

## Argomento 2

### Semplificazione nell'attuazione dei comparti "*minori*"

La strumentazione urbanistica comunale vigente subordina ad intervento attuativo preventivo (PUA o progetto unitario) numerose previsioni edificatorie private, sia residenziali che produttive.

Nel caso specifico delle modalità di attuazione delle *Zone di nuovo insediamento (ZNI)*, che sono aree di espansione a carattere quasi esclusivamente residenziale, il piano prevede l'attuazione mediante *progetto unitario*. Detto progetto unitario è uno strumento attuativo:

- che contempla i medesimi elaborati del PUA;
- ma che proceduralmente si attua in maniera semplificata, mediante approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli elaborati di inquadramento urbanistico e dello schema di convenzione, senza tuttavia necessità di deposito (qualora vengano integralmente rispettate le indicazioni, anche grafiche, di POC).

Diversamente, per modifiche al disegno urbanistico (sempre che si tratti di modifiche non sostanziali ai contenuti prescrittivi di POC), la norma vigente prevede che l'attuazione sia preceduta da adozione di PUA.

Poiché la maggior parte delle ZNI presenta una superficie ed un livello di complessità assai ridotto, si ritiene che sia garanzia sufficiente - per la corretta attuazione di tali ZNI - l'integrale rispetto della sola Scheda normativa e delle prescrizioni e quantità ivi contenute.

Si sono pertanto ritenute superflue, per buona parte delle ZNI di POC, le indicazioni riportate nel disegno urbanistico interno, che è quindi stato eliminato dalle tavole P in scala 1:5000 di POC.

**L'attuazione potrà avvenire SEMPRE mediante Progetto unitario (senza necessità di ricorso al PUA), consentendo un minimo grado di libertà progettuale nell'attuazione (non essendovi più indicazioni grafiche puntuali), con notevole snellimento dell'iter autorizzatorio e riduzione dei tempi amministrativi.**

Operativamente, a tal fine, **si sono individuate tutte le ZNI di POC corrispondenti al concetto urbanistico di "*comparti minori*",** ovvero di comparti attuativi assolutamente non strategici, prevalentemente residenziali, con un disegno urbanistico interno elementare e per i quali le prescrizioni delle schede di piano siano più che sufficienti per assicurare un'attuazione corretta ed una funzionale distribuzione di pesi insediativi e standard.

Fatta tale prima individuazione, **si sono ipotizzate due distinte proposte di variante urbanistica:**

- A) **Soppressione del disegno urbanistico all'interno di tali comparti "*minori*";**
- B) **Conversione di una quota dei comparti *minori* in zone assoggettabili ad intervento diretto (facoltativo):** tale facoltà è stata attribuita esclusivamente ad un ristretto sottogruppo dei comparti di cui al punto A), per ovvie ragioni legate al contenimento della riduzione di quote di standard pubblico (riduzione comunque correlata a puntuali modalità compensative, come a seguito illustrato).

Finalità principale delle due proposte è quella di assicurare:

- massima semplificazione dell'iter del procedimento autorizzatorio ora previsto per i comparti attuativi;

- economia gestionale di aree attualmente a destinazione pubblica.

Anche per tale variante si rimanda:

- All'elaborato: **Schede tematiche e Diagramma riepilogativo** (ALLEGATO 1), ove sono indicati contenuti, modalità di attuazione, e vantaggi che potrebbero derivare al Comune ed all'operatore privato;
- all' **Elenco comparti** (ALLEGATO 2), che contiene l'individuazione dei comparti privati del disegno urbanistico e di quelli trasformati in zone di completamento;
- agli **Stralci di comparti minori assoggettabili ad intervento diretto** (ALLEGATO 3)

o o o o o o o o

### Argomento 3

## Modifiche normative correlate a semplificazione dell'articolato, snellimento procedurale, compensazioni ambientali e riduzione del consumo di suoli

### 1) MODIFICHE NORMATIVE CORRELATE A SEMPLIFICAZIONE DELL'ARTICOLATO E SNELLIMENTO PROCEDURALE

Come indicato in premessa, parallelamente all'introduzione in normativa:

- della facoltà di monetizzazione delle quote di standard (di progetto) in esubero rispetto alle quantità di legge;
- di modalità attuative semplificate per le ZNI;

si è colta l'occasione per una **revisione generale dell'articolato nelle parti relative agli strumenti attuativi preventivi (PUA e progetto unitario); alle modalità di attuazione dei comparti; al convenzionamento.**

In tal senso le modifiche apportate non sono di ordine contenutistico, ma esclusivamente formali, e comportano anche, ove ritenuto necessario, l'eliminazione di interi commi, in quanto meramente descrittivi ed oggettivamente non indispensabili alla comprensione ed applicazione del testo normativo, che ne risultava appesantito.

Ciò esclusivamente ai fini di migliorare la leggibilità della norma e di portarla a coerenza - senza tuttavia aggravarne la comprensione - con le nuove modalità di attuazione "*speciali*", introdotte con la presente variante.

Queste ultime, unitamente ad alcune modalità di intervento particolari sui comparti, già contemplate dalla Normativa di POC vigente (*stralcio funzionale; incremento superficie fondiaria per edifici plurifamiliari; scorporo aree da comparti*) vengono accorpate insieme in un nuovo articolo 12 bis della Normativa di POC.

**Sono inoltre introdotte, nella Normativa tecnica di RUE (art. 176 e 181), alcune modifiche correlate alla necessità di semplificare e conseguentemente velocizzare l'iter del procedimento amministrativo connesso agli strumenti attuativi (PUA e Progetto unitario).**

In particolare l'iter di approvazione **viene scisso in due passaggi**, consequenziali, ma distinti:

- a) approvazione dell'istanza di piano attuativo, in cui è ricompresa l'individuazione di massima delle reti e delle opere di urbanizzazione;
- b) rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo di reti e opere di urbanizzazione.

### 2) MODIFICHE NORMATIVE CORRELATE ALLA REGOLAMENTAZIONE DEL TEMA DELLE COMPENSAZIONI AMBIENTALI E DEL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLI

In relazione alle compensazioni ambientali, va prima precisato che, ad oggi, si possono individuare nel quadro della pianificazione vigente 3 principali tipologie di interventi compensativi:

#### 1) **Compensazioni di cui alle Norme del PTCP – Art. 55 comma 8:**

Si riporta il testo normativo, da correlarsi anche con ~~gli artt. A-25, e~~ A-26, commi 1 e 2 lett. c) della Legge quadro urbanistica regionale n. 20/2000:

*"Le previsioni legate ai processi insediativi vanno necessariamente correlate con la realizzazione o il potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica del sistema di pianura, quali forme di compensazione ambientale. In particolare si prescrive l'obbligo di impiegare almeno un terzo delle superfici destinate agli ambiti produttivi sovracomunali, per gli interventi di compensazione ambientale prioritariamente utilizzati per la riconnessione delle reti ecologiche negli ambiti a questo scopo individuati dal presente Piano. Tali elementi funzionali dovranno considerarsi come prestazioni richieste al progetto e gli elementi funzionali realizzati saranno considerati come dotazioni ecologiche dell'insediamento ai sensi dell'art. A-25 della L.R. n. 20/2000".*

## **2) Compensazioni derivanti da prescrizioni provinciali specifiche (emanate in ambito di VIA, AIA, Autorizzazione Unica, altro)**

Tale tipologia di compensazione non trae origine da una normativa, ma da prescrizioni provinciali emanate su singoli progetti, in cui viene generalmente indicata anche la superficie dell'area da compensare.

## **3) Compensazioni di filari e siepi meritevoli di tutela di cui al 9° comma dell'art. 10 PTCP ove cartografati, anche se talora non più esistenti, all'interno di previsioni insediative previgenti all'adozione della Variante integrativa al PTCP (deliberazione CP 29974/42 del 14/07/2009).**

Ai fini di valutare l'argomento in maniera intersettoriale sono state indette, internamente all'Amministrazione Comunale, due conferenze tecniche (18 e 31 maggio 2011), i cui esiti sono riportati in apposito verbale.

In sintesi i partecipanti - per consentire ai privati l'attuazione/monetizzazione delle compensazioni ambientali - hanno definito 3 OPZIONI:

- a) Acquisto aree ed intervento diretto di rimboschimento da parte del privato;
- b) Intervento di rimboschimento del privato su aree di proprietà comunale (previa stipula convenzione e monetizzazione valore terreni);
- c) Monetizzazione integrale (aree e intervento di rimboschimento) da computarsi sulla base dei valori, eventualmente rateizzabili, stimati dal Servizio Patrimonio (valore aree e spese rogito e frazionamento) e dal Servizio Ambiente (costo interventi).

**I proventi dovranno essere inseriti in apposito capitolo di bilancio vincolato all'acquisizione o espropriazione di aree ed alla realizzazione di interventi di forestazione.**

L'ipotesi procedurale - sopra sintetizzata - è stata tradotta normativamente:

- o *NTA di POC - nuovo Art. 12 bis - ultimo comma*  
per il caso delle compensazioni ambientali per filari e siepi meritevoli di tutela, che risultino cartografati all'interno di nuove previsioni insediative
- o *NTA di RUE - nuovo Art. 23 bis - Compensazione di filari e siepi meritevoli di tutela*  
per il caso delle compensazioni ambientali per filari e siepi meritevoli di tutela, che risultino cartografati all'interno di Zone B, D, T, E

In ultimo, sempre con riferimento alle tematiche ambientali, viene proposto, all'interno dei comparti attuativi (NTA di POC, art. 137), la riduzione del dimensionamento della superficie asfaltata da destinare a strade, parcheggi e piste ciclabili. La riduzione introdotta rispetta i dimensionamenti del Codice della strada. Tale modifica è connessa agli indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio ed al contenimento del consumo di suoli, di cui alla vigente normativa e pianificazione regionale (LR 20/2000 come integrata dalla LR 6/2009; Piano regionale integrato dei trasporti; Piano territoriale regionale) e provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale).

## **3) PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATI**

Tralasciando le modifiche non sostanziali, finalizzate esclusivamente a consentire una migliore leggibilità della norma, **gli articoli della Normativa tecnica principalmente interessati dalla proposta di Variante sono i seguenti:**

**NTA di POC<sup>1</sup>**

- Art. 7 – *Definizione e tipologia degli strumenti urbanistici attuativi*
- Art. 8 – *PUA*
- Art. 11 – *Progetto Unitario*
- Art. 12 – *Strumenti e procedure di attuazione degli ambiti di trasformazione*  
Viene inoltre introdotto ex novo l'Art. 12 bis – *Modalità attuative speciali all'interno di comparti attuativi e monetizzazioni*, che riunifica alcune modalità di attuazione specifiche già presenti nell'art. 12 con le modalità attuative proposte nell'ambito della presente variante
- Art. 15 – *Opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione*
- Art. 96 - *Definizione ed obiettivi del piano*
- Art. 137 – *Strade di progetto – Sottozona If1b*

**NTA di RUE<sup>1</sup>**

- Art. 7 - *Strumenti urbanistici attuativi - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti*
- Art. 8 – *Intervento diretto*
- Art. 23 bis – *Compensazione di filari e siepi meritevoli di tutela*
- TITOLO X - *REGOLAMENTO EDILIZIO - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE* - Art. 176 e Art. 181 (articoli modificati in relazione allo sdoppiamento di procedura per i comparti attuativi soggetti a PUA ed a progetto unitario).

---

<sup>1</sup> Il titolo degli articoli è riferito alla versione vigente delle NTA

## Il procedimento amministrativo

### IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

In relazione all'ipotesi di variante fin qui illustrata, gli uffici si sono interfacciati con l'Amministrazione Provinciale, ente sovraordinato, competente della valutazione delle varianti agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 34 della vigente LR n. 20/2000.

Le proposte di modifica relative:

- agli Argomenti 1 e 2 (monetizzazione del verde e semplificazione attuativa dei comparti)
- ed alle compensazioni ambientali (Argomento 3)

sono state illustrate al Servizio Pianificazione della Provincia, che ha sostanzialmente condiviso l'impostazione dei contenuti di variante, formalizzando alcune precisazioni/integrazioni, sia di ordine formale che contenutistico, puntualmente recepite, in particolare in relazione alla necessità, per le aree assoggettabili ad intervento diretto (Argomento 2/B) di vincolare i proventi derivanti dalle relative monetizzazioni su apposito capitolo di bilancio, destinato all'attuazione/acquisizione di aree per dotazione, ed in particolare per standard di verde e parcheggi, ove necessari.

Ai fini di una maggior condivisione delle nuove scelte di pianificazione, la Variante - in forma di bozza - è stata quindi esaminata dalla **Giunta Comunale che, nella seduta del 19/05/2011 con decisione n. 8 PG 46025 del 24/05/2011, ha condiviso la proposta** come predisposta dagli uffici, comprensiva anche delle indicazioni provinciali.

**In relazione al tema delle compensazioni ambientali (di cui all'Argomento 3) nella redazione della presente Variante si sono assunte integralmente le decisioni formulate in merito dalla Giunta Comunale nella seduta del 23/06/2011 con decisione n. 40 PG 58448 del 30/06/2011.**

Nell'ambito di tale decisione sono state definite le modalità di attuazione di tali compensazioni, che discendono da norme del PTCP e/o da prescrizioni emanate da enti sovraordinati e sono obbligatorie in relazione a determinate tipologie di interventi edilizi.

La presente variante è stata esaminata con **PARERE FAVOREVOLE** dalla **Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del 05/07/2011.**

La presente VARIANTE al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento urbanistico ed edilizio è da adottarsi ai sensi dell'art. 34 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20.

## Elaborati costitutivi della proposta di Variante

La presente VARIANTE al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento urbanistico ed edilizio è composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione urbanistica e relativi Allegati 1, 2, 3*
  
- *NTA di POC - Stralcio - Stato comparato*
- *NTA di RUE - Stralcio - Stato comparato*
- *PSC-POC - Tavole P 7, 8, 9, 11, 19, 20, 21,23, 26, 27, 28, 29, 34, 38, 39, 42 - Stato modificato*
- *PSC-POC - Tavole P Legenda - Stralcio - Stato modificato*
- *PSC-POC - Schede normative - Stralcio - Stato modificato*
  
- *Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4*

Contestualmente all'approvazione, le modifiche apportate agli elaborati tecnici di cui al punto precedente saranno recepite anche nelle restanti tavole tematiche di RUE, sottoelencate, senza che queste siano materialmente allegate alla presente proposta di variante, secondo il principio di economicità degli atti amministrativi:

- *RUE - Tavole P 7, 8, 9, 11, 19, 20, 21,23, 26, 27, 28, 29, 34, 38, 39, 42 - Stato modificato*

## ADEMPIMENTI PROCEDURALI

### **Coerenza con la pianificazione strutturale comunale e con la pianificazione provinciale**

La proposta di Variante e' pienamente rispondente alle previsioni di PSC, RUE e POC, trattando quasi esclusivamente modifiche normative, finalizzate all'attuazione e semplificazione delle previsioni di piano; al miglioramento degli standard di qualità ecologico-ambientale; al recepimento di indirizzi e direttive di PTCP inerenti alla riconnessione e tutela delle reti ecologiche (con particolare riferimento all'art. 54 – *La rete ecologica provinciale* e all'art. 55 – *Attuazione e gestione delle Norme di PTCP*).

La proposta di Variante e' altresì rispondente alle indicazioni e prescrizioni del P.T.C.P..

### **Dimensionamento**

La presente proposta di Variante al POC ed al RUE:

- non incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale;
- modifica il dimensionamento delle dotazioni territoriali, secondo le modalità in premessa indicate, nel rispetto delle dotazioni minimali di legge per comparto attuativo (per le modifiche illustrate all'Argomento 1 della presente Relazione) e comunque nel rispetto del bilancio complessivo degli standards (per le modifiche illustrate all'Argomento 2, lett. A - Conversione di una quota dei comparti minori in zone assoggettabili ad intervento diretto facoltativo).
- eleva lo standard di qualità ambientale urbana, attraverso realizzazione di aree a verde di proprietà privata;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente, in quanto non individua nuove previsioni insediative.

### **Valutazione ambientale strategica**

La presente proposta di Variante è sottoposta a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (*Norme in materia ambientale*) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4 e per essa è stato pertanto redatto apposito *Rapporto preliminare*.

### **Parere integrato ARPA-AUSL ex art. 19 LR 19/1982**

Si dà atto che successivamente all'adozione verrà richiesto il parere integrato ARPA-AUSL ex art. 19 LR 19/1982 all'Azienda unità sanitaria locale di Forlì.

### **Vincolo idrogeologico**

Trattandosi di proposta di Variante quasi esclusivamente normativa e comunque relativa a previsioni insediative pregresse, essa non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445.

### **Relazione Geologica**

Per la proposta di Variante non è stata redatta relazione Geologica, in quanto la Variante concerne sostanzialmente la revisione di modifiche normative - relative alle modalità attuative dei comparti soggetti nel piano vigente a PUA o progetto unitario - che non comportano l'inserimento di nuove previsioni insediative, né modificano in modo sostanziale le previsioni edificatorie esistenti.

Argomento 1 – Monetizzazione Verde Pubblico in esubero		
OGGETTO	ATTUAZIONE	VANTAGGI PER IL COMUNE
<p><b>Conversione di quote di superficie entro PUA territoriale da Verde Pubblico [V] e Af3 in esubero a superficie fondiaria [R] o [T]</b></p>	<p>Introduzione in normativa della possibilità di convertire quote di verde pubblico in esubero (rispetto al minimo di legge) in superficie fondiaria [R] o [T].</p> <p>L'aggiornamento della cartografia di piano viene effettuato d'ufficio periodicamente e non comporta variante urbanistica.</p> <p>I suoli convertiti sono monetizzati sulla base dei valori di stima utilizzati per il calcolo ICI.</p> <p>Una quota minima pari al 75% della nuova superficie fondiaria deve essere destinata a verde permeabile alberato (non rientrano nel conteggio di tale percentuale le pavimentazioni discontinue drenanti ed i solai con soprastante terreno vegetale).</p> <p>La quantità di standard di verde pubblico esistente e di progetto è sufficiente per assicurare il ricorso a tale facoltà a tutti i PUA non ancora collaudati.</p> <p>Si ritiene congruo imporre di non scendere oltre ad un tetto massimale di aree convertibili, pari al 75% dell'attuale eccedenza di mq 1.542.000. Tale limite è soggetto a monitoraggio d'ufficio.</p>	<p><b>VANTAGGI PER IL PRIVATO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maggiore libertà progettuale</b> sia dal punto di vista urbanistico-insediativo che edilizio-tipologico;</li> <li>• <b>Aumento qualità edilizia</b> dovuto al ricorso a tipologie edilizie di qualità e alla presenza di maggiore quantità di verde pertinenziale privato</li> <li>• <b>Elevazione standard di qualità ecologico-ambientale</b></li> </ul>
	<p><b>VANTAGGI PER IL COMUNE</b></p> <p>In generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• flessibilità nell'attuazione dei PUA</li> <li>• maggiori introiti economici per il Comune da destinare all'attuazione e manutenzione di altre tipologie di servizi carenti</li> </ul> <p>In particolare:</p> <p>Va considerato che il terreno a Verde pubblico in esubero oggi può essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ceduto al Comune dal privato (a titolo gratuito) già attrezzato</b>: in tal caso il privato ha diritto ad uno scemputo sugli oneri pari a € 7/mq.</li> <li>- <b>ceduto al Comune (a titolo gratuito) non attrezzato</b>: in tal caso, qualora il Comune <u>successivamente</u> debba attrezzarlo, deve sostenere un onere indicativo pari a € 13/mq.</li> </ul> <p><b>In entrambi i 2 casi il Comune sostiene sempre per il VERDE PUBBLICO IN ESUBERO un onere</b>, indicativamente pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 7/mq per acquisire l'area già attrezzata;</li> <li>- € 13/mq per attrezzare l'area successivamente.</li> </ul> <p><b>Tale onere, nella presente ipotesi di Variante, si ridurrebbe in proporzione al Verde Pubblico convertito in SF.</b></p> <p>Ciò premesso si elencano altri vantaggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la <b>monetizzazione</b> delle aree VP in esubero convertite in SF (l'importo della monetizzazione sarà deliberato con riferimento al valore ICI del terreno interessato) sarà destinata alla realizzazione/manutenzione di altre tipologie di dotazioni territoriali necessarie e/o carenti;</li> <li>• la maggiore SF data al privato assicura una <b>maggiore libertà progettuale sui singoli lotti</b> e comporta maggiore qualità edilizia; il mantenimento del 75% della nuova SF a verde permeabile assicura la <b>funzione di verde-polmone</b> e la qualità ambientale di cui al comma 4° art. A-6, della LR n. 20/2000;</li> <li>• si avrebbe la riduzione degli oneri gestionali da parte</li> </ul>	

ALLEGATO 1 - Schede tematiche

della P.A. correlati alla quota di aree convertite da VP in Superficie Fondiaria. Tale onere è stimato indicativamente in € 0,80/mq. X ANNO (stima variabile in relazione a estensione e tipologia dell'area; dalla stima sono escluse le manutenzioni delle attrezzature quali giochi bimbi, cestini gettacarta, fontanelle, ecc.).

Argomento 2 – Semplificazione attuativa dei comparti ZNI “minori”

A – Soppressione disegno urbanistico interno dei comparti minori	
OGGETTO	ATTUAZIONE
<p><b>Trasformazione dei comparti attuativi minori di POC in zone soggette sempre a progetto unitario <u>prive</u> di disegno urbanistico interno</b></p> <p>I comparti ZNI oggetto di revisione sono individuati all'Allegato 2 – Elenco comparti</p>	<p>Revisione dei comparti “minori” del POC, ovvero delle Zone di nuovo insediamento (ZNI) il cui disegno urbanistico interno sia elementare e/o per i quali le prescrizioni delle schede di piano siano sufficienti per un'attuazione corretta.</p> <p>Per essi si mantiene la perimetrazione di comparto eliminando tuttavia il disegno urbanistico interno. <b>In tal modo l'attuazione avviene sempre mediante PROGETTO UNITARIO, che è uno strumento più snello e veloce del PUA, nel rispetto delle sole Schede normative di POC.</b></p> <p>Le quantità riportate nelle Schede normative (<i>dotazioni e potenzialità</i>) non vengono modificate.</p> <p>Ove necessario si sono introdotte - nelle relative Schede Normative o di Sintesi - le prescrizioni attuative necessarie alla corretta esecuzione dell'intervento.</p>
	<p><b>VANTAGGI e SVANTAGGI PER IL COMUNE</b></p> <p><b>VANTAGGI</b></p> <p>In generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Snellimento e flessibilità nell'attuazione dei piani</li> <li>• Possibilità di variare il progetto senza ricorrere a PUA</li> </ul> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Semplificazione/Accelerazione:</b> In assenza di un disegno urbanistico di assetto interno al comparto da rispettare <b>RIGIDAMENTE</b>, l'attuazione avverrà sempre mediante <b>PROGETTO UNITARIO</b>, che prevede una procedura semplificata con:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. conferenza tecnica dei servizi</li> <li>2. approvazione progetto e schema convenzione da parte dell'A.C..</li> </ol>                     Infatti il disegno urbanistico per questi comparti è elementare e comunque non problematico: pertanto le sole prescrizioni sintetizzate nelle Schede normative sono sufficienti a garantirne un'adeguata e funzionale attuazione. Inoltre, per entità, i comparti oggetto di revisione sono effettivamente simili ad aree soggette ad intervento diretto, per le quali la normativa vigente non richiede attuazione mediante PUA (e correlato deposito).                 </li> </ul>
	<p><b>VANTAGGI PER IL PRIVATO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maggiore libertà progettuale</b> dal punto di vista urbanistico-insediativo</li> <li>• <b>Riduzione numero elaborati e snellimento iter</b></li> <li>• <b>Riduzione tempi istruttoria</b></li> </ul>

Argomento 2 – Semplificazione attuativa dei comparti ZNI “minori”

B – Conversione (facoltativa) di alcuni comparti minori in zone di completamento	
OGGETTO	ATTUAZIONE
<p><b>Introduzione di norma che renda facoltativo (nei comparti minori soggetti a intervento unitario) intervenire in alternativa:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. o con <u>progetto unitario</u> su PUA senza disegno urbanistico (ipotesi A);</li> <li>2. o con <u>intervento diretto, con conversione delle quote di parcheggio pubblico e verde pubblico in superficie fondiaria, previa monetizzazione.</u></li> </ol> <p>I comparti ZNI sono individuati all'Allegato 2 – Elenco comparti e corrispondono ai comparti privi di viabilità pubblica e con superficie destinata ad opere pubbliche non superiore a <u>mg 1000 ca</u></p>	<p>Individuazione dei comparti ZNI “minor” sia in cartografia di POC che in cartografia di RUE, con perimetro differenziato.</p> <p>Predisposizione di norma associata ad una particolare simbologia di perimetro che segnali la duplice possibilità di intervento.</p> <p>I suoli convertiti sono monetizzati sulla base dei valori di stima utilizzati per il calcolo ICI. Le <b>dotazioni minimali</b> di standard sottratte sono monetizzate sulla base di apposita delibera di monetizzazione degli standards.</p> <p>Una quota massima del 25% della nuova superficie fondiaria può diventare <u>sedime edificabile</u>.</p> <p>La quota restante deve essere destinata alla realizzazione di posti auto privati, direttamente accessibili da suolo pubblico (min 10 mq/ab per la residenza; min 40% St negli altri casi) e di verde privato pertinenziale.</p> <p>I proventi derivanti dalla monetizzazione devono essere vincolati su apposito capitolo di bilancio finalizzato all'attuazione di <u>parcheggi e verde</u>, ove carenti (indicazione formulata da Servizio Pianificazione territoriale provinciale – in data 1/4/2011).</p>
VANTAGGI PER IL COMUNE	VANTAGGI PER IL PRIVATO
<p><b>VANTAGGI</b></p> <p>In generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Snellimento e flessibilità</li> <li>• Semplificazione istruttoria</li> <li>• Maggiori introiti economici per il Comune legati alla monetizzazione di verde e parcheggi pubblici, da destinarsi all'attuazione</li> </ul>	<p><b>VANTAGGI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maggiore libertà progettuale dal punto di vista urbanistico-insediativo</li> <li>• Riduzione numero elaborati e snellimento iter</li> <li>• Riduzione tempi istruttoria</li> <li>• Aumento qualità edilizia dovuto al ricorso a tipologie edilizie di qualità e alla presenza di maggiore quantità di verde pertinenziale privato</li> </ul>

ALLEGATO 2 - ELENCO COMPARTI

Tabella delle ZNI presenti nelle tavole di PSC-POC  
in ordine crescente di area pubblica (verde + parcheggio)

	identificativo progressivo	identificativo progressivo PUA con soppressione disegno	identificativo progressivo PUA con possibilità conversione in zona di completamento	AMBITI E COMPARTI	LOCALITA'	TAV.	S. T.	VERDE E SPAZI PUBBLICI	PARK	VERDE + PARK	STRADE	TOTALE AREE PUBBLICHE	S.F.	Sc(R)	INTERVENTI E.R.P./CONV.	Si(T)	Sc + St	POSSIBILITA' ELIMINAZIONE DISEGNO URBANISTICO (eventuali prescrizioni)	note	
1	1			ZNI(r) 93	Villanova	P19	1.523	0	369	369	0	369	1.154	404	0	0	404	Si	Zona completamento (facoltativa)	
2	2			ZNI(r) 84	San Martino in Strada - Via Mondine	P34	1.199	0	496	496	0	496	701	245	0	0	245	Si	Zona completamento (facoltativa)	
3	3			ZNI(r) 94	San Lorenzo	P38	1.745	0	648	648	0	648	1.097	384	0	0	384	Si	Zona completamento (facoltativa)	
4	4			ZNI(b) 97	Cava - Via Tevere	P19	2.189	169	722	891	0	891	1.298	584	0	0	584	Si	Zona completamento (facoltativa)	
5	5			ZNI(r) 44b	Parco Centro	P27	4.914	896	0	896	0	896	4.018	884	0	0	884	No perche' ricadente entro Polo Funzionale PTM		
6	6			ZNI(b) 56b	Via Campo degli Svizzeri	P34/35	2.488	379	621	1.000	0	1.000	1.498	570	0	0	670	No in quanto proprieta' comunale		
7	7			ZNI(m) 102	Via Mondina	P34	3.165	0	1.020	1.020	0	1.020	2.145	860	0	0	860	Si	Zona completamento (facoltativa)	
8	8			ZNI(m) 25	Ospedaletto Est	P20	6.118	0	1.193	1.193	0	1.193	4.925	2.810	560	0	2.810	Si		
9	9			ZNI(m) 100	Via Solombrini - Marchetti	P20	4.247	0	1.357	1.357	0	1.357	2.890	382	0	0	765	1.147	Si	
10	10			ZNI(b) 99	S. Benedetto (v. Val Posina)	P19	6.685	1.153	525	1.678	2.200	3.878	2.807	1.263	0	0	1.263	Si		
11	11			ZNI(m) 50	Via Campo di Marte	P28	2.735	0	1.742	1.742	0	1.742	993	546	0	0	546	Si		
12	12			ZNI(m) 49	Via Piancastelli (50%)	P28	5.853	679	1.198	1.877	0	1.877	3.976	2.187	1.050	0	2.187	Si		
13	13			ZNI(b) 56d	Via Campo degli Svizzeri	P34/35	6.324	553	1.558	2.111	0	2.111	4.233	1.905	0	0	1.905	No in quanto proprieta' comunale		
14	14			ZNI(b) 98	Quartiere Grandi Italiani - Via Dragoni	P28	5.379	0	2.166	2.166	0	2.166	3.213	1.446	280	0	1.446	Si		
15	15			ZNI(m) 101	Via dell'Appennino - Ribolle	P27	4.132	1.527	715	2.242	0	2.242	1.890	744	0	0	372	1.116	Si	
16	16			ZNI(m) 47	Risorgimento Nord	P27	4.879	624	2.510	3.134	0	3.134	1.745	887	0	0	887	Si (deve essere realizzato : un parcheggio di superficie > a mq 1500 su via Moro)		
17	17			ZNI(b) 66	Magliano Est	P39	7.336	2.318	835	3.153	1.622	4.775	2.561	1.152	0	0	1.152	Si (deve essere realizzato il parcheggio su via Crocetta e accesso alla scuola dall'area verde)		
18	18			ZNI(m) 69	Quartiere Grandi Italiani	P28	6.245	1.990	1.195	3.185	0	3.185	3.060	1.683	280	0	1.683	Si		
19	19			ZNI(b) 56c	Via Campo degli Svizzeri	P34/35	8.494	818	2.373	3.191	0	3.191	5.303	2.386	2386	0	2.386	No in quanto proprieta' comunale		
20	20			ZNI(r) 78	Caserma	P23	6.336	1.972	1.339	3.311	345	3.656	2.690	938	0	0	938	Si		
21	21			ZNI(b) 71	Cava - Via Pennabilli	P19	8.296	1.256	2.227	3.483	0	3.483	4.813	2.051	350	0	2.051	Si		
22	22			ZNI(b) 51	Via Dragoni Nord	P28	9.426	946	2.621	3.567	0	3.567	5.859	1.305	0	0	1.305	Si		
23	23			ZNI(r) 63	Carpina Est	P35	6.756	3.216	422	3.638	1.191	4.829	1.927	674	0	0	674	No in quanto è necessario assicurare una progettazione complessiva unitaria anche con altri comparti		
24	24			ZNI(b) 16a	Romiti Nord	P19	5.753	2.992	761	3.753	0	3.753	2.000	900	0	0	900	Si		
25	25			ZNI(b) 36	Casemurate Nord	P23	9.235	3.900	275	4.175	2.115	6.290	2.945	1.325	0	0	1.325	Si		
26	26			ZNI(b) 60	Grignano Ovest	P34/38	6.717	3.228	1.089	4.317	0	4.317	2.400	1.080	0	0	1.080	Si		
27	27			ZNI(b) 2	San Martino in Villafranca Ovest	P7	5.822	2.375	2.026	4.401	0	4.401	1.421	640	0	0	640	Si (deve essere realizzato un adeguato parcheggio in adiacenza al cimitero)		

Tabella delle ZNI presenti nelle tavole di PSC-POC in ordine crescente di area pubblica (verde + parcheggio)

ALLEGATO 2 - ELENCO COMPARTI

identificativo progressivo	identificativo progressivo PUA con soppressione disegno	identificativo progressivo PUA con possibilità di conversione in zona di completamento	AMBITI E COMPARTI	LOCALITA'	TAV,	S. T.	VERDE E SPAZI PUBBLICI	PARK	VERDE + PARK	STRADE	TOTALE AREE PUBBLICHE	S.F.	Sc[R]	INTERVENTI E.R.P./CONV.	SqTI	Se + St	POSSIBILITA' ELIMINAZIONE DISEGNO URBANISTICO (eventuali prescrizioni)	note
28	23		ZNI(b) 103	Via Costiera - Bianco da Durazzo	P29	10.783	4.538	1.005	5.543	0	5.543	5.240	1.776	0	0	1.776	Si	
29	24		ZNI(b) 79b	Quattro - Villagrappa	P27	12.106	3.467	2.190	5.657	2.098	7.755	4.351	1.958	350	0	1.958	Si (deve essere realizzato il collegamento stradale e un adeguato parcheggio a servizio della sottozona AF4)	
30	25		ZNI(b) 87	Para	P42	11.817	5.755	560	6.315	2.223	8.538	3.279	1.475	280	0	1.475	Si	
31			ZNI(m) 23	Ospedaletto Centro	P20	16.434	4.209	2.376	6.585	1.120	10.705	5.729	3.351	630	0	3.151	No in quanto è necessario assicurare una progettazione complessiva unitaria anche con altri comparti	
32			ZNI(b) 56a	Via Campo degli Svizzeri	P34/35	13.803	4.298	2.347	7.046	0	7.046	6.755	0	0	0	0	No in quanto proprietà comunale	
33	26		ZNI(m) 15	Cava Ovest 2	P19	10.407	7.002	212	7.214	971	8.185	2.222	1.105	0	0	1.105	Si	
34	27		ZNI(r) 35a	Caserna	P23	14.873	6.740	840	7.580	2.194	9.774	5.099	1.785	350	0	1.785	Si	
35			ZNI(b) 41	Romiti Sud	P27	12.600	6.021	1.814	7.835	818	8.653	3.947	1.776	490	0	1.776	No per complessità del disegno urbanistico	
36			ZNI(m) 29a	Via Bertini - Via Sauli	P20	20.041	6.223	1.946	8.069	3.010	11.079	8.962	2.083	350	3.105	5.188	No in quanto è necessario assicurare una progettazione complessiva unitaria anche con altri comparti	
37	28		ZNI(b) 38	Quattro	P26	17.697	6.943	1.469	8.412	3.558	11.970	5.727	2.577	490	0	2.577	Si (deve essere realizzato il collegamento stradale tra via Ossi e via del Quattro)	
38			ZNI(m) 29b	Via Bertini - Via Sauli	P20	16.148	6.716	1.972	8.688	1.619	10.307	5.841	3.213	630	0	3.213	No in quanto è necessario assicurare una progettazione complessiva unitaria anche con altri comparti	
39	29		ZNI(b) 37	Casemurate Sud	P23	13.965	7.165	1.925	9.090	0	9.090	4.875	2.194	420	0	2.194	Si	
40	30		ZNI(r) 35b	Caserna	P23	18.789	7.769	1.652	9.421	2.926	12.347	6.442	2.255	420	0	2.255	Si	
41	31		ZNI(m) 17a	Romiti Sud	P19	26.256	5.318	4.279	9.597	3.050	12.647	13.609	3.246	630	4.239	7.485	Si deve essere realizzato il parcheggio su via Consolare	
42			ZNI(r) 44a	Parco Centro	P27	25.180	9.055	568	9.613	2.977	12.590	4.029	4.029	770	0	4.029	No perché ricadente entro Polo Funzionale PTM	
43	32		ZNI(m) 18	Romiti Centro	P19	13.612	8.383	1.298	9.681	1.131	10.812	2.800	1.540	280	0	1.540	Si	
44	33		ZNI(b) 9	Durazzanino	P9	13.879	7.500	2.391	9.891	1.040	10.931	2.948	1.327	0	0	1.327	Si	
45	34		ZNI(b) 4	Branzolino	P8	17.115	8.915	1.345	10.260	2.505	12.765	4.350	1.958	350	0	1.958	Si	
46			ZNI(b) 56a	Via Campo degli Svizzeri	P34/35	16.274	8.914	1.440	10.354	0	10.354	5.920	2.664	0	0	2.664	No in quanto proprietà comunale	
47			ZNI(b) 26b	Ospedaletto Nord	P20	21.649	10.186	903	11.091	4.418	15.509	6.141	1.091	0	2.230	3.321	No per complessità del disegno urbanistico necessario per assicurare una progettazione complessiva unitaria ed il coordinamento con gli assetti insediativi esistenti	
48	35		ZNI(b) 32	Rotta	P21	22.410	13.245	780	14.025	2.340	16.365	6.045	2.720	490	0	2.720	Si	
49			ZNI(b) 59a	San Martino Est	P34	30.217	12.000	2.316	14.316	9.001	23.317	6.700	3.015	560	0	3.015	No per complessità del disegno urbanistico necessario per assicurare una progettazione complessiva unitaria ed il coordinamento con gli assetti insediativi esistenti e di altri comparti	

Tabella delle ZNI presenti nelle tavole di PSC-POC in ordine crescente di area pubblica (verde + parcheggio)

ALLEGATO 2 - ELENCO COMPARTI

	identificativo progressivo	identificativo progressivo PUA con soppressione disegno	identificativo progressivo PUA con possibilità conversione in zona di completamento	AMBITO COMPARTI	LOCALITA'	TAV.	S. T.	VERDE E SPAZI PUBBLICI	PARK	VERDE + PARK	STRADE	TOTALE AREE PUBBLICHE	S.F.	Sc[R]	INTERVENTI E.R.P./CONV.	Sq(T)	Sc + St	POSSIBILITA' ELIMINAZIONE DISEGNO URBANISTICO (eventuali prescrizioni)	note
50	36			ZNI(b) 19	Schiavonia	P19	21.561	13.525	957	14.482	2.287	16.769	4.792	2.156	420	0	2.156	SI	
51				ZNI(b) 26a	Ospedaletto Nord	P20	23.663	11.280	3.743	15.023	590	15.613	8.050	0	0	4.615	4.615	No per complessità del disegno urbanistico necessario per assicurare una progettazione complessiva unitaria ed il coordinamento con gli assetti insediativi esistenti e con altri comparti	
52	37			ZNI(b) 6	Barisano Est	P8	24.120	13.612	1.655	15.267	3.481	18.748	5.372	2.417	420	0	2.417	SI con prescrizione di realizzazione di adeguato collegamento stradale alle vie Voltuza e Trentola	
53	38			ZNI(b) 11	San Tomè	P11	22.875	14.045	2.472	16.517	1.325	17.842	5.031	2.264	420	0	2.264	SI con prescrizione di: - realizzazione di adeguato parcheggio a servizio della dotazione per attività religiose; - realizzazione della residenza in contiguità al nucleo residenziale esistente	
54				ZNI(b) 58c	San Martino Nord	P34	29.838	13.752	7.018	20.770	2.018	22.788	7.050	3.000	630	0	3.000	No per complessità del disegno urbanistico necessario per assicurare una progettazione complessiva unitaria ed il coordinamento con gli assetti insediativi esistenti e con altri comparti	
55				ZNI(b) 58a	San Martino Nord	P34	39.917	22.315	1.923	24.238	6.112	30.350	9.567	4.000	840	0	4.000	No per complessità del disegno urbanistico necessario per assicurare una progettazione complessiva unitaria ed il coordinamento con gli assetti insediativi esistenti e con altri comparti	
56				ZNI(b) 30	Coriano Nord	P20	42.829	23.712	4.176	27.890	3.239	31.129	11.700	2.565	490	3.600	3.165	No per complessità del disegno urbanistico	
57				ZNI(r) 46	Parco Sud 2	P27	47.106	34.612	3.547	38.159	2.217	40.376	6.730	2.355	420	0	2.355	No perché ricadente entro Polo Funzionale PTM	
58				ZNI(r) 70	Carpina	P35	1.920	0	437	437	0	437	1.483	519	0	0	519	PUA con richiesta di Variante	
59				ZNI(r) 77	Pievequinta	P22	5.303	669	1.533	2.202	0	2.202	3.100	1.085	0	0	1.085	PUA con richiesta di Variante	
60				ZNI(b) 54a/b	Villa Selva Ovest	P29	3.687	1.922	298	2.220	480	2.700	987	444	0	0	444	PUA con richiesta di Variante	
61				ZNI(b) 39	Villa Rovere	P26	13.195	6.395	450	6.845	950	7.795	5.400	2.430	420	0	2.430	PUA con richiesta di Variante	
62				ZNI(b) 3	San Martino in Villafranca Est	P7	17.555	7.592	2.780	10.372	1.610	11.982	5.573	2.508	490	0	2.508	PUA con richiesta di Variante	
63				ZNI(b) 34	Pievequinta Est	P22	18.310	10.765	2.115	12.880	0	12.880	5.430	2.444	420	0	2.444	PUA con richiesta di Variante	
64				ZNI(r) 45	Parco Sud 1	P27	59.973	45.343	4.106	49.449	1.723	51.172	8.801	3.080	560	0	3.080	PUA con richiesta di Variante	

Tabella delle ZNI presenti nelle tavole di PSC-POC  
in ordine crescente di area pubblica (verde + parcheggio)

ALLEGATO 2 - ELENCO COMPARTI

	identificativo progressivo	PUA con soppressione disegno	identificativo progressivo PUA con possibilità conversione in zona di completamento	AMBITI E COMPARTI	LOCALITA'	TAV,	S. T.	VERDE E SPAZI PUBBLICI	PARK	VERDE + PARK	STRADE	TOTALE AREE PUBBLICHE	S.F.	Sc[R]	INTERVENTI E.R.P./CONV.	Sq[T]	Sc + St	POSSIBILITA' ELIMINAZIONE DISEGNO URBANISTICO (eventuali prescrizioni)	note
65	ZNI(r) 96				Cortiano - Via Battarra	P28	1.836	0	0	0	614	614	1.222	428	0	0	428	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 97/2009)	
66	ZNI(m) 53				Cava - Via Tevere	P19	545	0	129	129	0	129	416	229	0	0	229	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 147/2010)	
67	ZNI(r) 86				Vecchiaziano	P27	1.583	238	487	725	0	725	858	300	0	0	300	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 143/2008)	
68	ZNI(g) 73				Castiglione - Pescaccia	P17	2.298	356	445	801	0	801	1.497	524	0	0	524	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 23/2010)	
69	ZNI(r) 67				Ca' Ossi - Viale dell'Appennino	P27	2.652	126	764	890	150	1.040	1.612	564	0	0	564	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 109/2010)	
70	ZNI(b) 72				Cava - Via Tevere	P19	2.818	201	933	1.134	0	1.134	1.684	758	0	0	758	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 20/2009)	
71	ZNI(b) 54/a				Villa Selva Ovest	P29	2.565	976	270	1.246	467	1.713	852	344	0	0	344	PUA CONVENZIONATO	
72	ZNI(r) 75				Pianta	P20	3.079	174	1.144	1.318	0	1.318	1.761	616	0	0	616	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 22/2010)	
73	ZNI(m) 27a				Via Orceoli	P20	10.089	542	952	1.494	354	1.848	8.241	0	0	0	4.984	PUA CONVENZIONATO	
74	ZNI(b) 10				Villanova	P18	8.008	971	790	1.761	2.690	4.451	3.557	1.601	280	0	1.601	PUA CONVENZIONATO	
75	ZNI(m) 88				Cava - Via Tavollo (100%)	P19	4.817	1.437	1.093	2.440	0	2.440	2.377	1.307	1.307	0	1.307	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 75/2009)	
76	ZNI(m) 27b				Via Orceoli	P20	7.173	1.043	1.830	2.873	400	3.273	3.900	3.139	0	0	3.139	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 168/2009)	
77	ZNI(b) 7				Barsano Sud	P8	6180	2840	905	3.745	0	3.745	2435	1096	0	0	1096	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 142/2010)	
78	ZNI(b) 13				Borgo Sisa	P13	9973	4073	831	4.904	1871	6.775	3198	1439	280	0	1439	PUA CONVENZIONATO	
79	ZNI(b) 61				Grisignano Est	P34	16896	10180	875	11.055	1801	12.856	4040	1818	350	0	1818	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 47/2011)	
80	ZNI(b) 55				San Leonardo	P29/30	26.450	14.722	1.664	16.386	3.764	20.150	6.300	2.835	560	0	2.835	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 35/2009)	
81	ZNI(b) 22				Via Cadore	P20	33.786	22.394	880	23.274	2.502	25.776	8.010	3.604	700	0	3.604	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 115/2009)	
82	ZNI(b) 21				Via Pasubio	P19	45.088	24.229	1.753	25.982	5.621	31.603	13.495	6.073	1.190	0	6.073	PUA CONVENZIONATO (delibera di C.C. 13/2010)	