



COMUNE DI
BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

2° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Norme Tecniche di Attuazione

IL SINDACO
Gabriele A. Fratto

**L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA**
Mirko Capuano

**IL PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**
Claudia Lapenna

IL SEGRETARIO COMUNALE
Margherita Morelli

**IL CAPO V SETTORE
EDILIZIA E URBANISTICA**
Arch. Tecla Mambelli

**IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO DI PIANO**
ing. Marika Medri

predisposto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000

Adottato: Delibera di C.C. N. 80 del 20/11/2017

Approvato: Delibera di C.C. N. __ del __/__/____

PUBBLICAZIONE: BUR Emilia Romagna N. del //

Sommario

Sommario.....	2
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Articolo 1.1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale	3
Articolo 1.2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	3
Articolo 1.3 - Elaborati costitutivi del POC	3
Articolo 1.4 - Rapporti con il PSC	4
Articolo 1.5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	5
Articolo 1.6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	5
Articolo 1.7 - Rapporti con il RUE.....	6
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	8
Articolo 2.1 - Modalità di attuazione degli interventi	8
Articolo 2.2 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali.....	9
Articolo 2.3 – Ambito di applicabilità della ValSAT	10
Articolo 2.4 – Omissis.....	10
Articolo 2.5 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	10
Articolo 2.6 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi	10
Articolo 2.7 – Disciplina per i fabbricati compresi all'interno degli ambiti A12 e A13....	11
Articolo 2.8 – Disciplina per le aree prive di edificabilità e per i trasferimenti di capacità edificatoria.....	11
Articolo 2.9 - Modifiche al POC	11
Articolo 2.10 – Interventi per l'edilizia abitativa sociale.....	12
Articolo 2.11 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	12
Articolo 2.12 – Aree oggetto di procedimento di bonifica	13
Articolo 2.13 – Stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti - RIR	14
Articolo 2.14 – Piano del commercio.....	14

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
- 1bis. Per effetto della L.R. 24/2017 la validità del 2° POC è ridotta al 1 gennaio 2022¹ e per le previsioni in esso contenute valgono i termini di cui all'art. 4 comma 5 della medesima legge, come riportato nelle schede di attuazione;
2. Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:
 - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
 - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.L. 42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Articolo 1.2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili.

Articolo 1.3 - Elaborati costitutivi del POC

1. Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione descrittiva- Documento programmatico per la qualità urbana - Dimensionamento del Piano;
 - Programma delle Opere Pubbliche ed elenco integrativo delle Opere Pubbliche da realizzare in sede di Il POC;
 - Relazione di fattibilità economico-finanziaria e Agenda di attuazione del Piano;
 - Schede di attuazione degli ambiti attivati dal POC;
 - Fac simile proposta di Accordo con i privati ai sensi art. 18 LR 20/2000;
 - Scheda A10.5 - PUA di iniziativa pubblica PAC11;
 - Scheda A10.3 A10.4 di riarticolazione urbana FT_1;
 - Tavole degli interventi (TAV. INT1- INT2);

¹ Termine prorogato di un anno dalla legge regionale n. 3 del 31 luglio 2020

- ValSAT (Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale) – Relazione;
- ValSAT – Integrazione relativa agli impatti sul sistema idrico integrato;
- Relazioni geologiche;
- Tavola delle dotazioni territoriali
- Carta dei vincoli

Articolo 1.4 - Rapporti con il PSC

- 1 Il POC è redatto in conformità alle previsioni della variante generale PSC approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 9 settembre 2019, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute nelle sue Norme.
- 2 Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale; pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale) nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti ma non nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).
- 3 La modifica alla perimetrazione degli ambiti di PSC che non vengono attivati dal presente POC, anche qualora comporti una riduzione o un ampliamento del suddetto perimetro, non comporta variazione della SUL complessiva attribuita all'ambito dal PSC che viene attribuito in modo proporzionale a tutti i proprietari ricadenti all'interno dell'ambito.

Articolo 1.5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'articolo 13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Articolo 1.6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

- 1 Ai sensi del comma 4 dell'articolo 30 della L.R. 20/2000, il P.O.C. può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.
- 2 I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo stipulato per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC.
- 3 La superficie edificabile assegnata dal POC riportata nella relativa scheda di attuazione e non può essere modificata se non con Variante al POC. Le dotazioni territoriali (parcheggi, verde, piste ciclabili, attrezzature comuni) sono definite nella Scheda di attuazione ai sensi delle NTA del RUE vigente all'adozione del POC. In caso di riscontrato errore nella Scheda devono essere comunque cedute le aree ai sensi delle NTA del RUE. Le opere compensative per la sostenibilità dell'intervento da realizzare o monetizzare possono essere modificate con Deliberazione della Giunta Comunale previo assenso scritto del soggetto attuatore purché le opere di sostenibilità previste siano contenute nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, che il Consiglio comunale potrà modificare in Variante al POC.
- 4 L'accoglimento della richiesta di approvazione del PUA, ovvero di Permesso di costruire per interventi di modesta entità qualora previsto nella Scheda di attuazione, è subordinata alla

sottoscrizione dell'Accordo con il Comune.

Nel caso in cui gli Accordi non dovessero essere sottoscritti, non saranno assegnati i relativi diritti edificatori, e gli interventi potranno essere stralciati dal POC, eventualmente a favore di altri che nel frattempo saranno stati definiti e concordati.

- 5 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per la perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC. Ai sensi della Legge Regionale 24/03/2000 n.20 e s.m.i., le deliberazioni di adozione dei piani possono contenere esplicite proposte di modificazioni ai piani sovraordinati e, in particolare, i PUA possono prevedere modifiche o integrazioni al POC, applicando la disciplina prevista dal comma 4 dell'art. 22 della LR 20/2000 e s.m.i. per i piani che prevedono proposte di modificazioni ai piani sovraordinati.
- 6 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.
- 7 Modifiche in sede di progettazione del PUA o del Permesso di costruire convenzionato, rispetto all'assetto localizzativo delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e/o dei lotti, nel rispetto delle superfici riportate nella relativa Scheda attuativa di POC, non sono ritenute varianti sostanziali e non comportano l'obbligo di cui al successivo comma 8 purché sussista il rispetto delle condizioni preordinate all'attuazione in essa espresse, ovvero la dimostrazione del raggiungimento di un equivalente livello di sostenibilità ambientale.
- 8 Ai sensi dell'articolo 35 comma 4 della L.R. 24.3.2000 n.20 e s.m.i, il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
- 9 Le fasce di rispetto della viabilità di progetto dovranno tuttavia essere integralmente utilizzate per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici, attraverso per la realizzazione di barriere vegetazionali ed arboree.

Articolo 1.7 - Rapporti con il RUE

Per gli accordi art. 18 approvati con il POC vale definizione di ST ai sensi delle NTA del RUE.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 2.1 - Modalità di attuazione degli interventi

- 1 Gli interventi inclusi nel POC sono relativi alle proposte pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso, selezionate dall'Amministrazione Comunale in base ai criteri di formazione del POC, per le quali, al termine della fase di approvazione del POC, i soggetti proponenti hanno sottoscritto la scheda di attuazione nel quale si impegnano all'attuazione degli interventi, alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella scheda attuativa del POC e al rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda di assetto urbanistico del PSC.

- 2 Il POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'articolo 34 della L.R. 24.3.2000 n.20.

Articolo 2.2 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

- 1 In base all'art.30 e agli artt.A-12, A-13, A-22, A-24 e A-26 della LR 20/2000 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.
- 2 Il concorso alle dotazioni territoriali (contributo di sostenibilità) avviene applicando criteri perequativi stabiliti dal POC, attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere (oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti in rapporto all'intervento specifico) in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati, come contributo di sostenibilità finalizzato alla qualificazione complessiva del territorio. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare, in base alla tabella 2.2, differenziando la percentuale di contributo (riferita alla valorizzazione immobiliare generata) tra gli ambiti residenziali di nuovo insediamento, gli ambiti produttivi, il cambio d'uso a commerciale (media struttura di vendita). I criteri e parametri di cui sopra possono essere aggiornati e/o modificati dalla Giunta Comunale indipendentemente dal processo di formazione del POC o di sue varianti.

Tab. 2.2

Tipologia richiesta	Destinazione d'uso	Contributo unitario di sostenibilita'
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Residenziale	150 euro/mq di ST assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Residenziale	100 euro/mq di ST attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Terziario - commerciale	100 euro/mq di ST assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Terziario - commerciale	50 euro/mq di ST attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Produttivo - artigianale	50 euro/mq di ST assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Produttivo - artigianale	25 euro/mq di ST attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Produttivo (piazzale senza incremento di SUL)	12,5 euro/mq di ST esistente con cambio d'uso
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Commerciale (media struttura di vendita)	50 euro/mq di ST esistente con cambio d'uso

- 3 Nell'agenda di attuazione del Piano è contenuto il "programma di attuazione delle dotazioni territoriali" quale documento correlato al POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera di Giunta, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

- 4 L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati o da altre risorse comunali o pubbliche, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

Articolo 2.3 – Ambito di applicabilità della ValSAT

- 1 Le condizioni di sostenibilità derivanti dalla VALSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative anche agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.
- 2 Qualora nella Scheda di attuazione le condizioni di sostenibilità prevedano un approfondimento nella valutazione ambientale di determinate risorse, in sede di PUA o di Permesso di costruire, specifiche analisi devono essere allegare ai relativi elaborati e il progetto dovrà tenere conto di tali aspetti ai fini autorizzativi.

Articolo 2.4 – Modifiche non sostanziali alle schede di intervento

1. La definizione delle dotazioni territoriali e della viabilità viene demandata al PUA o al Permesso di costruire convenzionato, da approvare mediante delibera di Giunta o di Consiglio previo parere favorevole degli uffici competenti. Nel caso il progetto di dettaglio comporti una variazione in diminuzione delle dotazioni territoriali od opere di sostenibilità da cedere al Comune, le stesse dovranno essere monetizzate in fase di rilascio del titolo abilitativo.

Articolo 2.5 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1. L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:
- a) termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA o il Permesso di costruire;
 - b) parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda attuativa del POC viene allegata e controfirmata per accettazione);
 - c) obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - d) eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
 - e) eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
 - f) eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Articolo 2.6 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

- 1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute.
- 2 Per i PUA di iniziativa pubblica il Comune procede, dopo l'adozione, al deposito presso la propria sede per sessanta giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA ai sensi del comma 4 dell'art. 35 della LR 20/2000.

Articolo 2.7 – Disciplina per i fabbricati compresi all'interno degli ambiti A12 e A13

1. I fabbricati ad uso abitativo e servizi esistenti compresi all'interno del perimetro di ambiti per nuovi insediamenti A12 e nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 non ancora attuati con il P.O.C. possono essere ristrutturati, demoliti e ricostruiti con

ripristino tipologico, anche con aumento di carico urbanistico, e ampliati fino a 270 mq di STai sensi dell'art. 4.8 delle NTA del RUE qualora previsto dalla relativa scheda di Censimento degli edifici del territorio rurale.

Articolo 2.8 – Disciplina per le aree prive di edificabilità e per i trasferimenti di capacità edificatoria

1. Nelle planimetrie di progetto tavole P sono individuate le “aree prive di edificabilità” in quanto hanno ceduto i propri diritti edificatori a parte di ambiti A12 di PSC. Per tali aree si applica la disciplina del territorio rurale di cui al titolo IV delle NTA del RUE. I fabbricati rurali esistenti nelle aree prive di edificabilità possono essere trasformati alle condizioni riportate al titolo IV delle NTA del RUE.
2. In caso di Variante al POC o successivo POC non possono essere sfruttate nel conteggio della quota di edificabilità da assegnare a nuovi ambiti le aree prive di edificabilità. Tali aree possono tuttavia essere oggetto di progetti di POC e disciplinate diversamente come aree a verde privato, aree per la ricostituzione della rete ecologica di pianura, dotazioni territoriali, ecc.
3. Le “aree prive di edificabilità” di cui al comma 1 del presente articolo non devono essere confuse con le “aree produttive prive di capacità edificatoria”. Queste ultime non possiedono indice di edificabilità, ma possono essere utilizzate come piazzali per il deposito di merci a servizio delle attività produttive, ovvero ospitare parcheggi pertinenziali alle attività o dotazioni territoriali.
4. Il trasferimento di capacità edificatoria è attuabile attraverso specifica variante al POC mediante apposita scheda che individua oltre al sub - ambito ricevente i diritti edificatori l'area a verde pubblico da cedere compensativa del trasferimento pari a 3 volte la ST trasferita e destina il sub ambito cedente a verde privato inedificabile.
5. Dal momento che le diverse aree del territorio comunale sono differenziate ai fini del calcolo IMU, ovvero dell'imposta sui terreni, la capacità edificatoria da trasferire ST (t) misurata in mq viene moltiplicata per un coefficiente che tiene conto dei diversi valori dei terreni, come riportato all'art. Articolo 3C.2 delle NTA del RUE.

Articolo 2.9 - Modifiche al POC

1. Il secondo POC è redatto trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo. I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del POC, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, sono inseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate ed eventualmente adeguati e integrati, senza attingere al dimensionamento del successivo POC. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze. In caso anche di completa ottemperanza degli impegni assunti in sede di Accordo art. 18 i medesimi interventi potranno essere inseriti nel RUE.
2. Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di una Variante, nel rispetto del PSC. Costituiscono modalità di integrazione o modifica del POC:
 - a) gli Accordi con i privati di cui all'articolo 18 della L.R. 24.3.2000 n.20;
 - b) i PUA in variante al POC, purché già precedentemente approvati e inseriti nel POC.
 - c) una Variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale.
3. Sono autorizzate, tramite delibera di Giunta comunale, le modifiche all'assetto previsto nelle “Schede di attuazione” purché tali modifiche non alterino le caratteristiche tipologiche

previste, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Articolo 2.10 – Interventi per l'edilizia abitativa sociale

- 1 La quota di superficie complessivamente destinata ad interventi di edilizia abitativa sociale (ERS) nel POC non è inferiore al 20% delle superfici fondiari destinate a residenza per la quota proporzionale alla STassegnata dal POC derivante dal dimensionamento del PSC (con esclusione dell'edificabilità già presente nel RUE soggetta a trasferimento). Nelle schede di attuazione riferite a interventi di modesta entità non è stata richiesta la dotazione per ERS garantita comunque nel POC nel suo complesso.
2. In sede di PUA o di Permesso di costruire convenzionato verrà verificata la disponibilità del soggetto attuatore a realizzare gli interventi di ERS soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia).
- 3 E' prevista la possibilità di convertire in sede di PUA, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata e di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, avendo come riferimento di massima per la vendita convenzionata o l'affitto, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1 (1 mq. di SC ceduta gratuitamente ogni 5 mq. di SC da convenzionare per la vendita o per l'affitto).
4. Per ogni lotto di ERS l'indice di edificabilità è il medesimo utilizzato nel PUA .

Articolo 2.11 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - a) del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni
 - b) della Delib.C.R. 8-5-2002 n. 355, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni
 - c) dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98
 - d) e delle norme di cui ai commi seguenti.
2. Ambiti di localizzazione di nuovi impianti: Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:
 - nelle zone destinate a sede stradale;
 - negli ambiti specializzati per attività produttive;
 - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima dal limite della sede stradale stabilita dal R.U.E.L'insediamento di nuovi impianti è, comunque, condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico - culturale di cui al Titolo IV; non è, comunque, ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
 - fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
 - aree boscate.
3. Parametri edilizi
I parametri edilizi saranno stabiliti dal R.U.E.
4. Destinazioni d'uso complementari compatibili: Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1 del D.L. 11/2/1998 n. 32;

- pubblici esercizi (U10);
 - servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.
5. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale: Si richiama il rispetto delle norme previste all'articolo 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di mt. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di mt. 0,8.
 6. Mitigazione degli impatti: In ogni impianto deve essere prevista la raccolta ed il trattamento delle acque di “prima pioggia” da tutto il piazzale almeno per i primi 5 millimetri di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.
 7. Attuazione: La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.
 8. Impianti preesistenti: Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano, la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico – sanitario, sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del R.U.E.. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

Articolo 2.12 – Aree oggetto di procedimento di bonifica

1. Per le aree individuate nella cartografia di POC come “area oggetto di procedimento di bonifica” sono state effettuate procedure di “bonifica di sito contaminato” ai sensi D.Lgs 152/06 e smi.
2. Nell'Analisi di rischio sanitario ambientale sito specifica relativamente alla matrice suolo e sottosuolo per i siti in oggetto si è fatto riferimento alle Concentrazioni Soglia Contaminazione (CSC) per siti ad uso commerciale/industriale, alla luce della destinazione e utilizzo del sito al momento della procedura di bonifica: punto vendita distribuzione carburanti e, per la sola area di servizio “Bevano Ovest” , anche area di servizio autostradale.
3. Gli usi del suolo (con particolare riferimento alla destinazione d'uso del sito), le condizioni al contorno, i parametri e le ipotesi utilizzate nell'implementazione dell'Analisi di Rischio (pratica n. 15849/04 – sito “Agip Capocolle” e n. 16251/04 – sito “Bevano Ovest”), da cui deriva l'accettabilità del rischio (tossicologico e cancerogeno) connesso alla situazione di potenziale contaminazione riscontrata presso i siti oggetto di procedimento di bonifica, rappresentano una condizione da verificare in caso di trasformazione del sito e/o cambio di destinazione d'uso degli immobili (con particolare riferimento al piano terra, agli interrati e ai seminterrati) che presentino caratteristiche sostanzialmente diverse rispetto a quanto ipotizzato nell'implementazione dell'Analisi di Rischio effettuata.
4. Le trasformazioni d'uso sono regolate dall'art. 3.47bis delle norme del PSC.
5. Relativamente al Punto Vendita distribuzione carburanti “Agip Capocolle”, essendo la destinazione d'uso dell'area individuata dal RUE come “Verde Pubblico”, in sede di specifica Variante al RUE la destinazione d'uso e le relative norme di attuazione dovranno essere congruenti con quelle del POC.

Articolo 2.14 – Piano del commercio

1. Il POC ha valore di Piano del Commercio per le medie strutture di vendita. Nell'Allegato "Piano del Commercio" sono riportate le strutture di vendita autorizzate e autorizzabili, individuate puntualmente, per le quali vengono previste in apposita scheda la massima superficie autorizzabile e le condizioni di attuazione (ampliamento e insediamento) sulla base di un'analisi sulla sostenibilità urbanistica ed ambientale dell'insediamento. Gli ampliamenti superiori al 20% sono ammissibili nel rispetto delle condizioni di attuazione e delle normative comunali, nazionali, regionali e provinciali in materia di urbanistica – edilizia e commercio purché vengano corrisposte al Comune le opere compensative di sostenibilità dell'intervento.
2. L'ampliamento è ammissibile nel rispetto delle condizioni riportate nella relativa scheda previa valutazione preventiva degli impatti ambientali analizzati in uno studio da allegare alla proposta progettuale che evidenzia gli impatti relativi all'inserimento paesaggistico, all'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, ai consumi idrici ed energetici, al sistema di smaltimento e recupero dei rifiuti, al sistema della mobilità (analisi del traffico, dell'accessibilità e della sosta), al sistema tecnologico infrastrutturale (sistema fognario-depurativo, sistema acquedotto, sistema energetico gas, sistema energetico elettrico) e le relative misure di mitigazione e compensazione degli impatti. Dovranno inoltre essere assolti gli obblighi in materia di dotazioni territoriali ai sensi del RUE e della normativa vigente.
3. L'autorizzazione degli ampliamenti e nuovi insediamenti di medie strutture di vendita viene effettuata nel rispetto delle condizioni riportate nelle schede allegate al Piano del Commercio ai sensi della normativa vigente in materia. Non sono ammessi trasferimenti di attività in zone che non siano individuate dal POC o sua Variante nel Piano del Commercio.
4. Gli oneri di sostenibilità derivanti dagli interventi disciplinati dal Piano del Commercio in località Panighina dovranno essere destinati ad interventi di riqualificazione e messa in sicurezza dell'asse stradale della via Emilia storica.