

**COMUNE DI BOMPORTO**  
Provincia di Modena



**POC**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO

**AGOSTO 2013**

A cura del Servizio Urbanistica e Sportello Unico Edilizia

## **PREMESSA**

---

La Legge Regionale n. 20/2000 prevede quali strumenti della pianificazione comunale il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ed il Piano Operativo Comunale (POC), oltre agli strumenti particolareggiati attuativi, Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Tra questi il POC è lo strumento urbanistico che, in conformità alle previsioni del PSC, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da attivare in un arco temporale di cinque anni.

Il Comune di Bomporto ha approvato con Deliberazione di CC n. 56 del 15/12/2011 il Piano Strutturale Comunale (PSC) e con Deliberazione di CC n. 57 del 15/12/2011 il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) ed intende ora procedere alla definizione del POC n.2, al fine di definire le previsioni di trasformazione del territorio per il quinquennio 2014/2018;

Il presente Documento Preliminare di Indirizzo vuole definire le scelte politico-amministrative alla base delle trasformazioni ipotizzate, indicando le strategie e le priorità per incentivare la riqualificazione dei nuclei urbani esistenti e governare le trasformazioni del territorio promuovendo nel contempo la tutela delle risorse ecologiche e ambientali esistenti ed il potenziamento delle stesse, nella logica di una crescita sostenibile.

### **▪ IL PIANO OPERATIVO COMUNALE - CONTENUTI**

---

Il Piano Operativo Comunale – POC – ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i. è lo strumento per definire operativamente e governare nel tempo di validità dello stesso (5 anni) le principali trasformazioni urbane da intraprendere per dare attuazione alle previsioni ed agli indirizzi di politica urbanistica definiti dal PSC.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, esso disciplina gli interventi di trasformazione negli ambiti di riqualificazione ed in quelli di nuova espansione, ivi compresi quelli specializzati per attività produttive e del terziario.

Il POC costituisce altresì il piano-programma degli interventi che riguardano la "città pubblica", in stretta correlazione con il programma dell'Amministrazione comunale ed il Programma Triennale delle Opere Pubbliche; si configura pertanto come lo strumento cardine per governare e favorire l'integrazione tra la progettualità pubblica e quella privata: al POC è infatti demandata la verifica di coerenza tra gli interventi pubblici e privati, individuando il contributo di questi ultimi alla costruzione della "città pubblica" ed alla costruzione del sistema delle dotazioni territoriali ipotizzate dal PSC.

In particolare il POC dovrà:

- Definire il quadro esigenziale degli interventi in materia di servizi, attrezzature e spazi collettivi, sulla base delle criticità già emerse in sede di formazione del Quadro Conoscitivo del PSC, individuando le aree da acquisire a titolo gratuito da destinarsi alle nuove attrezzature urbane, le opere compiute – o parti di esse – che possono essere attuate dai privati, le altre eventuali aree da acquisire mediante esproprio per la realizzazione di opere previste nel Programma Triennale delle OO.PP.; tali interventi riguarderanno sia i centri urbani consolidati che le nuove aree di espansione.

- Definire modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione dei comparti da assoggettare a successivi Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nonché definire le dotazioni territoriali realizzate dai soggetti attuatori (dentro e fuori dal comparto) in un'ottica di perequazione urbanistica.
- Programmare l'incremento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sia attraverso la negoziazione e gli accordi ex art. 18 della LR 20/2000, sia attraverso la messa a bando di aree acquisite gratuitamente e destinate a tali realizzazioni.
- Definire il programma temporale, rapportato al periodo di validità del POC stesso – quinquennio 2014/2018 – sia per la realizzazione delle dotazioni territoriali sia per la realizzazione degli interventi privati, garantito dalle necessarie coperture fidejussorie a tutela del reciproco mantenimento degli accordi sottoscritti.
- Definire, attraverso il Documento Programmatico della Qualità Urbana introdotto dalla LR 6/2009, la disciplina degli interventi di edilizia residenziale – pubblica e privata – e le condizioni di fattibilità economico-finanziaria, a partire dalla valutazione dei *trend* socio-demografici in atto.
- Validare, attraverso la sottoscrizione di accordi tra il Comune ed i soggetti attuatori, che impegnano reciprocamente le parti, le proposte pervenute attraverso una procedura concorsuale svolta in ossequio ai principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e semplificazione dell'azione amministrativa.

## ▪ LE STRATEGIE

---

Il POC dovrà perseguire, attraverso la definizione di azioni coordinate tra pubblico e privato, l'obiettivo primario di rigenerare il territorio urbano consolidato, prima ancora di espandere lo stesso mediante il consumo di ulteriore suolo.

Si tratta di mettere in atto un forte cambiamento per invertire la tendenza degli ultimi decenni, caratterizzati da un uso indiscriminato della *risorsa suolo* e da un progressivo abbandono, in termini qualitativi, del territorio già urbanizzato.

Le azioni da porre in essere dovranno pertanto mirare a definire politiche di *rigenerazione* degli ambiti urbani consolidati e a contenere l'espansione urbana ed il conseguente consumo di suolo agricolo.

In questo particolare momento storico, dove l'economia locale è messa in crisi da carenze strutturali e dalle limitazioni ed i vincoli imposti alla finanza pubblica dal patto di stabilità e dalle minori entrate disponibili, occorre investire sulla riqualificazione e la trasformazione della città esistente e sulla contemporanea valorizzazione e salvaguardia del "*bene paesaggio*" inteso come tessuto connettivo del sistema territoriale.

Il POC deve pertanto porre al centro della propria azione propositiva la qualità del progetto urbano, il ridisegno delle parti urbane non coerenti con questa strategia e il rinnovamento dello spazio fisico della città, a partire da una sempre maggiore dotazione, in termini qualitativi, di attrezzature urbane e di servizio: tale strategia deve essere la priorità attraverso la quale selezionare – e porre in attuazione – le proposte provenienti dai soggetti privati coinvolti nel processo di rigenerazione urbana.

Per il raggiungimento di questo obiettivo primario l'Amministrazione comunale indica le seguenti priorità di azione, tendenti a sviluppare la trasformazione e la riqualificazione urbana e del paesaggio:

## **A – AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

---

### **1. Favorire i programmi di intervento che coinvolgano gli "Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali- ARR" individuati dal PSC.**

Il POC dovrà selezionare proposte atte alla attribuzione di diritti edificatori idonei alla realizzazione di alloggi, nell'ambito del dimensionamento generale del Piano più avanti dettagliato, ripartiti tra capoluogo e frazioni da realizzarsi in ambiti di riqualificazione urbana individuati dal PSC. La disciplina degli interventi è quella dell' Art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC:

#### **Art. 46**

#### **Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR)**

1. (P) Gli ambiti ARR sono costituiti da quelle porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di attività produttive ubicate incongruamente in tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, che necessitano di interventi radicali di riqualificazione urbana, mediante demolizione ed eventuale bonifica dei siti attualmente insediati e di ridefinizione del tessuto urbano attraverso la nuova edificazione per usi residenziali e la riorganizzazione dell'impianto urbanistico e delle necessarie dotazioni territoriali.
2. (I) Negli ambiti ARR, il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal POC, ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000 e s.m..
3. (I) Gli ambiti ARR sono soggetti a POC (Piano Operativo Comunale). Il POC individua, fra gli ambiti classificati ARR, quelli da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA). Il POC, può a tal fine recepire specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., anche redatti al termine di concorso pubblico indetto ai sensi dell'art. 30 comma 10 della stessa.

.....(continua)

Il Bando di concorso pubblico, indetto ai sensi del citato art. 30, dovrà pertanto ricercare soluzioni di riqualificazione degli ambiti individuati che perseguano i seguenti obiettivi ritenuti prioritari:

- che pongano particolare attenzione ai temi della sicurezza sismica;
- che pongano particolare attenzione ai temi dell'efficienza energetica, migliorando il rendimento ottenibile dalla sola applicazione delle prescrizioni dettate dalle normative vigenti e dalle norme urbanistiche del Comune di Bomporto;
- che individuino prioritariamente possibilità di realizzazione diretta delle quote di ERS previste per le aree pianificate, invece che cessione di aree ad esse destinate;
- che ricerchino soluzioni progettuali di coerenza con i tessuti urbani esistenti e che perseguano il miglioramento della qualità ambientale e la dotazione dei servizi;

- che favoriscano la rigenerazione delle aree residenziali, attraverso la promozione e lo sviluppo di attività compatibili o complementari alla residenza;
- che migliorino l'assetto viario dei contesti urbani interessati, fornendo soluzioni a situazioni problematiche esistenti;
- che migliorino l'assetto del sistema delle infrastrutture a rete e in particolare del sistema fognario;
- che propongano soluzioni innovative e risolutive sotto il profilo:
  - della evacuazione delle acque di pioggia,
  - dello smaltimento dei reflui,
  - della riduzione del rumore,
  - della sistemazione ambientale e paesaggistica;

Con la stesura del POC saranno assunte le proposte che interessano questi filoni principali, individuando la quota di dimensionamento da attuare nel primo quinquennio destinata a tali politiche.

**2. Favorire, in via subordinata alla priorità 1, i programmi di intervento che coinvolgano gli ambiti già in corso di attuazione e per i quali, attraverso il POC, si propone una variante sostanziale.**

Il POC dovrà selezionare le proposte relative ad ambiti del territorio urbanizzato, per i quali siano in corso di attuazione gli strumenti urbanistici attuativi del PRG e per i quali vengano proposte varianti sostanziali. Tali ambiti sono disciplinati dagli Artt. 43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC:

**Art. 43**

**Ambiti a prevalente destinazione residenziale  
ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione**

1. (P) Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC) comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale. Tali ambiti comprendono inoltre le aree in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi approvati, convenzionati e vigenti con destinazione totalmente o prevalentemente residenziale.
2. (I) In tali ambiti viene perseguito il mantenimento e la qualificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Viene inoltre favorita la qualificazione funzionale ed edilizia, anche attraverso interventi di recupero e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

( omissis )

7. (I) Le aree AC\_3 (aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione), identificate nella cartografia del RUE, sono costituite da tessuti urbani edificabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi non ancora completamente attuati. Il RUE prevede la conferma delle capacità edificatorie e degli altri parametri urbanistici ed edilizi fissati dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti e dalle relative convenzioni attuative. Eventuali varianti che introducano modifiche sostanziali all'assetto degli strumenti urbanistici attuativi, devono essere previste nell'ambito di un POC che fisserà, eventualmente, sulla base di uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, i nuovi parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni all'attuazione, anche al fine di garantire coerenza con lo schema planivolumetrico originario eventualmente avviato e comunque con il PSC.

.....(continua)

#### **Art. 44**

##### **Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione**

1. (P) Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato (AP) comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla concentrazione di attività prevalentemente produttive. Tali ambiti comprendono inoltre le aree in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi approvati, convenzionati e vigenti con destinazione produttiva.
2. (I) In tali ambiti viene perseguita la riqualificazione delle aree produttive esistenti, potenziando le dotazioni di servizio dedicate e la dotazione di aree verdi, quali dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con funzioni di miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle aree produttive, l'attuazione di politiche di riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, il potenziamento dei collegamenti ciclabili con le aree residenziali, la razionalizzazione della sosta, in particolare per i mezzi pesanti.

.....(continua)

Il Bando di concorso pubblico, indetto ai sensi del citato art. 30 della LR 20/2000, dovrà pertanto ricercare soluzioni di riqualificazione degli ambiti individuati che perseguano i seguenti obiettivi ritenuti prioritari:

- che individuino prioritariamente possibilità di realizzazione diretta delle quote di ERS previste per le aree pianificate, piuttosto che cessione di aree ad esse destinate;
- che riducano la capacità edificatoria già assentita a fronte di una maggiore qualità del costruito ed una particolare attenzione ai temi dell'efficienza energetica, migliorando il rendimento ottenibile dalla sola applicazione delle prescrizioni dettate dalle normative vigenti e dalle norme urbanistiche del Comune di Bomporto;
- che introducano una pluralità di destinazioni d'uso assentibili, conformemente alle previsioni di RUE, al fine di evitare la monofunzionalità delle aree residenziali;
- che realizzino maggiori quote di dotazioni territoriali (strade, parcheggi, verde pubblico), rispetto a quelle già previste nei piani vigenti;

Con la stesura del POC saranno assunte le proposte che interessano questi filoni principali, individuando la quota di dimensionamento da attuare nel primo quinquennio destinata a tali politiche.

**3. Favorire, in via subordinata alle priorità 1 e 2, i programmi di intervento che coinvolgano gli "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio – ARS" individuati dal PSC.**

Il POC dovrà selezionare proposte atte alla attribuzione di diritti edificatori idonei alla realizzazione di alloggi, nell'ambito del dimensionamento generale del Piano più avanti dettagliato, ripartiti tra capoluogo e frazioni, da realizzarsi in ambiti di possibile trasformazione urbana – ARS - individuati dal PSC. La disciplina degli interventi è quella dell' Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC:

**Art. 45**

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

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

.....(continua)

Il Bando di concorso pubblico, indetto ai sensi del citato art. 30, dovrà pertanto ricercare soluzioni progettuali per degli ambiti individuati che perseguano i seguenti obiettivi ritenuti prioritari:

- che pongano particolare attenzione ai temi della sicurezza sismica;

- che pongano particolare attenzione ai temi dell'efficienza energetica, migliorando il rendimento ottenibile dalla sola applicazione delle prescrizioni dettate dalle normative vigenti e dalle norme urbanistiche del Comune di Bomporto;
- che individuino prioritariamente possibilità di realizzazione diretta delle quote di ERS previste per le aree pianificate, invece che cessione di aree ad esse destinate;
- che ricerchino soluzioni progettuali di coerenza con i tessuti urbani esistenti e che perseguono il miglioramento della qualità ambientale e la dotazione dei servizi;
- che favoriscano la rigenerazione delle aree residenziali, attraverso la promozione e lo sviluppo di attività compatibili o complementari alla residenza;
- che migliorino l'assetto viario dei contesti urbani interessati, fornendo soluzioni a situazioni problematiche esistenti;
- che migliorino l'assetto del sistema delle infrastrutture a rete e in particolare del sistema fognario;
- che propongano soluzioni innovative e risolutive sotto il profilo:
  - della evacuazione delle acque di pioggia,
  - dello smaltimento dei reflui,
  - della riduzione del rumore,
  - della sistemazione ambientale e paesaggistica;

Con la stesura del POC saranno assunte le proposte che interessano questi filoni principali, individuando la quota di dimensionamento da attuare nel primo quinquennio destinata a tali politiche.

## **B – AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIO-COMMERCIALI**

---

Premesso che, con specifico riferimento agli ambiti APR individuati dal PSC in corrispondenza del comparto produttivo di Villavara, gli interventi saranno attivabili esclusivamente in attuazione di un "Piano/programma di riqualificazione delle aree produttive esistenti di Villavara e del loro tessuto connettivo" che, a norma dell'art. 47 delle NTA del PSC dovrà essere predisposto prima dell'approvazione del POC, in attuazione dell'Accordo territoriale sottoscritto tra il Comune di Bomporto e la Provincia di Modena, per gli ambiti produttivi vengono indicate le seguenti priorità:

### **1. Favorire i programmi di intervento che coinvolgano gli "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi – APR" individuati dal PSC.**

Il POC dovrà selezionare proposte atte alla attribuzione di diritti edificatori idonei alla realizzazione di attività produttive, nell'ambito del dimensionamento generale del Piano più avanti dettagliato, da realizzarsi in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi – APR - individuati dal PSC. La disciplina degli interventi è quella dell' Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC:

## Art. 47

### Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)

1. (P) Gli ambiti APR sono costituiti da quelle porzioni di territorio potenzialmente oggetto di trasformazione urbanistica intensiva finalizzate ad espandere il tessuto produttivo. Il PSC perimetra ed individua tali ambiti ai sensi dell'art. A-13 della LR 20/2000 e s.m., nelle tavole PSC/T.1, prescrivendo al POC che gli interventi debbano svilupparsi come espansioni organiche e compatte dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità, al fine di integrare le reti dei servizi e della mobilità con quelle dei tessuti esistenti. Con specifico riferimento per gli ambiti APR individuati dal PSC in corrispondenza del comparto produttivo di Villavara, gli interventi saranno attivabili esclusivamente in attuazione di un "Piano/programma di riqualificazione delle aree produttive esistenti di Villavara e del loro tessuto connettivo", che il Comune si impegna a predisporre prima dell'approvazione del primo POC relativo ad ambiti produttivi di Villavara. In attuazione di quanto previsto dall'Accordo territoriale sottoscritto tra il Comune di Bomporto e la Provincia di Modena, approvato dal Comune di Bomporto con DCC n. 37 del 06/09/2011 e dalla Provincia di Modena con DGP n. 356 del 27/09/2011, l'inserimento nel POC degli Ambiti APR individuati dal PSC in corrispondenza del comparto produttivo di Villavara, dovrà essere preceduto dalla sottoscrizione dell'Accordo Territoriale, ai sensi del comma 4 dell'art. 58 del PTCP, tra i Comuni dell'Ambito di coordinamento (Bastiglia, Bomporto, Nonantola e Ravarino) e la stessa Provincia di Modena.
2. (I) Negli ambiti APR, il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal POC, ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000 e s.m..
3. (I) Gli ambiti APR sono soggetti a POC (Piano Operativo Comunale). Il POC individua, fra gli ambiti classificati APR, i nuovi insediamenti produttivi da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA). Il POC, può a tal fine recepire specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., anche redatti al termine di concorso pubblico indetto ai sensi dell'art. 30 comma 10 della stessa.

.....(continua)

Il Bando di concorso pubblico, indetto ai sensi del citato art. 30, dovrà pertanto ricercare soluzioni progettuali per degli ambiti individuati che perseguano i seguenti obiettivi ritenuti prioritari:

- che contribuiscano alla realizzazione delle opere previste dal "Piano/programma di riqualificazione delle aree produttive esistenti di Villavara e del loro tessuto connettivo" che il Comune di Bomporto si è impegnato a predisporre prima dell'approvazione del primo POC relativo ad ambiti produttivi di Villavara, ai sensi del comma 1 dell'art. 47 delle NTA del PSC,
- che migliorino l'assetto viario dei contesti urbani interessati, fornendo soluzioni a situazioni problematiche esistenti;
- che propongano soluzioni di ottimizzazione dell'inserimento paesaggistico attraverso la previsioni di opere di mitigazione e schermatura nei confronti degli ambiti rurali confinanti con l'ambito oggetto di proposta di intervento;

- che pongano particolare attenzione ai temi dell'efficienza energetica, migliorando il rendimento ottenibile dalla sola applicazione delle prescrizioni dettate dalle normative vigenti e dalle norme urbanistiche del Comune di Bomporto;
- che propongano soluzioni innovative e risolutive sotto il profilo:
  - della evacuazione delle acque di pioggia,
  - dello smaltimento dei reflui,
  - della riduzione del rumore,
  - della sistemazione ambientale e paesaggistica;

Con la stesura del POC saranno assunte le proposte che interessano questi filoni principali, individuando la quota di dimensionamento da attuare nel primo quinquennio destinata a tali politiche.

**2. Favorire, in via subordinata alla priorità 1 del punto B, i programmi di intervento che coinvolgano gli "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali – APC" individuati dal PSC.**

Il POC dovrà selezionare proposte atte alla attribuzione di diritti edificatori idonei alla realizzazione di attività terziario - commerciali, nell'ambito del dimensionamento generale del Piano più avanti dettagliato, da realizzarsi in ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario - commerciali – APC - individuati dal PSC. La disciplina degli interventi è quella dell' Art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC:

**Art. 48**

**Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC)**

1. (P) Gli ambiti APC sono costituiti da quelle porzioni di territorio potenzialmente oggetto di trasformazione urbanistica intensiva finalizzate ad espandere il tessuto urbano caratterizzato dalla concentrazione di attività terziarie e commerciali. Il PSC perimetra ed individua un solo ambito APC nelle tavole PSC/T.1, che può però, ai sensi del successivo comma 7, essere attivato per parti e dare quindi luogo a più ambiti APC.
2. (I) Negli ambiti APC, il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal POC, ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000 e s.m..
3. (I) Gli ambiti APC sono soggetti a POC (Piano Operativo Comunale) che ne prevede l'attuazione, nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA). Il POC, può a tal fine recepire specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., anche redatti al termine di concorso pubblico indetto ai sensi dell'art. 30 comma 10 della stessa.

(omissis)

Il Bando di concorso pubblico, indetto ai sensi del citato art. 30, dovrà pertanto ricercare soluzioni progettuali per degli ambiti individuati che perseguano i seguenti obiettivi ritenuti prioritari:

- che migliorino l'assetto viario e ciclopedonale di collegamento con il centro abitato, con idonea soluzione di innesto sulla viabilità principale;
- che propongano soluzioni di ottimizzazione dell'inserimento paesaggistico attraverso la previsione di opere di mitigazione e schermatura nei confronti degli ambiti rurali confinanti con l'ambito oggetto di proposta di intervento;
- che pongano particolare attenzione ai temi dell'efficienza energetica, migliorando il rendimento ottenibile dalla sola applicazione delle prescrizioni dettate dalle normative vigenti e dalle norme urbanistiche del Comune di Bomporto;
- che propongano soluzioni innovative e risolutive sotto il profilo:
  - della evacuazione delle acque di pioggia,
  - dello smaltimento dei reflui,
  - della riduzione del rumore,
  - della sistemazione ambientale e paesaggistica;

Con la stesura del POC saranno assunte le proposte che interessano i suddetti tematismi, individuando la quota di dimensionamento da attuare nel primo quinquennio, con riferimento a quanto previsto dal comma 6 del citato Art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC.

## ▪ **IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

---

Con riferimento al dimensionamento complessivo del PSC, assunto per un orizzonte temporale di 15 anni, come riportato nel punto 2.5 della Relazione di PSC, il POC dovrà determinare la quota di diritti edificatori da attribuire nel quinquennio di riferimento del POC stesso.

Poiché il periodo di riferimento del POC è di cinque anni, pari ad 1/3 del periodo di riferimento del dimensionamento del PSC, si assume il principio della ripartizione lineare del dimensionamento massimo consentito, determinando quindi in 1/3 la quota realizzabile con il POC n. 1.

Ne consegue, con riferimento alle quantità massime previste dal PSC, la seguente ripartizione:

	<b>Previsione max del PSC</b>	<b>Quota di 1/3 assegnata al POC</b>
Edilizia residenziale	261 alloggi	90 alloggi
Attività produttive	60.500 mq di ST	20.167 mq di ST
Attività terziario - commerciali	2.000 mq di SU	da definire in sede di POC

## ▪ **LA DOTAZIONE TERRITORIALE DI ATTREZZATURE E SERVIZI – PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE**

---

L'Amministrazione Comunale ritiene di dover indicare le seguenti opere pubbliche, da realizzarsi nel periodo di riferimento temporale del POC, alla cui realizzazione concorreranno, in tutto o in parte, i soggetti attuatori degli ambiti selezionati dal POC; le opere vengono indicate in ordine di priorità:

### **PER GLI AMBITI URBANI ED EXTRAURBANI**

1. Ciclabile di collegamento tra Sorbara e Bastiglia, in fregio alla via Verdeta;
2. Recupero e rifunzionalizzazione della ex scuola elementare "sorelle Luppi" a Solara;
3. Riqualificazione urbana di Piazza Marconi a Solara;
4. Adeguamento sismico della Scuola Media a Bomporto;
5. Nuova tribuna coperta nel Centro Sportivo di Bomporto;
6. Nuova Scuola Elementare di Bomporto;
7. Completamento della ciclabile su Via Nazionale a Sorbara verso il ponte sul Secchia;

### **PER GLI AMBITI PRODUTTIVI**

1. Opere di riqualificazione urbana del comparto produttivo di Villavara, secondo le previsioni del Programma di riqualificazione approvato;

Coerentemente con tali priorità verrà pertanto redatto il Programma Triennale delle OO.PP., relativo al triennio 2014/2016.

Bomporto, agosto 2013

Il Responsabile  
Servizio Urbanistica e Sportello Unico Edilizia  
Arch. Alfredo Mazzucca



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI BOMPORTO" at the top and "UFFICIO TECNICO" at the bottom, with a central emblem. The signature is written in a cursive style.