



PIANIFICAZIONE IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI
Castenaso, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena
Provincia di Bologna

COMUNE DI CASTENASO

P O C

2010/2015

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 30)

VARIANTE N. 2

impianto natatorio in ambito ANS_C3.1 (capoluogo)

Norme di Attuazione

Adozione D.C.C. n. 21 del 27/03/2014	Approvazione D.C.C. n. del
--------------------------------------	---------------------------------------

il Sindaco

Stefano SERMENGHI

l'Assessore all'Urbanistica

Stefano SERMENGHI

il Segretario Generale

Andrea FANTI

Responsabile del procedimento

Fabrizio RUSCELLONI

Gruppo di lavoro

Fabrizio RUSCELLONI

Claudia NICODEMO

Paolo CARINI

Deborah CAVINA

Leonardo ALTILIA

Testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla Variante n. 1 approvata con deliberazione di CC n. 53 del 24/07/2014 e dalla Variante n. 3 approvata con deliberazione di CC n. 6 del 29/01/2015.

INDICE

INDICE.....	3
--------------------	----------

NORME DI ATTUAZIONE.....	5
---------------------------------	----------

Art. 1 - Disposizioni generali.....	7
Art. 2 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS_C2.1.....	10
Art. 3 – Comparto “Parco lungo-fiume”.....	11
Art. 4 – Comparto per nuovo insediamento residenziale a Marano.....	12
Art. 5 – Comparto per nuovo insediamento residenziale nel Capoluogo, ambito AUC_C1 (ex B3.2 n.1 del PRG previgente).....	14
Art. 6 – Comparto per attività produttive dell’ambito ASP_BN2.1.....	14
Art. 7 – Lotti edificati preesistenti interclusi nel comparto per attività produttive dell’ambito ASP_BN2.1 (ex zone Dy del PRG previgente).....	16
Art. 8 – Lotto intercluso nel comparto per attività produttive dell’ambito ASP_BN2.1 (ex zona D del PRG previgente).....	17
Art. 9 – Ampliamento dell’impianto sportivo del golf e dei servizi annessi.....	18
Art. 10 – Adeguamento funzionale al superamento delle barriere architettoniche di edifici per l’ambito del centro storico di Fiesso.....	18
Art. 11 – Realizzazione di Impianto Fotovoltaico per la produzione e commercializzazione di energia.	19
Art. 12 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS_C2.2.....	20
Art. 13 – Realizzazione di impianto natatorio nell’ambito ANS_C3.1.....	21

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Modalità di attuazione

Nella planimetria del POC sono individuati i perimetri dei comparti di attuazione da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo unitario o a un progetto unitario convenzionato; nelle disposizioni normative che seguono è specificato per ciascun intervento se la modalità di attuazione prescritta sia il PUA o il progetto unitario convenzionato. Nel Piano urbanistico attuativo, ai fini di una ordinata attuazione, possono essere previsti e perimetrati dei comparti edificatori. Le procedure per l'approvazione dei PUA e dei progetti unitari sono definite nel RUE.

2. Analisi delle condizioni ambientali nel PUA e relative prescrizioni

Il Piano urbanistico attuativo, ad integrazione e specificazione di quanto indicato nell'art. 4.8 del PSC e degli elaborati prescritti dal RUE, deve essere accompagnato dai seguenti elementi di analisi delle condizioni ambientali e rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) uno studio del piano della falda e delle sue escursioni stagionali, nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a m. 2,00 dal piano di campagna, il Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere il divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio;
- b) contestuale realizzazione delle vasche e/o opere simili per la laminazione delle acque meteoriche a servizio degli ambiti previsti nel POC; verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); per tale ragione si dovranno realizzare, ove occorra, vasche di prime piogge e di laminazione e/o opere di captazione, stoccaggio e rilascio delle acque stesse, per una maggiore tutela idraulica dei corsi d'acqua naturali e non;
- c) una relazione illustrativa che definisca le misure per:
 - la riduzione dei carichi di acque reflue urbane, la riduzione dei carichi industriali e la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche. Il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali tale da prevedere nel nuovo insediamento le indicazioni di cui agli artt. 5.4, 5.5 e 5.6 del PTCP (variante al PTCP in recepimento del PTA);
 - la definizione dei requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui e di uso razionale delle risorse idriche (artt. 13.2, 13.4 del PTCP);
- d) la Documentazione Previsionale del Clima Acustico. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di rumore equivalente stabilite dalla Zonizzazione Acustica vigente, il Piano Urbanistico Attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette;
- e) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno che faccia riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC (Ca-B1.5.REL, Relazione geologica e Ca-B1.6, Microzonazione sismica) e nella Relazione Geologica e Sismica del POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

Dovranno essere considerate le condizioni e le prescrizioni indicate nella relazione geologica allegata al POC e dovrà essere approfondito il tema della pericolosità sismica con valutazioni quantitative ed analisi adeguate alla tipologia di intervento previsto. In particolare per ogni area, dovranno essere eseguite opportune indagini geognostiche di dettaglio (CPT e CPTU) in conformità con quanto previsto nel D.M. 11/03/1988, allo scopo di individuare la presenza di sedimenti granulari potenzialmente liquefacibili di potenza superiore al metro (se rinvenuti si dovrà provvedere alla realizzazione di sondaggi con prelievo di campioni indisturbati per analisi di laboratorio, per studio di III livello di approfondimento – D.A.L. 112/2007); nel caso si dovessero realizzare opere sotterranee oltre i 4 metri di profondità, o fondazioni profonde (es. pali trivellati), sarà necessaria una relazione idrogeologica che possa quantificare i danni all'acquifero ed i suoi effetti sulla falda.

- e.1) Dovranno essere tassativamente rispettate, per i vari ambiti e comparti, tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche, a corredo degli strumenti urbanistici.
- e.2) La Microzonazione Sismica (MZS) delle aree urbane e urbanizzabili, elaborata per il POC, deve costituire il nuovo riferimento di pericolosità sismica semplificata per le successive fasi di pianificazione comunale.
- e.3) I PUA e gli ulteriori POC potranno variare la zonizzazione ed i parametri sismici riportati nella MZS solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche eseguite con adeguata strumentazione.
- e.4) Per le aree di territorio sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali, che ricadono esternamente o parzialmente alla MZS (microzonazione sismica) comunale, è richiesto uno studio geologico finalizzato ad integrare la Microzonazione in coerenza con le analisi sismiche elaborate per il POC.
- e.5) Per ogni ambito oggetto di PUA e per tutti gli altri interventi di rilevanza urbanistica sono obbligatorie indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione delle tessiture, dei parametri meccanici e verifiche di liquefazione/addensamento e dei cedimenti post sisma, seguendo come riferimento le procedure indicate nella delibera R.E.R. n. 112/2007 (allegato 3). Le indagini eseguite per ogni PUA dovranno inoltre definire anche le condizioni idrogeologiche dei primi 15 metri di profondità, rispetto al piano campagna.
- e.6) Per gli Ambiti in “aree potenzialmente liquefacibili”, dovranno essere eseguite analisi sismiche con verifiche alla liquefazione spinte fino al III° livello di approfondimento conoscitivo (art. 4,2 delib. RER n. 112/2007), seguendo come riferimento le procedure indicate nella citata delibera regionale (allegato 3). Le indagini necessarie per espletare lo studio sismico di dettaglio dovranno risultare, come numero e tipologia, adeguate all'importanza degli interventi previsti. Le indagini geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo e/o penetrometrie), obbligatorie, dovranno essere spinte fino ad almeno 20 metri dal p.c. attuale, per appurare la presenza o meno di sedimenti con tessiture, caratteristiche meccaniche e spessore tali da risultare suscettibili a liquefazione/addensamento e/o a cedimenti post sisma.
- e.7) Per gli interventi di interesse pubblico più significativi (classificati come opere strategiche ai sensi della delib. RER n. 1661/2000) in variante al POC vi è l'obbligo, a prescindere dalla pericolosità sismica locale, dell'approfondimento sismico di 3° livello conoscitivo (D.A.L. 112/2007), al fine di valutare puntualmente: risposta sismica locale; liquefazione e/o addensamento dei sedimenti granulari e dei sedimenti poco coesivi; cedimenti post sisma; stabilità globale in condizioni sismiche.
- e.8) in fase esecutiva le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

- f) dovranno essere recepiti i contenuti di cui al Piano Sanitario Regionale della prevenzione (prevenzione della patologia indotta da ambiente costruito), recependone le tematiche da tradurre nella progettazione degli ambiti;
- g) una relazione illustrativa che precisi le scelte progettuali in riferimento ai disposti ed ai contenuti delle schede specifiche di VAS/Valsat;
- h) per i nuovi edifici, è fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle norme di PSC sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assume come livello minimo:
 - la classe "B" per i nuovi insediamenti nei PUA che saranno posti in attuazione con il presente POC;
- i) ciascun PUA attuativo delle previsioni del presente POC è soggetto a VAS/Valsat.

3. **Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del POC**

Nei comparti di attuazione le tavole del POC possono eventualmente indicare:

- a) porzioni del comparto che in via preferenziale vano sistemate a verde e la cessione gratuita al Comune;
- b) porzioni del comparto che in via preferenziale vanno sistemate come aree di parcheggio;
- c) porzioni di comparto che, in relazione alla posizione in fregio a strade, non devono esser edificabili e devono di preferenza essere sistemate come dotazioni ecologiche
- d) le porzioni del comparto entro le quali vanno collocate le nuove costruzioni previste;
- e) la posizione di massima dei nuovi tracciati stradali e dei percorsi ciclo-pedonali.

Per il Comparto ANS_C2.1 di via del Frullo, è contenuta inoltre, nell'elaborato n. 2 del POC, una planimetria che prospetta un assetto planivolumetrico di progetto; tale planimetria ha valore solo ideogrammatico e orientativo, ma di cui si dovrà tenere conto nell'elaborazione del PUA.

4. **Il Piano Urbanistico Attuativo**, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate negli articoli che seguono per lo specifico comparto:

- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alle lettere a) e b) del precedente comma e dalle planimetrie di assetto planivolumetrico contenute nell'elaborato n.2, purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alla tavola n. 2 del PSC;
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali e dei percorsi ciclopeditoni individuati nelle tavole del POC di cui alla precedente lettera d), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal POC e delle connessioni con la viabilità e le piste ciclabili all'esterno del comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, che si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del POC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del POC, sentiti i pareri del Responsabile 'Area Tecnica' e della C.Q.

5. **Superficie Territoriale**

La Superficie Territoriale (ST) dei Comparti è quella espressa negli articoli che seguono, di norma sulla base della superficie catastale delle particelle interessate.

L'entità dell'edificabilità consentita non è pertanto modificabile in sede attuativa in base a differenti misurazioni da rilievo topografico.

Art. 2 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.1

1. Il POC individua un comparto di attuazione che costituisce una porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS_C2.1

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie di mq 83.592 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'Elaborato 3, allegati 2 e 2bis.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Ut max = 0,30 mq/mq
- Su max = 25.078 mq
- SP min = 30% della ST
- NP max = 6
- SF max = 44.000 mq
- IP = 0,10 mq/mq
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq 4.000.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 25.078, di cui non meno di 18.000 mq da reperire all'interno del comparto; la parte restante può essere computata nelle aree del "parco lungo-fiume" di cui all'art. 3 che vengono cedute al Comune nel quadro dell'attuazione combinata dei due comparti.
- Le aree ricadenti entro una fascia di m. 50 dalla via Frullo sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, i parcheggi o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.

4. Usi ammissibili

- Usi complementari alla residenza (b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b11.1, b15, e1, e2, f3) = minimo mq. 218, massimo mq. 933.
- Residenza (usi a1, a2): tutta la rimanente Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6 (anche con possibilità di edificazione di edifici pubblici, in aggiunta all'edificabilità di cui al comma 3).

5. Articolazione dell'edificabilità

Il PUA dovrà prevedere le seguenti quote di edificazione:

- a) quota di edificazione per il diritto edificatorio privato riconosciuto alle proprietà delle aree comprese nel comparto: mq 8.359 di Su.
- b) quota di edificazione per diritti edificatori privati e pubblici da trasferire da altre aree esterne al comparto (di cui al successivo art. 3): mq 7.701 di Su di cui 1764 di proprietà pubblica.
- c) quota di edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzarsi a cura e a carico dei soggetti attuatori del comparto: mq 6.000 di Su.
- d) quota di edificazione per interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzarsi a cura e a carico dei soggetti attuatori del comparto di Marano di cui al successivo art. 4: mq 420 di Su in una SF max mq 750 e minima di mq 660.

e) quota di edificazione di spettanza del Comune di Castenaso per ulteriori finalità di pubblica utilità: mq 2.597 di Su. In sede di approvazione del PUA questa quota di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale potrà non essere realizzata all'interno del comparto ed eventualmente trasferita in altri ambiti previo adeguamento del POC. In tal caso la SF dovrà essere comunque ceduta gratuitamente al Comune.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

a) a realizzare direttamente le quote di edificazione di cui alle lettere a) e c) del comma precedente; la quota di ERS di cui alla lettera c) del comma precedente sarà realizzata secondo le caratteristiche tipologiche e con i contenuti sociali sottoscritti nell'Accordo richiamato al comma 2 ed eventualmente precisati in sede di convenzione del PUA;

b) a cedere gratuitamente al Comune, o ad altri soggetti che il Comune si riserva di indicare, la SF relativa alle quote di edificazione di cui alle lettere b), d) ed e) di cui al comma precedente;

c) a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per dotazioni ecologiche nonché quelle per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sistemate come parcheggi pubblici o a verde e con l'impianto di alberature, nei termini che saranno precisati nel PUA.

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi, e della sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, è a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 5.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di Valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

Art. 3 – Comparto “Parco lungo-fiume”

1. Il POC individua un comparto di attuazione, facente parte dell'ambito ANS C3.3 (per la porzione in sinistra dell'Idice), destinato ad essere sistemato come “Parco lungo-fiume”.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie territoriale catastale di mq 122.487 e deve essere oggetto di un progetto unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati negli Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritti di cui all'Elaborato 3 - allegato 1 e successive modifiche o integrazioni (allegati 1bis e 1ter).

E' possibile anticipare la realizzazione del parcheggio pubblico in fregio e a servizio dell'intervento previsto nell'ambito AUC4, in corrispondenza dell'accesso al parco e dell'adiacente edificio di culto.

3. Parametri edilizi

- IP per la porzione in sinistra Idice soggetta a vincoli di inedificabilità = 0,05 mq/mq;

- IP per la porzione in sinistra Idice non soggetta a vincoli di inedificabilità = 0,10 mq/mq;
- ulteriori diritti edificatori riconosciuti in relazione alla cessione degli edifici preesistenti e agli oneri del loro recupero a carico dei soggetti attuatori del comparto: 1.300 mq di Su;

I diritti edificatori determinati dalle disposizioni suddette, per una Su complessiva di mq. 7.701, di cui 1.764 mq di proprietà pubblica, non sono attuabili in sito ma saranno attuati nelle aree che verranno appositamente messe a disposizione all'interno del Comparto di cui all'art. 2.

4. Prescrizioni progettuali

- nelle porzioni soggette a vincoli di inedificabilità il progetto dovrà prevedere esclusivamente sistemazioni a verde, in parte attrezzato per la fruizione e in parte ad assetto semi-naturale, e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo il corso d'acqua; deve essere prevista la demolizione dell'edificio colonico preesistente e del relativo corpo accessorio;
- nella porzione non soggetta a vincoli di inedificabilità il progetto dovrà prevedere esclusivamente una sistemazione a verde non attrezzato.

Dopo la sistemazione tutte le aree del comparto dovranno essere cedute gratuitamente al Comune sulla base dell'Accordo di cui al comma 2.

5. Usi ammissibili

Sono ammissibili gli usi b10.1, b10.3, b10.4, f1, f3, f5.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori, conformemente all'Accordo di cui al secondo comma, si impegnano a:

- a) a realizzare a propria cura e spese la sistemazione dell'intera area a verde sulla base del progetto allegato all'Accordo sottoscritto e per un impegno di spesa ivi indicato;
- b) a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree facenti parte del comparto.

L'onere della realizzazione delle opere suddette è a carico dei soggetti firmatari degli Accordi di cui al secondo comma secondo le modalità e le ripartizioni ivi previste.

L'eventuale attivazione dell'area per usi scolastici è comunque subordinata ad uno studio preliminare sull'accessibilità stradale al fine di individuare le soluzioni che garantiscono la sicurezza viaria.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Progetto Unitario deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti negli Accordi richiamato al secondo comma.

Art. 4 – Comparto per nuovo insediamento residenziale a Marano

1. Il POC individua un comparto di intervento di edificazione residenziale composto da due distinte aree, aventi una ST rispettivamente di mq.11.600 (area 1) e mq. 2912 (area 2).
2. **Modalità di attuazione**

L'area 1 deve essere oggetto di un PUA, l'area 2 potrà essere oggetto del medesimo PUA insieme all'area 1 oppure di un Permesso di Costruire autonomo. L'attuazione di entrambi gli interventi dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'allegato 3.

3. Parametri e prescrizioni progettuali per l'area n. 1

- IP = 0,10 mq/mq.
- Su max = 1.100 mq
- SP min = 25% della ST
- NP max = 3.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq. 1.500. (la cui localizzazione è indicata nella cartografia di POC)
- Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): min mq 1.160, parzialmente monetizzabili.
- Le aree ricadenti entro una fascia di metri 25,00 dalla viabilità in fregio alla Via Ciottitrentadue sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità e parcheggio, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.

4. Parametri e prescrizioni progettuali per l'area n. 2

- IP = 0,144 mq/mq.
- Su max = 480 mq
- SP min = 20% della SF
- NP max = 3
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq. 100.
- Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): mq 480, monetizzabili.

5. Usi ammissibili

usi a1, a2, b3, b5, b7.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- a) a realizzare, oltre alla edificazione di cui ai precedenti commi 3 e 4, anche un intervento di Edilizia Residenziale Sociale per mq. 420 di Su, in un'area che il Comune metterà a disposizione nell'ambito dell'attuazione del comparto di cui al precedente art. 2. Tale intervento di ERS sarà realizzato secondo le caratteristiche tipologiche e con i contenuti sociali sottoscritti nell'Accordo richiamato al comma 2;
- b) a realizzare a propria cura e spese il progetto e l'intervento relativo al recupero del complesso religioso della Chiesa di Veduro, nonché a recuperare gli edifici annessi per usi residenziali e di accoglienza come descritto nell'accordo di cui al comma 2;
- c) a concorrere alle opere di ripristino delle urbanizzazioni di Marano con un contributo economico-finanziario nei termini descritto nell'accordo di cui al comma 2;
- d) a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e quelle per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sistemate come parcheggi pubblici e come a verde e con l'impianto di alberature che sarà stabilito nel PUA.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

Art. 5 – Comparto per nuovo insediamento residenziale nel Capoluogo, ambito AUC_C1 (ex B3.2 n.1 del PRG previgente)

1. Il POC individua un comparto di intervento di edificazione residenziale composto da un area, avente una ST di mq 4.516
2. **Modalità di attuazione**
 - l'area deve essere oggetto di un PUA
3. **Parametri e prescrizioni progettuali**
 - Su max = 1.800 mq. Tale quantità è da considerare al lordo della Su eventualmente esistente.
 - SP min = 10% della SF
 - NP max = 3 elevabili a 4 sino ad un massimo di 1/3 dell'area di sedime degli edifici
 - Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. mq. 300
 - Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): mq. 1.800, di cui monetizzabile al massimo mq 1.300
4. **Usi ammissibili**

usi a1, b1,b2, b3, b5.
5. **Prescrizioni particolari**

Obbligo alla realizzazione di un percorso pedociclabile di collegamento tra il parcheggio di via Gramsci e la via Andrea Costa
6. **Tempi di attuazione**

Il PUA avrà una validità di 7 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Art. 6 – Comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1

1. Il POC prevede l'attuazione di parte (pari a circa 22 ettari) dell'ambito ASP_BN2.1, in fregio al percorso dell'asse stradale Lungo Savena, destinato ad attività produttive secondarie, nei termini concordati nell'Accordo di Programma per l'ambito produttivo di Villanova Cà dell'Orbo approvato in data 14.11.2007. con delibera C.C. n. 49.
2. **Modalità di attuazione**

I due comparti dovranno essere oggetto di un PUA unitario di iniziativa pubblica. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell' Accordo di Programma suddetto.
3. **Parametri e prescrizioni progettuali per i comparti (ex DE.6 e DE.5 del PRG previgente)**
 - Su max = 63.201,62 mq (60.766,80 mq + 2.434,82 mq)

- SP min = 20% della ST
- H max = 12,00 m; nel caso di uso prevalente b3, b12 H max = 16,00 m.
- Aree per P1 e U = 15% della Superficie Territoriale
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 10.000 mq
- Aree da sistemare a verde e da cedere (verde pubblico 'U'): min 20.000 mq
- Le aree ricadenti entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, il parcheggio o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi
- Il comparto nord è interessato dal possibile danno prodotto dallo stabilimento a rischio di incidente rilevante 'Baschieri&Pellagri'. Tali aree sono sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 in applicazione dell'art. 14 del D.Lgs 334/99. All'interno di tali aree l'art. 2.21 delle norme di PSC regola gli usi e le trasformazioni ammissibili, in conformità ai criteri definiti dal D.M. 9 maggio 2001.

4. Usi ammissibili

- b2, b3, b5, b6, b8, b12, c1, c2, c3, d4, f3, f4.
- Una quantità massima di 250 mq della Su realizzabile, per ciascuna delle aziende insediate, può essere utilizzata dallo stesso richiedente avente titolo per la commercializzazione delle merci prodotte nell'unità produttiva. Il legame tra le due attività (produzione e vendita) deve essere sancito da apposita convenzione. Il mancato rispetto di questa norma corrisponde a difformità nella realizzazione del Permesso di Costruire. Questa superficie è considerata come uso ammesso c1.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni reversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) sono consentiti i seguenti usi: c3, b5, b6, b8, c1, c2, d4.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni irreversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) sono consentiti i seguenti usi: b5, b6, c1, c2.

5. Articolazione dell'edificabilità e della Superficie fondiaria

Si richiamano gli impegni sottoscritti nell'Accordo di Programma richiamato al primo comma.

6. Prescrizioni particolari

Fatte salve le disposizioni di cui all'Accordo di Programma in variante al PRG per l'attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione 'Valle dell'Idice', i soggetti attuatori si impegnano a realizzare:

- a) lungo la nuova viabilità pubblica interna ai comparti opportune fasce alberate a cortina, secondo le indicazioni che saranno concordate con l'Ufficio Tecnico comunale;
- b) i parcheggi (pubblici, di uso pubblico e privati) con opportune alberature secondo le indicazioni che in proposito verranno formulate dall'Ufficio Tecnico comunale;
- c) opportuni accorgimenti tecnici per il recupero e riuso delle acque piovane;
- d) le nuove costruzioni ad una distanza di 40,00 m dalla nuova viabilità del lotto 2bis della Lungosavena e di 60,00 m dalla nuova viabilità del lotto 2 della Lungosavena ai sensi dell'art. 12.9 delle norme di PTCP;
- e) in relazione alla caratteristica dell'oleodotto militare che attraversa l'area – ove necessario – interventi di delocalizzazione delle medesime condotte e/o di rifacimento per la messa in sicurezza secondo i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia;

f) particolari misure di sicurezza nella progettazione e nella realizzazione dei fabbricati che ricadono nelle aree di danno dell'industria a rischio di incidente rilevante, quali utilizzo di vetri (o materiali alternativi al vetro) e telai portanti rigidi certificati a resistere a un livello di sovrappressione non inferiore a 0,03 bar per i fabbricati ricompresi nelle aree a rischio di lesioni reversibili e non inferiore a 0,07 bar per i fabbricati ricompresi nelle aree di danno con lesioni irreversibili.

g) le aree ricadenti entro il corridoio di salvaguardia della Lungosavena non possono ospitare edifici;

h) sono ammesse costruzioni in aderenza al perimetro del comparto e/o del lotto fondiario qualora il soggetto attuatore risulti essere proprietario anche del lotto e/o dell'ambito confinante;

i) l'insediamento delle attività produttive, inteso come rilascio di usabilità/abitabilità, è subordinato al completamento dei lotti II e IIbis della Lungosavena

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo di Programma richiamato al primo comma.

Art. 7 – Lotti edificati preesistenti interclusi nel comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1 (ex zone Dy del PRG previgente)

1. Il POC prevede tre lotti edificati preesistenti interclusi nell'ambito ASP_BN2.1, nei termini concordati dall'Accordo di Programma per l'ambito produttivo di Villanova Cà dell'Orbo in variante al PRG previgente.

2. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

3. Usi ammissibili

- a1 esistenti, foresteria e alloggio per custode esistenti; nel caso di cambio di destinazione d'uso (CD) sono ammessi usi: b2, b3, b7, b8, b10.1, b12, b14.1, b14.2, c1, c2, c3, d4.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni reversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) sono consentiti, oltre a quelli esistenti, i seguenti usi: b7, b8, c1, c2, c3, d4.

4. Tipi di intervento, parametri e prescrizioni progettuali

per gli usi a1 esistenti sono ammessi gli interventi di conservazione quali: (MO) manutenzione ordinaria, (MS) manutenzione straordinaria ed interventi di trasformazione quali: (RE) ristrutturazione edilizia; (DR) (AM) demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio esistente; (AM) ampliamento di edificio esistente, l'incremento massimo ammissibile per lotto è di 150 mq di Su fino al raggiungimento dell'indice massimo $U_f = 0,35 \text{ mq/mq di Su}$. Tali ampliamenti non devono comportare l'aumento del numero di unità immobiliari esistenti; (RT) ripristino tipologico per gli edifici parzialmente demoliti dei quali siano ancora presenti le strutture edilizie che individuano il perimetro dell'edificio e dei quali sia reperibile una documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (documenti catastali, piante e documentazione fotografica).

Nel caso di cambio di destinazione d'uso (CD) sono ammessi i seguenti interventi: NC, RE, RRC, D, DR AM.

Nel caso d'intervento NC: $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq/mq}$.

Altezza massima:

- esistente per usi a1 esistenti;
- nel caso di cambio di destinazione d'uso (CD), $H \text{ max} = 12,00 \text{ m}$;
- nel caso di uso prevalente b3, b12 $H \text{ max} = 16,00 \text{ m}$.

5. Prescrizioni particolari:

Nei lotti in cui si applica il tipo d'intervento (NC), il fronte prospiciente la viabilità pubblica deve essere sistemato preferibilmente con alberature a cortina, secondo le indicazioni che saranno concordate con l' U.T. comunale.

Per la zona ricompresa nelle aree a rischio di lesioni reversibili (di cui all'art. 2.21 delle norme di PSC) e per tutti gli interventi previsti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in caso di uso a1 l' indice fondiario di edificazione $0,50 < I_f < 1,00 \text{ mc/mq}$;
- utilizzare particolari misure di sicurezza nella progettazione e nella realizzazione dei fabbricati, quali utilizzo di vetri (o materiali alternativi al vetro) e telai portanti rigidi certificati a resistere a un livello di sovrappressione non inferiore a 0,03 bar.

Art. 8 – Lotto intercluso nel comparto per attività produttive dell'ambito ASP_BN2.1 (ex zona D del PRG previgente)

1. Il POC prevede l'attuazione di un lotto intercluso nell'ambito ASP_BN2.1, nei termini del PRG previgente.

2. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto.

3. **Usi ammissibili**

- b2, b3, b5, b6, b12, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- b1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

4. **Tipi di intervento, parametri e prescrizioni progettuali**

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre interventi di AM entro sagoma con una potenzialità edificatoria pari al 5% della Su esistente o una tantum di 200 mq di Su.

Gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- $U_F \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq}$.
- nel solo caso di DR, $U_F \text{ max} = U_F \text{ preesistente}$ se superiore a 0,60 mq/mq
- $Q \text{ max} = 60\%$ della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

Art. 9 – Ampliamento dell'impianto sportivo del golf e dei servizi annessi

1. Il POC prevede uno o più interventi edilizi finalizzati all'estensione del preesistente impianto per lo sport del golf e alla contestuale integrazione dei servizi all'utenza .

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono attuabili sulla base di un progetto unitario convenzionato secondo i termini sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'allegato 4. Successivamente all'approvazione del progetto unitario convenzionato gli interventi possono essere realizzati anche per fasi soggette a successivi titoli abilitativi.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Superficie netta max (aggiuntiva rispetto a quella preesistente) = 4.500 mq (di cui 1.500 fuori terra e mq. 3.000 interrati).
- NP max = 1
- L'edificazione va collocata nell'area indicata nella planimetria allegata all'accordo art. 18 della LR 20/2000.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): pari al 40% della Superficie netta fuori terra.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): pari al 60% della Superficie netta fuori terra interamente monetizzabili.

4. Usi ammissibili

- b2, b4, b14.1,

5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori, si impegnano a corrispondere a tutti gli impegni sottoscritti nell'Accordo di cui al comma 2, e in particolare a realizzare a propria cura e spese il progetto e l'intervento relativo alla realizzazione di un ponte pedo-ciclabile sull'Idice tra la via Fiumana dx e la via Fiumana sx, raccordandolo ai percorsi escursionistici già esistenti del Lungofiume.

6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il progetto unitario convenzionato deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al primo comma.

Art. 10 – Adeguamento funzionale al superamento delle barriere architettoniche di edifici per l'ambito del centro storico di Fiesso

1. In località Fiesso all'interno dell'ambito del centro storico, per finalità di adeguamento funzionale e di superamento di barriere architettoniche di unità immobiliari esistenti, è ammesso il seguente intervento edilizio in deroga alle norme del RUE: ampliamento della sagoma dell'edificio, sul lato opposto a quello di affaccio stradale principale, nella misura necessaria alla realizzazione di un nuovo vano scale e ascensore conforme alla L. 13/89 e s.m.i..
2. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto, previo parere preventivo favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 11 – Realizzazione di Impianto Fotovoltaico per la produzione e commercializzazione di energia.

1. Il POC prevede, fatte salve ulteriori disposizioni e prescrizioni di cui al rapporto di Screening allegato alla D.G.R. n. 352 del 14/07/2009, un intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono attuabili sulla base di un permesso di costruire convenzionato.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

Realizzazione di un impianto costituito da n. 3842 pannelli di silicio policristallino della dimensione di mm 2011 x 1010 mm, montati su strutture che saranno ancorate al suolo attraverso tubolari con all'estremità una vite autofilettante, ciascuno di potenza nominale pari a 260 Wp. Il tutto composto da n. 226 stringhe di 17 moduli cadauno, in grado di raggiungere la potenza di 998,92 KWp attraverso n. 3 inverter.

4. Usi ammissibili

- c6 e attrezzature per la didattica con superficie coperta max = 40 mq

5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori a propria cura e spese si impegnano a realizzare:

- uno spazio chiuso per la didattica destinata alla didattica e alla divulgazione al pubblico degli effetti ecologici prodotti dall'impianto fotovoltaico;
- un display a LED luminosi posto sul fronte strada contenente le informazioni sulla produzione di energia rinnovabile in tempo reale con parametrizzazione del risparmio di emissioni di CO₂ in atmosfera e altri parametri comparativi;
- la pavimentazione permeabile in inerte stabilizzato per l'accesso dei mezzi di trasporto, la cantierizzazione e lo stoccaggio dei materiali.

Tutti i fabbricati realizzati dovranno essere rivestiti in pietra naturale.

Gli elementi progettuali sopra citati dovranno essere meglio definiti negli elaborati predisposti per il rilascio dell'autorizzazione dell'impianto che, non essendo prevista altra autorizzazione/parere/nulla osta ad esclusione del Permesso di Costruire, verrà rilasciata dall'Amministrazione Comunale, tramite il Permesso di Costruire stesso.

Il progetto definitivo, in accordo con i tecnici dell'amministrazione comunale, dovrà prevedere la realizzazione di una siepe autoctona perimetrale con specie arbustive; il gestore dell'impianto dovrà garantire una manutenzione d'impianto per i primi tre anni per favorire l'attecchimento della vegetazione, prevedendo eventualmente un impianto di irrigazione o eventuali irrigazioni di soccorso. Inoltre, la recinzione perimetrale dovrà essere realizzata con uno spazio libero al piede pari a circa 20 cm, in modo da permettere il libero passaggio della piccola fauna;

Nell'organizzazione del cantiere dovranno essere assunte tutte le precauzioni idonee per ridurre l'emissione di polveri, il rumore e il disturbo al traffico locale.

Inoltre l'impianto dei pannelli fotovoltaici dovranno rispettare, le fasce di rispetto stradali previste dal Codice della Strada, pari a:

- per la Strada Provinciale denominata "Lungosavena", 30 metri più 50 centimetri dal fosso di fondo scarpata, in deroga ai 40 metri previsti dal Codice della Strada;
- per la strada Comunale – via Marano, 20 metri dalla banchina stradale.

È necessario redigere la Relazione Geotecnica prevista dalle norme anti-sismiche relativamente alla realizzazione e posa dei fabbricati di servizio.

La convenzione del progetto unitario è accompagnata da una relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime qualora l'impianto non risulti più in attività.

Art. 12 – Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.2

1. Il POC individua un comparto di attuazione che interessa l'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS_C2.2

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una superficie territoriale di mq 47.518,15 e deve essere oggetto di un PUA unitario. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'allegato 5.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Ut max = 0,15 mq/mq
- Su max = 7.127,72 mq
- SP min = 30% della ST
- NP max = 5 piani fuori terra
- IP = 0,09 mq/mq
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min.15% della SU.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. 85% della SU.
- Le aree ricadenti entro la fascia di rispetto ferroviario (ferrovia Portomaggiore-Bologna), stradale (via dei Mille) e di tutela dei campi elettromagnetici sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, i parcheggi o anche come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.
- Per la Su destinata ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è ammissibile la realizzazione di tutti i P3r (parcheggi pertinenziali) in forma di posto auto all'aperto.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): min. 95% della Su
- Usi complementari alla residenza (b3, b5) = max 5% della Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6 (anche con possibilità di edificazione di edifici pubblici, in aggiunta all'edificabilità di cui al comma 3).

5. Articolazione dell'edificabilità e della Superficie fondiaria

Il PUA dovrà prevedere il distinto posizionamento delle seguenti quote di edificazione e relative superfici fondiarie:

- a) la Superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai soggetti privati e attinenti agli interventi di edilizia residenziale libera, idonee alla realizzazione di mq 4.196,54 di Su (corrispondente all'UT = 0,09 mq/mq);
- b) la Superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.781,93 di Su da cedersi gratuitamente al Comune urbanizzata per la realizzazione della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale pari al 20% della Superficie fondiaria complessiva e suddivisa in

due lotti aventi una Superficie fondiaria minima rispettivamente di mq. 2.630 e 2.196 mq;

c) la Superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1.149,25 di diritti edificatori spettanti al Comune a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto, suddivisa in due lotti aventi una Superficie fondiaria minima rispettivamente di mq 1.460 e 1.510 mq.

Approvato il PUA, in sede di attuazione è ammesso, senza che ciò comporti variante al PUA, nel rispetto comunque delle superfici fondiarie complessive, l'accorpamento di due lotti contigui ovvero la modifica della estensione di ciascuno di essi fino ad un massimo del 10%; fra i lotti n.10 e n.11 la modifica di estensione dell'uno a favore dell'altro può arrivare al 22% della superficie di ciascun lotto.

6. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano:

a) a realizzare direttamente le quote di edificazione di cui alla lettera a) del comma precedente;

b) a cedere gratuitamente al Comune, o ad altri soggetti che il Comune si riserva di indicare, la SF di cui alle lettere b) e c) di cui al comma precedente;

c) a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per dotazioni ecologiche nonché quelle per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, sistemate come parcheggi pubblici o a verde e con l'impianto di alberature, nei termini che saranno precisati nel PUA;

d) a completare il collegamento ciclopedonale tra il Capoluogo e la frazione di Fiesso

L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi, e della sistemazione a verde delle aree per attrezzature e spazi collettivi, è a carico, pro quota, dei soggetti attuatori che realizzano le differenti quote di edificabilità di cui al comma 5. Fatti salvi i lotti destinati ad ERS la cui urbanizzazione avviene ai sensi della precedente lettera c).

Considerato che l'area in oggetto può presentare significative criticità archeologiche per la prossimità al reticolo centuriale e a siti di interesse archeologico, e fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela archeologica, nell'attuazione del comparto si dovrà far precedere agli interventi di scavo l'effettuazione di sondaggi di verifica archeologica preventiva attenendosi alle indicazioni operative della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna – Bologna.

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali di cui alla scheda specifica di VAS/Valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

8. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

Art. 13 – Realizzazione di impianto natatorio nell'ambito ANS_C3.1

1. Il POC prevede un intervento finalizzato alla realizzazione di un impianto natatorio di iniziativa privata aperto al pubblico nell'ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, denominato ANS_C3.1, tra via dello Sport e via Marano.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono attuabili sulla base di un permesso di costruire convenzionato secondo i termini sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'allegato 6.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- ST complessiva = 11.960 mq
- SU max complessiva = 2.750 mq
- SP min = 30% della ST complessiva

Prescrizioni per l'area pubblica da concedere in diritto di superficie:

- ST = 7.620 mq
- Su max = 2.650 mq
- Sa max = 100 mq (esclusi i vani interrati)
- NP max = 2 piani fuori terra

Prescrizioni per l'area pubblica destinata alla balneazione estiva:

- ST = 4.340 mq
- Su max = 100 mq
- NP max = 1 piano fuori terra

4. Usi ammissibili

- b2; b4; b10.4; b14.1

5. Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori, si impegnano a corrispondere a tutti gli impegni sottoscritti nell'Accordo di cui al comma 2, e in particolare a realizzare a propria cura e spese il progetto e l'intervento relativo alla realizzazione della vasca esterna di proprietà comunale.

6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il progetto unitario convenzionato deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali delle schede specifiche di Valsat e deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 1 comma 2.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al primo comma.