanti atmosferici, dovrà essere garantita una congrua distanza degli edifici residenziali e sensibili dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (ad esempio strade in IV classe, aree produttive, ferrovie) dovranno essere previsti direttamente affacciati verso tali sorgenti gli usi meno sensibili. Dovranno inoltre essere applicate tutte le azioni del piano di gestione della qualità dell'aria per gli usi civili (Piano di Gestione della Qualità dell'Aria della Provincia di Bologna).
13. Negli ambiti ARS valgono le seguenti prescrizioni idrauliche:
- a) per gli insediamenti di dimensioni rilevanti, ai sensi dell'art. 13.4.2 del PTCP, da indicare in sede di POC, i PUA dovranno prevedere (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio; la cisterna dovrà avere capacità di stoccaggio pari almeno ad 1 mc ogni 50 mq di superficie lorda complessiva destinata a verde pertinenziale e/o a cortile e le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali, il lavaggio di auto;
  - b) gli interventi dovranno tendere a minimizzare le impermeabilizzazioni delle superfici e dovranno adottare, per queste, tecnologie e materiali volti a ridurre il

carico idraulico concordemente con quanto contenuto nella disciplina che regola l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.

- c) con riferimento alle reti fognarie si dovranno prevedere sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia sistemi costituiti da reti separate composte da un sistema minore, costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (ABC) ed un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto e da sistemi di accumulo per le acque bianche non contaminate (ABNC). Il sistema maggiore dovrà prevedere sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche per un volume complessivo d'invaso di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde di comparto. Tali sistemi di raccolta, che potranno essere previsti ad uso di uno o più comparti, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque meteoriche prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente, con la quale verranno anche preventivamente concordati i criteri di gestione. Il progetto relativo a tali sistemi di raccolta è subordinato al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.
- d) in sede di POC, per ogni ambito dovrà essere valutata, con l'Ente Gestore, la potenzialità residua dell'impianto di depurazione di riferimento; dovrà in particolare essere valutata l'adeguatezza dei carichi idraulici ed inquinanti rispetto alla potenzialità dell'impianto di depurazione deputato e rispetto alla portata di magra dei corpi recettori. In caso di limitata potenzialità o sovraccarico già esistente sull'impianto, il POC dovrà indicare gli interventi di adeguamento, da concordare con l'Ente Gestore specificandone le modalità, i tempi di realizzazione e gli eventuali oneri da porre a carico degli ambiti oggetto di trasformazione urbana; l'approvazione del POC è subordinata all'ottenimento del parere favorevole da parte del competente Gestore del Servizio Idrico Integrato;
- e) in sede di POC, per ogni ambito dovrà essere valutata, con l'Ente Gestore, la sostenibilità degli interventi proposti rispetto alla capacità e all'efficienza del sistema fognario; l'approvazione dei POC è subordinata all'ottenimento del parere favorevole espresso dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale e dal Gestore del Servizio Idrico Integrato (titolato alla pianificazione strategica e funzionale delle infrastrutture fognarie) sul recapito o sui recapiti delle reti fognarie da realizzare nei singoli ambiti attuativi. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di nuove infrastrutture fognarie o di adeguamenti delle stesse, tali pareri individueranno le modalità tecniche, i tempi di realizzazione nonché gli oneri eventualmente da porre a carico degli ambiti oggetto di trasformazione urbana, laddove le opere a rete da realizzare siano considerate ad uso esclusivo dei soggetti attuatori.
14. In sede di POC per ogni ambito ARS dovranno essere definite le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti, attraverso l'esecuzione di un'apposita campagna geognostica che dovrà essere condotta implementando le indagini geotecniche esistenti, negli ambiti già interessati da specifiche indagini o eseguendo un'apposita campagna geognostica, negli ambiti nei quali non vi siano indagini specifiche sull'area. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitate dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e

definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

15. Al fine della riduzione del rischio sismico, negli ambiti ARS, in sede di POC dovranno essere eseguiti gli approfondimenti geognostici ed analitici di "secondo livello", necessari per la valutazione della pericolosità sismica locale, ai sensi delle normative e direttive antisismiche vigenti; gli ambiti, o porzioni di ambito, che da tali indagini risulteranno suscettibili di fenomeni di liquefazione e/o densificazione, dovranno essere assoggettate, in sede di PUA, ad indagini approfondite di "terzo livello", ai sensi delle normative e direttive antisismiche vigenti.
16. Ai fini della promozione della qualità energetica, gli interventi sono soggetti a studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, cogenerazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante. Qualora sul territorio siano attive centrali che utilizzano fonti energetiche alternative e rinnovabili per la produzione di energia, i nuovi interventi dovranno obbligatoriamente valutare la possibilità di avvalersi in via privilegiata dell'energia prodotta da tali impianti, secondo le specifiche dettate dal POC. Gli interventi sono comunque obbligati a garantire livelli di prestazione energetica degli edifici e di qualità dell'abitare.
17. Negli ambiti ARS valgono le seguenti prescrizioni generali riguardo alle dotazioni ecologiche e al verde pubblico:
  - a) per gli insediamenti di dimensioni rilevanti, nella redazione dei PUA, si dovrà tendere a concentrare le aree verdi (sia con destinazione di verde pubblico attrezzato che di dotazioni ecologiche o di fasce di ambientazione, ove necessarie, in relazione alla eventuale presenza di infrastrutture viarie o di mitigazioni acustiche) in modo da ottenere ambiti compatti di dimensioni più consistenti, anche al fine di ottenere un ottimale inserimento ambientale e paesaggistico;
  - b) le dotazioni di cui al punto precedente dovranno essere adeguatamente progettate, per il loro corretto inserimento:
    - in relazione ai caratteri del paesaggio locale, in particolare in presenza di elementi di pregio o di persistenze storiche: nel caso di interferenza con la zona di tutela degli elementi della centuriazione le quinte alberate e i percorsi alberati di una certa consistenza dovranno essere posizionati facendo riferimento all'orientamento della maglia centuriata,
    - in rapporto ai caratteri locali della rete ecosistemica;
  - c) nella progettazione delle dotazioni di cui ai punti precedenti si dovranno mettere in atto accorgimenti per il miglioramento del microclima locale, quali, a titolo di esempio: il corretto posizionamento delle alberature per l'ombreggiamento dei parcheggi, dei percorsi e delle aree di sosta; l'uso di quinte alberate per schermare i fronti edificati rispetto all'irraggiamento solare nel periodo estivo e pomeridiano (fronti sud e ovest); l'uso di specie arboree a foglia caduca sui fronti nord; la massimizzazione delle superfici permeabili (uso di materiali "semipermeabili" per aree di sosta, percorsi, parcheggi, ecc.);
  - d) non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato e salvo i casi previsti dai regolamenti del verde o da specifiche ordinanze comunali, con le modalità da questi previste;

- e) in relazione alla localizzazione degli ambiti, i PUA dovranno verificare le correlazioni con il sistema naturale-ambientale e prevedere varchi/quinte, costituiti da sistemi vegetali, con l'obiettivo di mantenere la connettività ecologica o aree "cuscinetto" con funzione di protezione (con particolare attenzione alle fasce di tutela fluviale, alle aree boscate e agli altri elementi della rete ecologica) e quinte perimetrali vegetazionali che medino i rapporti percettivi con il contesto;
- f) ove indicato nella cartografia di PSC, il PUA dovrà prevedere la realizzazione della "fascia di ambientazione e protezione" nei confronti di infrastrutture stradali o ferroviarie o nei confronti di insediamenti produttivi.
18. Con riferimento agli aspetti della mobilità, i PUA dovranno prevedere:
- connessioni ciclopedonali tra l'ambito oggetto di intervento e il sistema di trasporto pubblico di linea presente sulle strade circostanti, la rete ciclopedonale esistente e, ove presente, la stazione del SFM,
  - strade interne all'ambito e percorsi ciclopedonali facilmente percorribili dagli utenti più deboli,
  - accessi carrabili all'ambito conformati per sostenere adeguatamente i carichi generati.
19. Le misure atte a ridurre gli impatti negativi dovuti all'attuazione delle previsioni, che costituiscono l'insieme dei condizionamenti di natura ambientale individuati dalla ValsAT, devono essere tenute in opportuna considerazione per la corretta progettazione dei POC e dei PUA, al fine di garantire la sostenibilità ambientale delle previsioni e il rispetto delle prestazioni e degli obiettivi di sostenibilità del PSC. Tali misure, riportate nelle Schede d'ambito del *Rapporto Ambientale (VAS-VALSAT)* (PSC/V) per i diversi ambiti ARS non sono riportate, per brevità, nelle presenti NTA del PSC, ma si intendono qui integralmente richiamate, costituendo riferimento per la pianificazione operativa (POC) e per quella attuativa (PUA).
20. Per i diversi ambiti ARS, il PSC richiama inoltre le eventuali condizioni fissate da accordi ai sensi art. 18 della LR 20/2000 e stabilisce le prescrizioni particolari, che costituiscono condizioni di sostenibilità, che devono necessariamente verificarsi o realizzarsi da parte del soggetto promotore dell'intervento, al fine di poter attuarne le previsioni. Le opere di cui alle schede seguenti si ritengono aggiuntive rispetto alle dotazioni minime di cui al precedente comma 8 ma sono, al pari di queste, obbligatorie, essendo ritenute indispensabili per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori previsti. La previsione di tali opere nell'ambito dei PUA costituisce condizione per l'approvazione degli stessi PUA. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista attraverso la stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi, allegata al PUA, ripartendone gli oneri fra i proprietari delle aree interessate dall'intervento, secondo quanto previsto dal POC.

per garantire le minori interferenze possibili con i rinvenimenti archeologici.

#### AMBITO ARS.56\_XIV

**Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici ed idraulici:**

Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovranno prevedere una scala interna di collegamento; il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.

**Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario:**

La realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e/o servizi comporta l'adozione del principio di invarianza idraulica con i parametri definiti dall'Autorità idraulica competente; con la stessa potranno essere concordati studi di approfondimento specifici, in grado di determinarne l'esatto volume d'invaso da realizzare al servizio degli insediamenti.

**Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti acustici ed atmosferici:**

Per gli edifici residenziali e sensibili dovrà essere assunta, come distanza minima dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (in particolare la ferrovia), la distanza necessaria al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni acustiche. Inoltre, verso tali sorgenti dovranno essere preferibilmente affacciati gli usi meno sensibili. Lo studio acustico di cui al comma 12 del presente articolo dovrà giustificare la soluzione progettuale prescelta in riferimento anche a questi aspetti, dimostrando che le opere di mitigazione, se necessarie, sono le meno impattanti rispetto al contesto, garantendo comunque il rispetto delle prestazioni sul clima acustico richieste al punto a) del comma 12 del presente articolo.

#### AMBITO ARS.56\_XV

**Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici ed idraulici:**

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m dal tracciato dello scolo Cantalupo, non potranno essere previsti nuovi insediamenti; in tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli art. 49 e 50 delle presenti NTA. Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovranno prevedere una scala interna di collegamento; il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.

**Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario:**

La realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e/o servizi comporta l'adozione del principio di invarianza idraulica con i parametri definiti dall'Autorità idraulica competente; con la stessa potranno essere concordati studi di approfondimento specifici, in grado di determinarne l'esatto volume d'invaso da realizzare al servizio degli insediamenti.

**Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti acustici ed atmosferici:**

Al fine di garantire il principio di separazione tra aree residenziali e produttive, nonché rispetto la via Bologna l'assetto distributivo degli edifici residenziali dovrà rendere possibile la realizzazione di una fascia di ambientazione di congrue dimensioni. Il POC dovrà prescrivere che la progettazione del comparto sia ottimizzata, con particolare riferimento alla distribuzione delle residenze, degli spazi verdi e delle attrezzature di servizio, al fine di tener conto della criticità rilevata. Il POC dovrà inoltre definire gli accorgimenti progettuali e le opere di mitigazione più idonee per garantire il principio di separazione tra aree residenziali e produttive, garantendo una reale discontinuità. Nello specifico per gli edifici residenziali e sensibili dovrà essere assunta, come distanza minima dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (in particolare la via Bologna e le aree produttive), la distanza necessaria al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni acustiche. Inoltre, verso tali sorgenti dovranno essere preferibilmente affacciati gli usi meno sensibili. Lo studio acustico di cui al comma 12 del presente articolo dovrà giustificare la

soluzione progettuale prescelta in riferimento anche a questi aspetti, dimostrando che le opere di mitigazione, se necessarie, sono le meno impattanti rispetto al contesto, garantendo comunque il rispetto delle prestazioni sul clima acustico richieste al punto a) del comma 12 del presente articolo.

#### **AMBITO ARS.S6\_XVIa - ARS.S6\_XVIb**

I due sub-ambiti dovranno essere attivati contemporaneamente dal POC,  
prevedendo l'edificato nel sub-ambito ARS.S6\_XVIa  
e destinando il sub-ambito ARS.S6\_XVIb a dotazioni territoriali

##### **Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici ed idraulici:**

In coerenza con le azioni proposte da Consorzio per la riqualificazione dello scolo Romita Superiore ed in ottemperanza alle NTA del PSC, nelle porzioni d'ambito comprese entro una distanza di 10 m dal tracciato dello scolo Romita Superiore e della Fossetta dei Mendicanti, non potranno essere previsti nuovi insediamenti; in tali porzioni d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli art. 49 e 50 delle presenti NTA.

##### **Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario:**

L'impossibilità di adeguamenti strutturali dei canali ricettori interni alla compagine urbana impone una stretta applicazione del principio di invarianza idraulica corredata dalla taratura dei dispositivi di regolazione nei punti di immissione. Tali interventi dovranno comunque essere autorizzati dall'Ente di gestione delle acque.

##### **Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti acustici ed atmosferici:**

Al fine di garantire il principio di separazione tra aree residenziali e la SP 83 (fino all'entrata in esercizio della tangenziale sud est di San Giovanni), l'assetto distributivo degli edifici residenziali dovrà rendere possibile la realizzazione di una fascia di ambientazione di congrue dimensioni. Il POC dovrà prescrivere che la progettazione del comparto sia ottimizzata, con particolare riferimento alla distribuzione delle residenze, degli spazi verdi e delle attrezzature di servizio, al fine di tener conto della criticità rilevata. Il POC dovrà inoltre definire gli accorgimenti progettuali e le opere di mitigazione più idonee per garantire il principio di separazione tra aree residenziali e la SP 83 (fino all'entrata in esercizio della tangenziale sud est di San Giovanni), garantendo una reale discontinuità.

Sub-ambito ARS.S6\_XVIa: per gli edifici residenziali e sensibili dovrà essere assunta, come distanza minima dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (in particolare la SP 83), la distanza necessaria al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni acustiche. Inoltre, verso tali sorgenti dovranno essere preferibilmente affacciati gli usi meno sensibili. Lo studio acustico di cui al comma 12 del presente articolo dovrà giustificare la soluzione progettuale prescelta in riferimento anche a questi aspetti, dimostrando che le opere di mitigazione, se necessarie, sono le meno impattanti rispetto al contesto, garantendo comunque il rispetto delle prestazioni sul clima acustico richieste al punto a) del comma 12 del presente articolo.

In ogni modo non potranno essere realizzati edifici residenziali o sensibili ad una distanza inferiore ai 50 m dal confine stradale della SP 83 tangenziale di San Giovanni in Persicelo fino all'entrata in esercizio della tangenziale sud est di San Giovanni

##### **Prescrizioni particolari con riferimento alle emergenze/criticità di carattere archeologico:**

Si segnala la vicinanza con un'area di concentrazione di materiali archeologici (Scheda S6.24).

#### **AMBITO ARS.S6\_XVII**

##### **Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici ed idraulici:**

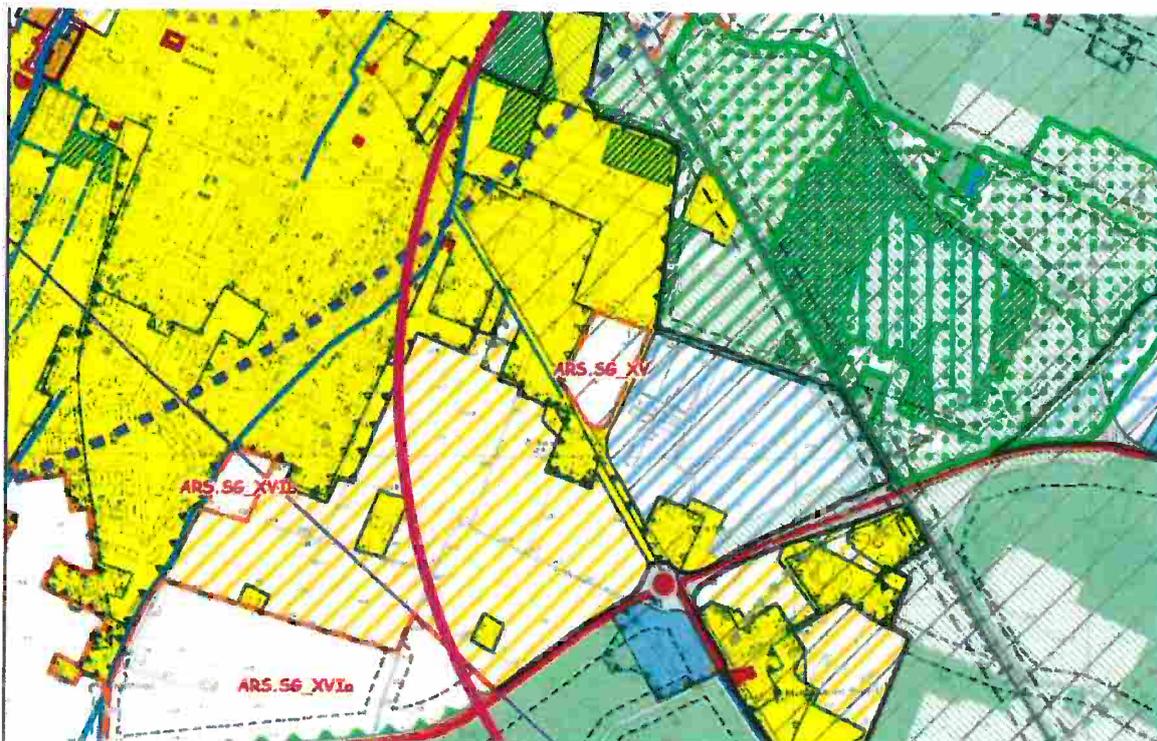
In coerenza con le azioni proposte da Consorzio per la riqualificazione dello scolo Romita Superiore e dello Scolo Muccinello ed in ottemperanza alle NTA del PSC, nelle porzioni d'ambito comprese entro una distanza di 10 m dal tracciato dello scolo Muccinello, ed in sinistra idrografica dal tracciato della Fossetta dei Mendicanti ed in destra e sinistra idrografica dallo scolo Romita

- b. impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento di reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che non risultino in contrasto con le finalità di difesa idraulica definite come prioritarie, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - c. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni.
4. I progetti per la realizzazione dei suddetti interventi dovranno preferibilmente evitare di intercettare trasversalmente la direzione di deflusso delle acque; nel caso dovessero interferire con tali aree, specie se trasversalmente alla direzione di scolo, dovranno essere previsti accorgimenti volti a mantenere la continuità idraulica. I progetti delle infrastrutture dovranno inoltre essere corredati da apposita indagine idraulica, che definisca le condizioni di rischio idraulico relative alla specifica area d'intervento e le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere previste per la messa in sicurezza degli impianti e delle cabine.
5. Nelle aree di cui al presente articolo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle presenti NTA o dal RUE, con riferimento alle norme relative ai diversi ambiti agricoli in cui tale patrimonio ricade.
6. Il POC può individuare, nelle aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso, i siti più idonei per la realizzazione delle infrastrutture idrauliche e attivarne la realizzazione mediante procedure di perequazione.

#### Art. 61

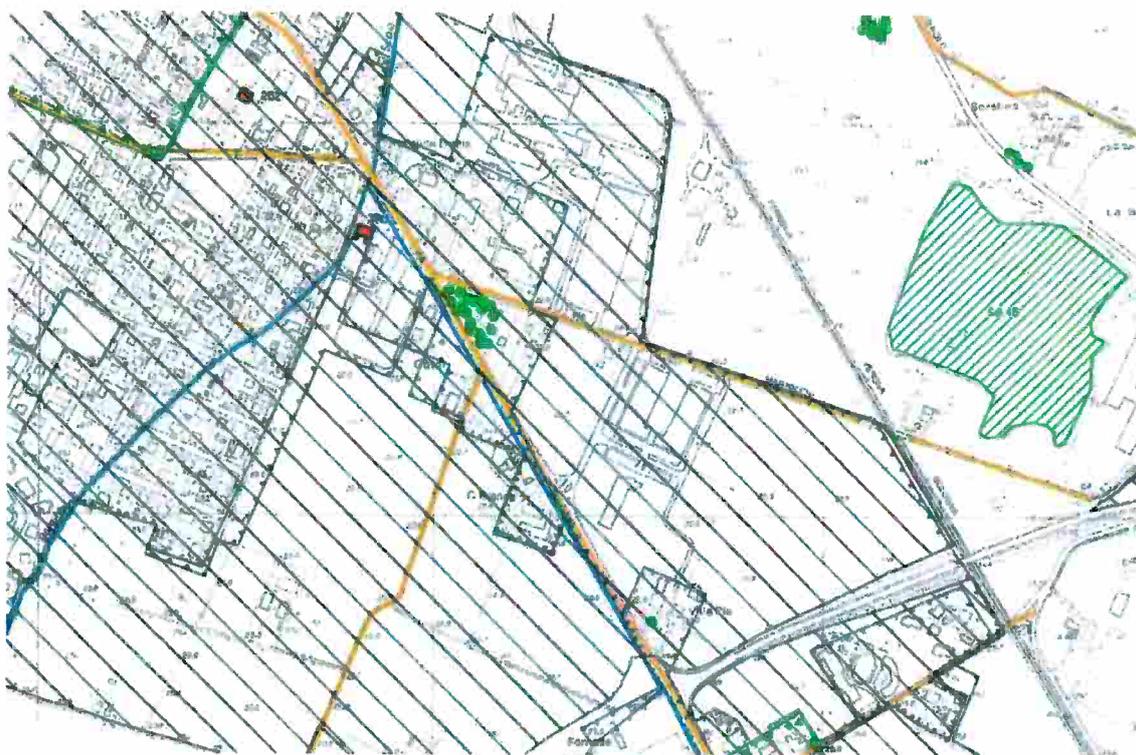
##### Aree potenzialmente inondabili

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle aree potenzialmente allagabili, rappresentate con apposita grafia nelle tavole di PSC, costituite dalle aree del territorio contraddistinte da un rischio di potenziale allagamento. Esse comprendono:
- le "aree di potenziale allagamento" definite dall'Autorità di Bacino del fiume Reno per il bacino del Samoggia;
  - le aree morfologicamente depresse e/o a debolissima pendenza.
2. Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi dal RUE, quando ricadano nelle aree potenzialmente inondabili, non potranno prevedere locali interrati o seminterrati ed il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante. Gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovrà essere prevista una scala interna di collegamento.
3. Nell'ambito delle aree di cui al comma 1 valgono inoltre le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 del precedente art. 60.



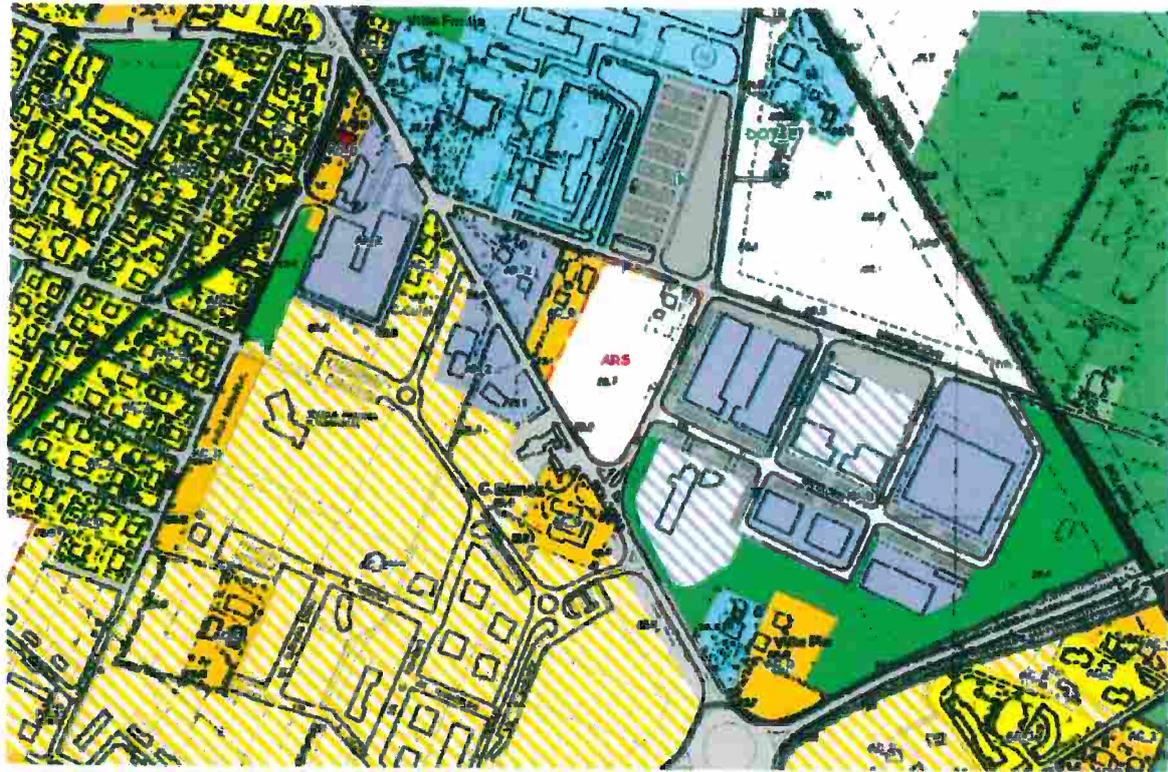
Estratto Tavola SG\_T1b del PSC vigente.

L'area in questione è distinta con la sigla ARS.SG\_XV. E' possibile reperire la Tavola di riferimento al seguente link: <http://www.terredacqua.net/SERVIZI-ASSOCIATI/PSC>



Estratto Tavola SG\_T2e del PSC vigente.

E' possibile reperire la Tavola di riferimento al seguente link: <http://www.terredacqua.net/SERVIZI-ASSOCIATI/PSC>



Estratto Tavola RUE\_Te del RUE vigente.

E' possibile reperire la Tavola di riferimento al seguente link: <http://www.terredacqua.net/SERVIZI-ASSOCIATI/PSC>