

II.2 Norme tecniche di attuazione

**Assessorato alla Programmazione,
Gestione del Territorio, Infrastrutture**
Assessore Ing. Gabriele Giacobazzi

Settore

Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia

Dirigente Responsabile

ing. Giovanni Villanti (fino al 30/04/2012)

Servizio Piani Urbanistici Attuativi

Dirigente Responsabile

ing. Marcello Capucci

Consulenza generale

prof. ing. Celestino Porrino

Gruppo di lavoro

arch. Maria Cristina Fregni

geom. Catia Rizzo

add. prog. Pietro Santi

Collaboratori

add. prog. Elena Alietti

Stefania Campioli (*stage*)

geom. Giulia Malagoli

add. prog. Anna Tavoni

Settore

Pianificazione Territoriale ed Edilizia privata

Dirigente Responsabile

arch. Marco Stancari

Servizio Procedure ed Atti Amministrativi Urbanistica

Dirigente Responsabile

dott.ssa Claudia Giovanardi

Altri contributi specifici:

Servizio Pianificazione Reti e Traffico

Responsabile

ing. Stefano Savoia (fino al 31/12/2012)

Unità Specialistica Impatto Ambientale

Responsabile dott.ssa Daniela Campolieti

adozione n° 3 del 30/01/2012
approvazione n° del

Norme tecniche di attuazione

Capo 1.	Principi e finalità generali.....	4
1.1	Norme urbanistiche di carattere generale.....	4
1.1.1	Capacità edificatoria di base	4
1.1.2	Usi ammessi	4
1.1.3	Modalità di attuazione.....	5
1.1.4	Dotazione di parcheggi	5
Capo 2.	A1 - Aree di trasformazione diffusa e puntuale	6
2.1	Criteri generali	6
2.2	L1 - Interventi di conservazione.....	6
2.2.1	Campo di applicazione	6
2.2.2	Criteri di intervento	6
2.2.3	Usi ammessi	6
2.2.4	Dotazione di parcheggi	7
2.2.5	Modalità di attuazione.....	7
2.3	L2 - Interventi di trasformazione conservativa	7
2.3.1	Campo di applicazione	7
2.3.2	Criteri di intervento	7
2.3.3	Usi ammessi	8
2.3.4	Dotazione di parcheggi	8
2.3.5	Modalità di attuazione.....	8
2.4	L3 - Interventi di trasformazione	9
2.4.1	Campo di applicazione	9
2.4.2	Criteri di intervento	9
2.4.3	Usi ammessi	9
2.4.4	Dotazione di parcheggi	9

2.4.5 Modalità di attuazione.....	9
2.5 L4 - Interventi di sostituzione edilizia.....	10
2.5.1 Campo di applicazione	10
2.5.2 Criteri di intervento	10
2.5.3 Usi ammessi	10
2.5.4 Standard urbanistici richiesti	10
2.5.5 Modalità di attuazione.....	11
2.6 Casi particolari.....	11
Capo 3. A2 - Aree con esigenze di disegno urbano coordinato	11
3.1 Criteri generali	11
3.1.1 Criteri di intervento	11
3.1.2 Usi ammessi	11
3.1.3 Standard urbanistici	11
3.1.4 Modalità di attuazione.....	12
3.2 Norme specifiche di comparto.....	12
3.2.1 A2.1 - Socfeder	12
3.2.2 A2.2 - Cavalcavia	12
3.2.3 A2.3 - Fonderie Cooperative.....	12
3.2.4 A2.4 - La Commerciale Acciai	13
3.2.5 A2.5 - Saccomandi & Malagoli / Gaspari	13
Capo 4. A3 - Aree di riequilibrio delle dotazioni territoriali	13
4.1 Criteri generali	13
4.1.1 Criteri di intervento	14
4.1.2 Modalità di attuazione.....	14
4.2 Individuazione dei comparti	14
4.3 Casi particolari.....	15
Capo 5. Contributo di riqualificazione.....	15
5.1 Criteri generali	15
5.2 Modalità di applicazione nelle Aree A.1	15
5.3 Modalità di applicazione nelle Aree A.2	16
5.4 Modalità di applicazione nelle Aree A.3	16
5.5 Modalità transitorie incentivanti	17
Capo 6. Aspetti ambientali	17
6.1 Attività esistenti con criticità	17
6.2 Limitazioni transitorie alle trasformazioni previste	17
6.3 Classificazione acustica e valutazione di clima/impatto	18
6.3.1 Classificazione acustica	18
6.3.2 Valutazioni di clima acustico	19
6.4 Emissioni in atmosfera.....	19

6.5	Verifica della qualità dei suoli	19
6.6	Interventi per la qualificazione ecologico ambientale	20

Capo 1. Principi e finalità generali

1.1 Norme urbanistiche di carattere generale

Le aree all'interno del perimetro del POC MO.W sono disciplinate, salvo ove diversamente ed espressamente specificato, dalle norme urbanistiche di carattere generale del presente Capo.

Per ciascuna delle Aree di Intervento di cui al corrispondente paragrafo della Relazione Illustrativa (§ 7.2.2), in relazione agli obiettivi ed alle modalità delle trasformazioni, sono inoltre applicabili norme specifiche, illustrate nelle presenti norme, che integrano o prevalgono su quelle di carattere generale.

1.1.1 Capacità edificatoria di base

L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,75 mq/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale, dove applicabile, coincide con l'indice di utilizzazione fondiaria.

1.1.2 Usi ammessi

Per incentivare gli obiettivi della rigenerazione urbana e della riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente è consentito l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, coerentemente all'obiettivo di valorizzare la varietà tipologica, la flessibilità degli spazi, nonché il mix funzionale.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle trasformazioni urbanistiche sono praticamente tutte le destinazioni di base caratteristiche della città polifunzionale tradizionale, con esclusione di tutte quelle destinazioni d'uso che risultino incompatibili con l'ambiente urbano:

- per ragioni di rilevante carico urbanistico (prevalentemente per le destinazioni terziarie, direzionali o commerciali a grande afflusso di pubblico) che producano un impatto rilevante sul sistema della mobilità veicolare e dei parcheggi;
- per ragioni di compatibilità ambientale (prevalentemente per le destinazioni di tipo produttivo) quando riferibili a lavorazioni che producono emissioni - di qualunque tipo - di rilevante impatto sul sistema ambientale.

E' comunque da ritenersi escluso l'insediamento di attività sottoposte ad Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.)

Fatto salvo quanto sopra specificato, dal punto di vista della classificazione catastale sono ammessi usi insediabili all'interno delle seguenti categorie:

- A/0/10,
- C/1/2/3/6
- D/1/3/5/6/7.

Per gli usi di tipo A/0, l'inserimento può essere condizionato dalle risultanze delle valutazioni di compatibilità ambientale di cui al Capo 6.

Per gli usi di tipo C/1, considerate le complessive caratteristiche urbanistiche del contesto, in particolare in relazione alle criticità esistenti in ordine a mobilità e sosta veicolare, sono ammessi unicamente esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq. per unità immobiliare, fatte salve le disposizioni della delibera di Giunta Regionale 1253/1999 e sue successive modifiche ed integrazioni.

A garanzia del mantenimento di un carattere misto dell'ex Villaggio Artigiano, è sempre richiesta, salvo ove diversamente ed espressamente specificato, la presenza di una quota minima di usi produttivi (rientranti nelle categorie di tipo C/2/3 D/1/7) non inferiore ad 1/3 della superficie utile complessiva del progetto finale di trasformazione.

Le altre destinazioni d'uso ammesse (residenziali e non) sono sempre realizzabili nella rimanente quota dei 2/3 della superficie utile complessiva del progetto finale di trasformazione, con le eventuali limitazioni derivanti da vincoli o fattori ambientali come descritte al Capo 6.

1.1.3 Modalità di attuazione

La trasformazione è sempre liberamente applicabile laddove essa non produca la compensazione economica di cui all'art. 14.1 del RUE vigente, applicato secondo le modalità di cui al successivo Capo 5. A titolo puramente esemplificativo, è sempre ammessa la trasformazione che confermi le destinazioni esistenti, di tipo D/1/7 o C/2/3.

Laddove viceversa la trasformazione proposta produca detta compensazione, essa è subordinata alla corresponsione di un contributo di riqualificazione, secondo le modalità di applicazione di cui al Capo 5. delle presenti norme, ove sono disciplinati oneri e premialità in relazione ai specifici ambiti di intervento ed alle relative modalità di intervento attuate nella trasformazione.

L'importo derivante dal contributo di riqualificazione sarà utilizzato per l'adeguamento, l'ammodernamento, la riqualificazione o la nuova realizzazione di infrastrutture, servizi e dotazioni territoriali nel Quadrante Ovest e prioritariamente nelle aree interne perimetro di POC MO.W.

1.1.4 Dotazione di parcheggi

I parcheggi pubblici sono da prevedersi secondo le quantità stabilite dal RUE vigente, in relazione alle destinazioni insediate.

Nelle trasformazioni che si attuano attraverso intervento diretto, essi sono nella generalità dei casi monetizzabili, indipendentemente dal loro numero.

Potranno essere realizzati direttamente dal soggetto attuatore in quei casi in cui la conformazione del lotto ed il progetto finale di trasformazione consentano di recuperarli sul fronte strada esistente in modo congruo con il progetto pubblico di intervento sulle sezioni stradali, qualora questo sia già stato definito.

In tali casi, i parcheggi realizzati e le relative aree di sedime saranno successivamente ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

La quota di parcheggi pubblici non direttamente realizzata, sarà monetizzata.

Nell'ambito di ciascuna singola trasformazione, all'Amministrazione è fatta salva la facoltà di richiedere la cessione di porzioni del lotto per tutta la estensione sul fronte stradale funzionali alla migliore realizzazione di spazi per la mobilità pedonale o per la sosta.

I parcheggi privati sono disciplinati negli articoli successivi in funzione della tipologia di intervento attuato.

Viene fissata: una quantità minima inderogabile di posti auto da reperire al di sotto della quale la trasformazione non può essere effettuata, ed una monetizzazione ri-

spetto agli standard vigenti in quote variabili a seconda del tipo di intervento effettuato.

La realizzazione della quota minima deve essere ricondotta ai casi di comprovata impossibilità di recuperare dotazioni effettive maggiori all'interno del lotto o degli edifici esistenti.

I parcheggi privati devono essere ricavati entro il perimetro della superficie fondiaria; per qualunque destinazione essi possono essere ricavati in interrato, superficiali in esterno ovvero realizzati internamente alla sagome degli edifici, eventualmente anche attraverso soluzioni meccanizzate.

E' facoltativa la realizzazione dell'autorimessa per gli usi di tipo A/O.

L'importo derivante dalla monetizzazione dei parcheggi, sia pubblici che privati, sarà utilizzato per l'adeguamento, l'ammodernamento, la riqualificazione delle infrastrutture esistenti o la nuova realizzazione di infrastrutture nel Quadrante Ovest e prioritariamente nelle aree interne al perimetro di POC MO.W.

Capo 2. A1 - Aree di trasformazione diffusa e puntuale

2.1 Criteri generali

Gli interventi di riqualificazione nelle Aree A1 sono attuabili come interventi edilizi diretti, attuabili a seconda del livello di intervento previsto sulle unità immobiliari, sulle unità edilizie o sul lotto, come risultante dall'esistente assetto catastale.

Detti interventi si realizzano con il titolo abilitativo previsto nelle norme di RUE vigente in quanto applicabili.

2.2 L1 - Interventi di conservazione

2.2.1 Campo di applicazione

La unità minima di intervento per interventi di conservazione di tipo L1 è la singola unità immobiliare.

2.2.2 Criteri di intervento

Gli interventi di tipo L1 comportano: il mantenimento del volume, della superficie utile, della superficie coperta e delle altezze esistenti.

Al fine di non aumentare il carico urbanistico e di non allontanare la possibilità di interventi di più profonda riqualificazione, sono esclusi i nuovi frazionamenti e la formazione di nuove unità immobiliari.

2.2.3 Usi ammessi

Non sono ammessi cambi d'uso rispetto alle destinazioni d'uso edilizie legittimate.

2.2.4 Dotazione di parcheggi

Non è richiesto l'adeguamento della dotazione di parcheggi, con la eccezione del caso di inserimento di locali per pubblici esercizi, per i quali le dotazioni di parcheggi vanno recuperate come disciplinato all'art. 2.3.4.

2.2.5 Modalità di attuazione

Gli interventi di conservazione L1 si realizzano mediante gli atti abilitativi stabiliti dal RUE per il tipo di intervento edilizio attuato.

Nel rispetto delle condizioni indicate negli articoli precedenti, le trasformazioni di tipo L1 si realizzano con interventi edilizi ricadenti nelle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, o della ristrutturazione leggera.

Non è dovuto il contributo di riqualificazione di cui al Capo 5.

L'attuazione di un intervento di conservazione L1, comunque, non pregiudica la possibilità di un successivo intervento di altro tipo.

2.3 L2 - Interventi di trasformazione conservativa

2.3.1 Campo di applicazione

L'unità minima di intervento per trasformazioni conservative di tipo L2 è l'unità edilizia, assunta secondo la definizione di cui alla Del. Ass. Leg. Emilia Romagna n. 279/2010 di seguito riportata:

L'unità edilizia (Ue) è l'unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

2.3.2 Criteri di intervento

Nell'intervento di tipo L2 è vincolante il mantenimento di sagoma e volumetria esistenti, al netto di eventuali superfetazioni o volumi tecnici aggiunti.

All'interno di volumetria e sagoma esistenti è consentito aumentare la superficie utile interna anche oltre la capacità edificatoria di base (art. 1.1.1), purché sempre nel rispetto dei requisiti di abitabilità per il tipo di ambiente e di uso di cui si tratta.

Ai fini della applicazione di questo livello di intervento, si considera sagoma esistente quella definita dallo stato legittimato delle unità edilizie di riferimento. E' comunque ammessa la demolizione senza successiva ricostruzione degli edifici o di loro porzioni oggetto di condono edilizio, ai fini della liberazione e migliore organizzazione del lotto.

Ferme queste condizioni, sono ammesse soluzioni finalizzate al diverso e miglior utilizzo dei locali, come ad esempio l'inserimento di cavedi o giardini interni, l'interposizione di solai, la apertura di luci o vedute in falda o in facciata, fatti salvi i diritti di terzi.

E' consentito il mantenimento delle superfici edificate in aderenza, come pure delle distanze e delle visuali libere esistenti.

Gli interventi di trasformazione conservativa L2 sono classificabili come interventi conservativi ai sensi dell'art. 22.0 del RUE vigente.

Sono altresì qualificabili come interventi di recupero per conservazione ai fini delle altezze minime dei locali. Non trovano quindi applicazione i limiti massimi sulle altezze di piano disciplinati dal RUE vigente, nonché il limite di altezza minimo per le destinazioni di tipo A/10 e C/1. Sono ammessi nuovi frazionamenti e la formazione di nuove unità immobiliari.

2.3.3 Usi ammessi

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1.2 e quanto di seguito riportato.

Nel caso di destinazione residenziale, la superficie utile minima per unità immobiliare è fissata in mq. 40. Non sono fissati limiti dimensionali massimi.

E' sempre possibile destinare in ciascuna unità immobiliare fino al 30% della superficie utile, con un massimo di 30 mq., ad area di vendita al dettaglio delle merci direttamente prodotte, o ad altro uso.

Al fine di favorire il migliore riutilizzo degli edifici e degli spazi esistenti, sono consentiti collegamenti funzionali tra unità immobiliari autonome aventi diverse destinazioni d'uso.

E' possibile, all'interno di spazi identificati, la compresenza di attività differenti, compatibili con gli usi ammessi, all'interno della stessa unità immobiliare.

2.3.4 Dotazione di parcheggi

2.3.4.a Parcheggi pubblici

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1.4.

2.3.4.b Parcheggi privati

Vanno reperite le seguenti quantità minime inderogabili:

- per gli usi residenziali: 1 posto auto per ciascuna unità immobiliare realizzata nel progetto di trasformazione;
- per gli usi non residenziali: 1 posto auto per ciascuna unità immobiliare realizzata nel progetto di trasformazione;

E' dovuta la monetizzazione sulla differenza tra i parcheggi effettivamente realizzati e il 50% degli standard previsti dal RUE vigente per le destinazioni insediate.

2.3.5 Modalità di attuazione

Gli interventi di trasformazione conservativa L2 si realizzano mediante gli atti abilitativi stabiliti dal RUE per il tipo di intervento edilizio attuato.

Nel rispetto delle condizioni indicate negli articoli precedenti, le trasformazioni di tipo L2 si realizzano con interventi edilizi ricadenti nelle categorie della ristrutturazione edilizia. Gli oneri concessori sono dovuti in relazione alle quote di superficie effettivamente realizzata, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Il contributo di riqualificazione è dovuto, con le modalità disciplinate al Capo 5. ed in particolare all'art. 5.1.

2.4 L3 - Interventi di trasformazione

2.4.1 Campo di applicazione

L'unità minima di intervento per trasformazioni di tipo L3 è il lotto.

2.4.2 Criteri di intervento

La superficie utile massima realizzabile è pari al maggiore tra i seguenti valori: la capacità edificatoria di base (art. 1.1.1), ovvero la superficie utile legittimata esistente sul lotto, antecedente alla entrata in vigore delle presenti norme.

Gli interventi di trasformazione L3 non sono classificabili come interventi conservativi ai sensi dell'art. 22.0 del RUE vigente, e pertanto le parti oggetto di intervento devono adeguarsi in ordine alle visuali libere (distanza minima pari a 5 m. dal confine di proprietà per qualunque altezza dell'edificio) e alla distanza tra edifici (distanza minima 10 m. tra pareti finestrate di edifici antistanti).

Restano qualificabili come interventi di recupero per conservazione limitatamente alle porzioni di edificio non modificate in sagoma, ai fini delle altezze minime dei locali. Non trovano applicazione i limiti massimi sulle altezze di piano disciplinati dal RUE vigente, nonché il limite di altezza minimo per le destinazioni di tipo A/10 e C/1.

L'altezza massima consentita è non superiore a ml. 15. Sono ammessi nuovi frazionamenti e la formazione di nuove unità immobiliari.

2.4.3 Usi ammessi

Si applica quanto disciplinato all'art. 2.3.3.

2.4.4 Dotazione di parcheggi

2.4.4.a Parcheggi Pubblici

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1.4.

2.4.4.b Parcheggi Privati

Si applica quanto disciplinato all'art. 2.3.4.b.

In questo caso è dovuta la monetizzazione sulla differenza tra i parcheggi effettivamente realizzati e il 75% degli standard previsti dal RUE vigente per le funzioni insediate.

2.4.5 Modalità di attuazione

Gli interventi di trasformazione L3 si realizzano mediante gli atti abilitativi stabiliti dal RUE per il tipo di intervento edilizio attuato.

Nel rispetto delle condizioni indicate negli articoli precedenti, le trasformazioni di tipo L3 si realizzano con interventi edilizi ricadenti nelle categorie della ristrutturazione edilizia, con o senza conservazione della volumetria, e dell'ampliamento.

Gli oneri concessori sono dovuti in relazione alle quote di superficie effettivamente realizzata, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Il contributo di riqualificazione è dovuto con le modalità disciplinate al Capo 5. ed in particolare all'art. 5.1.

2.5 L4 - Interventi di sostituzione edilizia

2.5.1 Campo di applicazione

L'unità minima di intervento di sostituzione edilizia L4 è il lotto.

2.5.2 Criteri di intervento

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1 e quanto di seguito riportato.

L'altezza massima consentita è di 3 piani utili oltre al piano terra fino, entro i limiti della capacità edificatoria di base di cui all'art. 1.1.1.

L'altezza massima consentita è non superiore a ml. 15.

L'allineamento edilizio sul fronte stradale principale è quello che risulta dall'edificio esistente, con possibilità di limitate modifiche, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico, in relazione al progetto pubblico di riqualificazione e migliore funzionalità delle sezioni stradali.

E' ammessa la costruzione in aderenza in corrispondenza delle superfici già edificate in tali condizioni, fatti salvi i diritti di terzi.

Le destinazioni residenziali non sono collocabili al piano terra sui fronti stradali.

La quota minima a destinazione produttiva deve essere collocata a piano terreno.

2.5.3 Usi ammessi

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1.2 e quanto di seguito riportato.

Nel caso di destinazione residenziale, la superficie utile minima per unità immobiliare è fissata in mq. 75. Non sono fissati limiti dimensionali massimi.

E' sempre possibile destinare in ciascuna unità immobiliare fino al 30% della superficie utile, con un massimo di 30 mq., ad area di vendita al dettaglio delle merci direttamente prodotte, o ad altro uso.

Non sono consentiti collegamenti funzionali tra unità immobiliari autonome aventi diverse destinazioni d'uso.

Non è ammessa la compresenza di attività differenti all'interno della stessa unità immobiliare.

2.5.4 Standard urbanistici richiesti

2.5.4.a Parcheggi pubblici

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1.4.

2.5.4.b Parcheggi privati

Vanno reperite le seguenti quantità minime inderogabili:

- per gli usi residenziali: 100% degli standard previsti dal RUE vigente;
- per gli usi non residenziali: 50% degli standard previsti dal RUE vigente

E' dovuta la monetizzazione sulla differenza tra i parcheggi effettivamente realizzati e il 100% degli standard previsti dal RUE vigente per le funzioni insediate.

2.5.5 Modalità di attuazione

Gli interventi di sostituzione L4 si realizzano mediante gli atti abilitativi stabiliti dal RUE per il tipo di intervento edilizio attuato.

Nel rispetto delle condizioni indicate negli articoli precedenti, le trasformazioni di tipo L4 si realizzano con interventi edilizi ricadenti nelle categorie della nuova costruzione. Gli oneri concessori sono dovuti in relazione alle quote di superficie effettivamente realizzata, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Il contributo di riqualificazione è dovuto con le modalità disciplinate al Capo 5. ed in particolare all'art. 5.1.

2.6 Casi particolari

Laddove siano riscontrabili lotti nei quali in tutti gli immobili presenti, da stato legittimato, non siano già presenti funzioni di tipo produttivo, per i soli interventi di tipo L2 o L3 non è obbligatorio il reperimento della quota minima obbligatoria di destinazione produttiva.

Capo 3. A2 - Aree con esigenze di disegno urbano coordinato

3.1 Criteri generali

3.1.1 Criteri di intervento

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1 e quanto di seguito riportato.

L'altezza massima consentita è di 4 piani utili oltre al piano terra fino, entro i limiti della capacità edificatoria di base di cui all'art. 1.1.1.

Le destinazioni residenziali non sono collocabili al piano terra sul fronte stradale principale.

E' ammessa la costruzione in aderenza in corrispondenza delle superfici già edificate in tali condizioni, fatti salvi i diritti di terzi.

3.1.2 Usi ammessi

Si applica quanto disciplinato all'art. 1.1.2.

3.1.3 Standard urbanistici

Nelle Aree di tipo A.2 è ammessa la monetizzazione, anche integrale, delle aree di urbanizzazione secondaria in luogo della loro cessione.

I parcheggi pubblici ed i parcheggi privati devono essere ritrovati nelle quantità previste all'art. 24.4 del RUE vigente.

E' sempre applicabile la previsione di cui all'art. 24.2.c10 del RUE vigente, non applicandosi tuttavia il contributo *una tantum* in esso previsto per la loro manutenzione, in ragione del fatto che è prioritario incentivare il massimo recupero di posti auto sempre disponibili alla collettività.

Eventuali dotazioni di parcheggi pubblici superiori allo standard richiesto, quando opportunamente recuperabili, potranno essere realizzati a scomputo degli oneri di

urbanizzazione secondaria, da realizzarsi con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia.

3.1.4 Modalità di attuazione

Gli interventi di trasformazione nelle Aree A.2 si realizzano mediante strumento urbanistico attuativo, o con permesso di costruire convenzionato ove espressamente indicato.

Gli oneri concessori sono dovuti in relazione alle quote di superficie effettivamente realizzata, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Il contributo di riqualificazione è dovuto con le modalità disciplinate al Capo 5. ed in particolare all'art. 5.3

3.2 Norme specifiche di comparto

3.2.1 A2.1 - Socfeder

Vigono i criteri generali di cui all'art. 3.1 e successivi punti.

Si ricordano le indicazioni progettuali riportate nella Relazione Illustrativa al § 7.2.2.b.

3.2.2 A2.2 - Cavalcavia

Vigono i criteri generali di cui all'art. 3.1 e successivi punti, fatto salvo quanto di seguito diversamente disciplinato.

L'area è divisa in due comparti attuativi, uno ad est della Diagonale (per una superficie di circa 8.200 mq.), ed uno ad ovest (per una superficie di circa 11.200 mq.), ciascuno dei quali attuabile in maniera indipendente tramite PUA o permesso di costruire convenzionato, coordinato agli esiti del Concorso di Progettazione, di cui al § 2.2 della Relazione Illustrativa od alle indicazioni forniti dall'Amministrazione in pendenza dell'attuazione del Concorso.

Ai fini del migliore raggiungimento degli obiettivi dettati dagli indirizzi progettazione di cui al § 7.2.2.b della Relazione Illustrativa, nei due comparti così individuati non è richiesto il reperimento della quota minima obbligatoria ad usi produttivi.

E' inoltre ammesso l'inserimento di medie superfici di vendita.

L'altezza massima è inoltre qui fissata in otto piani utili oltre al piano terra, entro i limiti della superficie utile costruibile, per una altezza lineare comunque non superiore a ml. 30.

3.2.3 A2.3 - Fonderie Cooperative

Vigono i criteri generali di cui all'art. 3.1 e successivi punti, fatto salvo quanto di seguito diversamente disciplinato.

La trasformazione urbanistica del comparto è subordinata all'avvenuta rilocalizzazione delle attività esistenti, che avverrà in funzione del ritrovamento di nuova area idonea nonché a seguito di adeguato piano di rilocalizzazione.

Anche al fine di agevolare questo complesso percorso, il cui esito (la delocalizzazione dell'attività, particolarmente impattante sotto il profilo urbanistico ed ambientale) costituisce uno dei principali obiettivi pubblici, sull'area non è richiesto il reperimento della quota minima obbligatoria ad usi produttivi.

3.2.4 A2.4 - La Commerciale Acciai

Vigono i criteri generali di cui all'art. 3.1 e successivi punti.

In forza degli obiettivi progettuali di cui al § 7.2.2.b della Relazione Illustrativa, l'altezza massima nel comparto è fissata in otto piani utili oltre al piano terra, per una altezza lineare comunque non superiore a ml. 30.

3.2.5 A2.5 - Saccomandi & Malagoli / Gaspari

La trasformazione del comparto dovrà recuperare in posizione centrale un parcheggio non inferiore a 150 posti auto pubblici, oltre gli standard obbligatori derivanti dall'insediamento delle funzioni previste nel comparto. Detto parcheggio dovrà avere con accessi diretti da via Zarlatti e da via Della Chiesa, sarà ceduto gratuitamente alla Amministrazione Comunale in quanto opera di urbanizzazione secondaria, e potrà essere realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria ed eventualmente del contributo di riqualificazione.

In relazione alla maggiore quota di aree da cedere richiesta, e limitatamente alla superficie fondiaria oggetto di realizzazione del parcheggio, è data facoltà al soggetto attuatore del presente comparto di accedere alle modalità di trasferimento delle capacità edificatorie consentite per le Aree di intervento di tipo A3, di cui al successivo Capo 4.

Per gli edifici esistenti e prospicienti via Nobili è auspicabile una operazione di sostituzione edilizia completa: la progettazione urbanistica dovrà pertanto prevedere la ridefinizione del fronte sulla strada, ivi collocando preferibilmente le quote commerciali e terziarie disponibili.

La trasformazione potrà avvenire con strumento urbanistico attuativo riguardante l'intero comparto, ovvero con permesso di costruire convenzionato su ciascuno dei due lotti esistenti, previo coordinamento con l'Ufficio Tecnico. La convenzione specificherà patti ed obbligazioni in relazione alle opere di urbanizzazione da realizzarsi.

Capo 4. A3 - Aree di riequilibrio delle dotazioni territoriali

4.1 Criteri generali

In attuazione degli obiettivi di riequilibrio delle dotazioni territoriali, di cui al § 7.2.2.c della Relazione Illustrativa, e con riferimento all'elaborato II.5, vengono definite:

1. *Aree di origine*: le aree da acquisire al patrimonio pubblico libere dall'edificato esistente e da destinarsi a servizi di interesse collettivo;
2. *Aree di destinazione*: aree già di proprietà pubblica ove trasferire le capacità edificatorie derivanti dalla rilocalizzazione.

Le aree di origine si trovano, dal punto di vista urbanistico, nelle stesse condizioni di fatto e di diritto riconosciute al tessuto diffuso del Villaggio Artigiano. A dette aree è pertanto riconosciuta la capacità edificatoria di base di cui all'art. 1.1.1.

Per gli obiettivi generali del progetto esse non possono tuttavia esprimere, sulla propria superficie fondiaria, le potenzialità di trasformazione. In esse sono pertanto consentite solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti.

L'utilizzo della capacità edificatoria è possibile solo previo trasferimento della stessa dalle aree di origine alle aree di destinazione, attraverso forme di ricomposizione fondiaria tra le aree pubbliche e le aree private interessate, da attuarsi con i criteri e le modalità disciplinate agli articoli seguenti.

Tali trasferimenti sono finalizzati esclusivamente all'ottenimento dell'assetto territoriale ricercato dallo strumento urbanistico.

4.1.1 Criteri di intervento

Per il raggiungimento degli obiettivi di riequilibrio delle dotazioni territoriali, il trasferimento della capacità edificatoria dalle aree di origine alle aree di destinazione è consentito nel rispetto delle seguenti modalità:

- le aree di origine, ad avvenuta demolizione degli edifici esistenti (fatte salve diverse ed esplicite richieste da parte dell'Amministrazione Comunale), saranno cedute gratuitamente con destinazione a servizi di interesse collettivo;
- la superficie fondiaria acquisita al patrimonio pubblico dalle aree di origine non dovrà essere inferiore a quella utilizzata nelle aree di destinazione;
- la capacità edificatoria potrà essere realizzata sulle aree di destinazione, con gli usi ammessi all'art. 1.1.2 senza il vincolo del reperimento della superficie minima ad usi produttivi.

4.1.2 Modalità di attuazione

Gli interventi di trasformazione nelle Aree A.3 si realizzano mediante permesso di costruire convenzionato, la cui convenzione - ai sensi dell'art. 20 L 10/1977 - dovrà in particolare disciplinare:

- L'esatta definizione delle aree interessate alla ricomposizione fondiaria, con preliminare frazionamento delle stesse;
- Eventuali ulteriori obblighi in capo al soggetto attuatore relativamente alle opere necessarie per la predisposizione sia delle aree di origine (demolizioni, bonifiche ecc....), sia di quelle di destinazione (necessità di realizzare o completare opere di urbanizzazione per rendere le aree pienamente utilizzabili);
- Un cronoprogramma di attuazione dell'intervento e di trasferimento delle aree.

Gli oneri concessori sono dovuti in relazione alle quote di superficie effettivamente realizzata, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Il contributo di riqualificazione è dovuto con le modalità disciplinate al Capo 5. ed in particolare all'art.5.4.

4.2 Individuazione dei comparti

Sono classificati come Aree di riequilibrio delle dotazioni territoriali, e più specificamente come aree di origine di cui al punto 1 dell'art. 4.1.1 i seguenti comparti, meglio individuati nell'elaborato II.5:

- A3.1 Viale del Cimitero, per una SF complessiva di circa 6.800 mq.
- A3.2 Cavalcavia, costituito dai lotti a, b, c; per una SF complessiva di circa 3.000 mq.
- A3.3 Dotazioni territoriali e parcheggi Villaggio Artigiano, costituito dai lotti a, b, c; per una SF complessiva di circa 8.600 mq.

Sono classificate come Aree di riequilibrio delle dotazioni territoriali, e più specificamente come Aree di destinazione di cui al punto 2 dell'art. 4.1.1 i seguenti comparti:

- A3.4, area in fregio a via Emilio Po, per una superficie di circa 3.200 mq.
- A3.5, aree a nord del prolungamento di via Fiorenzi, per una superficie di circa 9.700 mq.
- A3.6, aree in fregio al prolungamento di via Saltini ed a completamento della lottizzazione esistente, per una superficie complessiva di circa 9.700 mq.

4.3 Casi particolari

Per i comparti individuati come Aree di origine al precedente art. 4.2 è sempre ammesso il trasferimento su aree di destinazione non ricomprese nei comparti del POC MO.W., previa variante eventuale allo strumento urbanistico generale.

In tale caso, l'attuazione si realizza previa sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m., che disciplini nel dettaglio contenuti e modalità della trasformazione.

Capo 5. Contributo di riqualificazione

5.1 Criteri generali

Il contributo di riqualificazione disciplinato al presente capo è parametrato in funzione della superficie utile e delle destinazioni d'uso effettivamente realizzate nel progetto di trasformazione, ed è calcolato secondo i principi e le modalità di cui all'art. 14.1 del RUE vigente, nonché del relativo regolamento di attuazione, applicandosi tuttavia le condizioni particolari di cui ai successivi articoli.

L'art. 14.1 è pertanto sostituito dagli articoli del presente Capo e non trova applicazione all'interno del perimetro del POC MO.W

5.2 Modalità di applicazione nelle Aree A.1

I livelli di intervento ammessi nelle Aree A.1 permettono trasformazioni edilizie che vanno dalla manutenzione dell'esistente (L1), alla sua conservazione e reinterpretazione (L2 ed L3), fino alla completa sostituzione edilizia (L4); consentendo un mix funzionale articolato e flessibile.

Tale articolazione graduale permette di dare una risposta alle diverse esigenze o vocazioni alla trasformazione di ciascun intervento.

Gli obiettivi generali di riqualificazione, tuttavia, come emerge dalla Relazione Illustrativa e dalle presenti norme, tendono a trasformazioni che sappiano reinterpretare e valorizzare architetture ed edifici esistenti; e che possano ospitare funzioni legate alla produzione artigianale e creativa, materiale e immateriale.

Per queste ragioni, all'interno delle Aree A.1, si applicano fattori di riduzione proporzionalmente decrescenti per gli interventi via via meno conservativi e che introducono maggiori quote di destinazioni residenziali, applicando ai valori di tabella 1 dell'allegato e del Regolamento attuativo dell'art. 14.1 del RUE vigente i seguenti fattori di riduzione:

Livello di intervento	Destinazioni urbanistiche		
	Residenza	Direzionale Commerciale	Produttivo
L1	<i>(non ammessi cambi d'uso)</i>		
L2	30%	50%	<i>(non comporta applicazione di oneri di riqualificazione)</i>
L3	15%	40%	
L4	0%	25%	

Inoltre, per le sole trasformazioni ricadenti nei livelli di intervento L2 ed L3, e ai fini di garantire le migliori condizioni di riuso e flessibilità degli immobili esistenti, è sempre ammessa, senza corresponsione del contributo di riqualificazione ed all'interno degli usi ammessi all'art. 1.1, la realizzazione di destinazioni d'uso non produttive fino a 150 mq. e comunque entro il limite di 2 unità immobiliari.

Ai soli fini dell'applicazione delle modalità di calcolo mutate dall'art. 14.1 del RUE vigente, ed in particolare del comma 2, si considerano "precedenti previsioni di PRG" quelle vigenti anteriormente al POC MO.W, riportate all'elaborato II.3 A e B facente parte integrante della presente variante.

Laddove siano stati sottoscritti, in data antecedente alla adozione del POC MO.W, accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m., essi mantengono la loro validità e, una volta approvati, la disciplina urbanistica in essi contenuta costituisce, analogamente a quanto sopra chiarito, previsione a cui riferire l'applicazione delle modalità di calcolo del contributo di riqualificazione.

5.3 Modalità di applicazione nelle Aree A.2

Le modalità di calcolo degli oneri di riqualificazione dovuti negli interventi ricadenti nelle Aree A.2 sono di norma equiparate a quelle disciplinate per interventi di tipo L4 di cui al precedente art. 5.2.

E' data facoltà alla convenzione dello strumento urbanistico attuativo, o del permesso di costruire convenzionato ove espressamente previsto, di disciplinare diversamente il contributo di riqualificazione nonché i criteri premiali dello specifico intervento, senza che ciò comporti variante al presente POC, ferme restando le previsioni urbanistiche contenute al Capo 3. , relativamente a capacità edificatorie e usi ammessi in ciascun specifico comparto.

5.4 Modalità di applicazione nelle Aree A.3

Le modalità di calcolo del contributo di riqualificazione dovuto negli interventi ricadenti nelle Aree A.3 sono di norma equiparate a quelle disciplinate per interventi di tipo L2 di cui al precedente art. 5.2.

Le trasformazioni nelle Aree A.3 che comportino delocalizzazione dell'insediamento esistente e trasferimento della capacità edificatoria si attuano secondo le modalità previste nei precedenti articoli 4.1.2 e 4.3.

La convenzione potrà contenere patti ed obbligazioni specifiche per disciplinare diversamente il contributo di riqualificazione nonché i criteri premiali dello specifico

intervento, senza che ciò comporti variante al presente POC, ferme restando le previsioni urbanistiche contenute al Capo 4. , relativamente a capacità edificatorie e usi ammessi in ciascun specifico comparto.

5.5 Modalità transitorie incentivanti

Al fine di incentivare l'avvio di processi di riqualificazione e rigenerazione nell'area, anche in relazione alla perdurante situazione di difficoltà del comparto immobiliare, il Contributo di Riqualificazione, come disciplinato nelle norme di attuazione del presente Capo, è ridotto del 50% per tutti gli atti abilitativi presentati entro 3 (tre) anni a partire dalla data di approvazione del presente POC.

Capo 6. Aspetti ambientali

6.1 Attività esistenti con criticità

Le aziende di seguito indicate, attualmente insediate all'interno del perimetro di variante, operano in campi di attività che non rientrano tra gli usi ammessi di cui all'art. 1.1.2, in quanto particolarmente critici sotto il profilo ambientale, inteso in senso lato.

Ferme restando le previsioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme, e le relative modalità di trasformazione comunque attuabili sulle singole proprietà che comunque consentono il mantenimento dell'attività esistente, nell'ottica di agevolare una possibile rilocalizzazione in altri ambiti produttivi del territorio, tali aziende potranno godere di specifiche priorità di assegnazione di lotti negli ambiti PIP.

Le aziende in tal senso individuate sono le seguenti:

- Air Liquide, con sede in via Biondo;
- Cromoduro, con sede in via della Chiesa;
- Fonderie Cooperative, con sede in via Zarlatti;
- Gaspari, con sede in via Nobili;
- La Commerciale Acciai, con sede in via Nobili;
- SocFeder, con sede in Strada San Cataldo;
- OxiProget, con sede in via Biondo.

Le modalità ed i criteri premiali per la nuova localizzazione all'interno di aree PIP saranno stabilite con successivi atti dal Consorzio per le Aree Produttive della Provincia di Modena.

6.2 Limitazioni transitorie alle trasformazioni previste

In attesa del parere di compatibilità territoriale del Comitato Tecnico Regionale (art. 20 D.lgs. 334/1999), relativamente alla presenza dell'area di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante, per i lotti ricompresi nel perimetro definito dalle vie Emilio Po, Nobili, De Gavasseti e dalla Ferrovia, è ammesso l'inserimento di quote residenziali, per una quota non superiore ad 1/3 della superficie utile del progetto di trasformazione, limitatamente agli interventi di tipo L2 ed L3.

All'avvenuta ricezione di detto parere, qualora questo non implichi modifiche alle presenti norme, la limitazione del presente articolo potrà ritenersi abrogata.

6.3 Classificazione acustica e valutazione di clima/impatto

6.3.1 Classificazione acustica

Le previsioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme indirizzano la trasformazione dei tessuti urbani verso una presenza mista di funzioni, ivi comprese quelle residenziali.

La Classificazione Acustica previgente assegna all'area la classe V (Aree prevalentemente industriali) per lo stato di fatto, con limiti 70 e 60 dBA rispettivamente nel periodo diurno e notturno. Gli obiettivi di trasformazione, prevedendo una compresenza di usi diversi, anche con l'inserimento di quote di residenza (peraltro già presenti nell'area), implicano la revisione della Classificazione Acustica con l'assegnazione della classe IV (Aree ad intensa attività umana) per lo stato di progetto, con limiti 65 e 55 dBA nei due periodi di riferimento (Elaborato II.6 - Proposta di variante della Classificazione Acustica).

Come previsto dalla legislazione vigente, entro sei mesi dall'approvazione della variante della Classificazione Acustica le attività insediate dovranno, ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 15/2001, verificare la rispondenza delle proprie sorgenti ai valori limite di immissione assoluti fissati dalla legge 447/1995 e, in caso di superamento degli stessi, entro lo stesso termine, dovranno predisporre ed inviare al Comune di Modena il Piano di risanamento, redatto secondo i contenuti riportati al successivo § 6.3.1.a, contenente, qualora necessario, le modalità ed i tempi di adeguamento delle proprie emissioni sonore ai limiti previsti dalla nuova Classificazione Acustica.

6.3.1.a Contenuti minimi del piano di risanamento acustico

I contenuti minimi dal piano di risanamento acustico di cui all'art. 6.3.1 sono i seguenti:

1. descrizione e individuazione su adeguata base cartografica, delle sorgenti sonore responsabili dei superamenti dei limiti normativi;
2. caratteristiche temporali del funzionamento delle sorgenti sonore responsabili dei superamenti dei limiti normativi;
3. fasi di esercizio delle sorgenti, maggiormente impattanti verso l'esterno dei confini aziendali;
4. individuazione contestuale, su adeguata base cartografica, dei seguenti temi:
 - sorgenti sonore responsabili dei superamenti dei limiti normativi;
 - ricettori impattati;
 - punti di misura effettuati;
 - classificazione acustica anche dell'ambito circostante l'azienda.
5. descrizione dei dati e dei parametri geometrici caratterizzanti la misura effettuata e il ricettore;
6. elaborati progettuali, redatti da tecnico competente ai sensi di legge, contenenti descrizione e dimensionamento degli interventi di risanamento, corredati da stime previsionali dei livelli raggiunti una volta attuati gli interventi stessi;
7. schede tecniche dei materiali o dei dispositivi utilizzati per gli interventi di risanamento.

6.3.2 Valutazioni di clima acustico

In considerazione del periodo transitorio di convivenza tra la situazione “attuale” e quella “di progetto”, ed in virtù delle particolari condizioni del contesto, nonché degli obiettivi di progetto, si prevedono fin d’ora specifiche modalità di intervento finalizzate ad un progressivo risanamento acustico della zona.

Questo con l’obiettivo di una complessiva riqualificazione del contesto anche sotto questi profili, da perseguire con le dovute attenzioni da un lato alla ricerca delle migliori condizioni d’insediamento possibili per le funzioni non strettamente legate alla produzione, dall’altro con la necessità di garantire alle aziende esistenti lo svolgimento delle proprie attività, all’interno del quadro normativo vigente in materia.

In particolare, per ciascun intervento di trasformazione che introduca destinazioni residenziali o terziarie, il titolo edilizio abilitativo dovrà contenere apposita relazione di clima acustico che evidenzii eventuali criticità della specifica situazione considerata. Nel qual caso, dovrà essere redatto un progetto di risanamento che evidenzii le cause del superamento dei limiti, e le modalità di risanamento.

Premesso che il superamento dei limiti costituisce un mancato rispetto delle norme vigenti, anche in assenza di ricettori sensibili, al fine di incentivare azioni ed interventi di risanamento acustico, si stabilisce che questi possano essere attuati a scomputo, parziale o totale, del contributo di riqualificazione.

Laddove detto contributo sia inferiore al costo dell’intervento previsto, la parte eccedente è equamente ripartita tra soggetto attuatore dell’intervento e soggetto che produce il superamento dei limiti.

Il progetto di risanamento dovrà preventivamente essere autorizzato dalla Amministrazione comunale, nell’ambito del procedimento dell’atto abilitativo.

I lavori di risanamento dovranno essere conclusi prima dell’entrata in esercizio delle funzioni insediate.

6.4 Emissioni in atmosfera

Per ciascun intervento di trasformazione che introduca destinazioni residenziali o terziarie, all’atto della richiesta di titolo edilizio abilitativo dovrà essere prodotta, nel caso in cui nelle immediate vicinanze siano presenti aziende con autorizzazioni alle emissioni in atmosfera, così come individuate nell’elaborato II.7, apposita verifica di compatibilità della trasformazione proposta rispetto alle fonti di emissione rilevate.

Nei casi di incompatibilità, la trasformazione potrà essere consentita solo previo ottenimento dell’autorizzazione alle emissioni in atmosfera con una nuova configurazione delle emissioni stesse, compatibile con la trasformazione proposta.

Gli eventuali oneri di adeguamento non sono scomputabili dal contributo di riqualificazione.

6.5 Verifica della qualità dei suoli

Per ciascun intervento di trasformazione che preveda cambi di destinazione degli usi, all’atto della richiesta di titolo abilitativo dovrà essere prodotta una apposita indagine ambientale che certifichi l’assenza di contaminazione dei suoli.

Nel caso in cui fossero riscontrate contaminazioni, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo si dovrà procedere ai sensi del Dlgs 125/2006 e s.m.i.

Nel caso di trasformazione di lotti ove fossero insediate attività soggette, o che siano state soggette, ad A.I.A., all'atto della richiesta di titolo abilitativo dovrà essere prodotto apposito piano di caratterizzazione.

6.6 Interventi per la qualificazione ecologico ambientale

Al fine di incentivare trasformazioni edilizie virtuose in grado di migliorare le condizioni ecologico/ambientali dell'area tramite l'adozione di buone pratiche che possano essere attuate anche attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente, le presenti norme incentivano l'applicazione dei risultati derivanti dal progetto europeo UHI - Urban Heat Island, definito dal Comune di Modena di concerto con la Regione Emilia Romagna ed ARPA Emilia Romagna.

Detti risultati, in corso di ultimazione all'atto dell'approvazione del presente testo, saranno riportati in apposito Regolamento Attuativo, cui competerà la definizione delle modalità attuative, delle premialità in relazione alle prestazioni raggiunte, nonché delle modalità di verifica e controllo.

