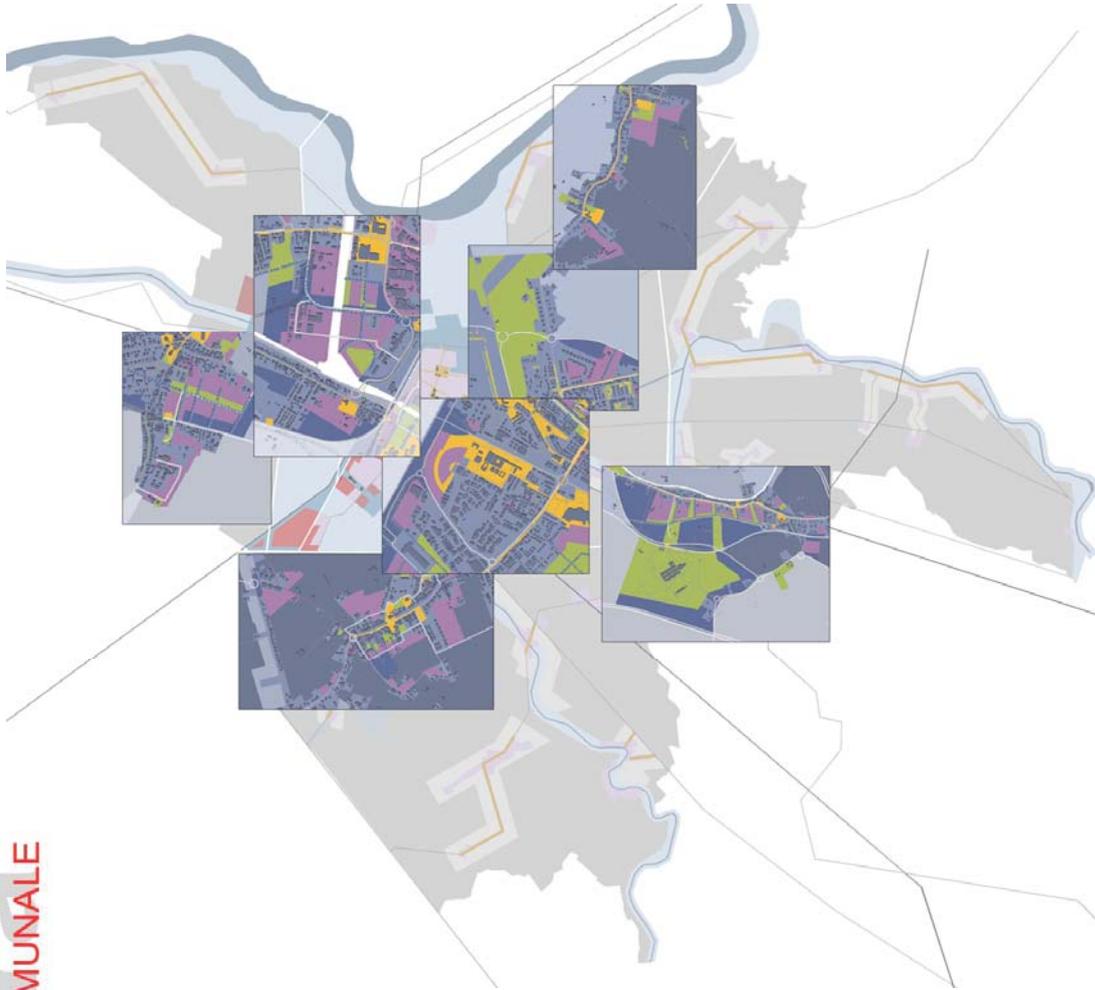




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 9 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013

Nuovo piano urbanistico di Ferrara Piano Operativo Comunale

adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013
approvato con delibera consiliare P.G. _____ del _____

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Davide Tumiatei, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Ansaloni, Andrea Chierregatti, Marco Gardesani, Antonella
Maggipinto, Patrizia Masola, Silvia Mazzanti, Cristiano Rinaldo,
Enrico Simoni

Aspetti giuridici

Federico Gualandi

Aspetti estimativi

Antonella Faggiani

Quadro conoscitivo demografico ed economico

Stefania Agostini, Franco Beneventi

Indagini catastali

Patrizia Blasi, Daniele Bonsi, Sibilla Cazzanti, Alessio Resca

Quadro conoscitivo geologico

Marco Stefani

con Luca Minarelli

Analisi di rischio sismico

Vincenzo Fioravante

con Daniela Giretti

Quadro conoscitivo sulla contaminazione dei suoli

Ivano Graldi, Lorella Dall'Olio, Monica Bizzi

Indice

TITOLO I REGOLE GENERALI	pag.
Capo I Norme Preliminari	
Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano Operativo Comunale	5
Art. 2 - Composizione del POC	6
Art. 3 – Definizioni tecniche	6
TITOLO II - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	
Capo I – Obiettivi e linee strategiche	
Art. 4 – Obiettivi del presente POC	7
Art. 5 - Linee strategiche per la qualità urbana	8
Capo II – Prestazioni degli insediamenti e delle opere edilizie	
Art. 6 – Norme generali	9
Art. 7 - Sostenibilità degli insediamenti	9
Art. 8 – Inserimento nel contesto	9
Art. 9 – Progettazione delle aree pubbliche	10
Art. 10 - Progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati	10
Art. 11 – Prestazioni delle opere edilizie	11
Capo III - Regole specifiche per i luoghi	
Art. 12 - Disciplina urbanistica degli interventi	11
Art. 13 - Potenzialità edificatorie e diritti edificatori	12
Art. 14 - Usi	13
Art. 15 - Beni culturali ed ambientali	13
Art. 16 - Vincoli idraulici e idrogeologici	13
Art. 17 - Distacchi e rispetti	13
Art. 18 - Progetto urbanistico	13
Art. 19 – PUA previgenti	15
Art. 20 - Aree escluse dal 1° POC	15
Art. 21 – Coordinamento fra strumenti urbanistici	15
Capo IV – La città pubblica	
Art. 22 – Coordinamento fra interventi pubblici e privati	16
Art. 23 – Opere e servizi pubblici e di interesse pubblico	16
Art. 24 – Vincoli espropriativi	16
Art. 25 – Fattibilità economico finanziaria e tempi di attuazione	17
Capo V – Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale	
Art. 26 – Sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi	17
TITOLO III REGOLE PER LE PROCEDURE	
Capo I Norme generali	
Art. 27 – Attuazione degli interventi previsti dal POC	19
Art. 28 – Procedure edilizie	19
Capo II Piani Urbanistici Attuativi	
Art. 29 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - definizione	19
Art. 30 – PUA di iniziativa privata – presentazione	19
Art. 31 – PUA di iniziativa privata – istruttoria	21
Art. 32 – PUA di iniziativa privata – approvazione	22
Art. 33 – PUA di iniziativa privata – varianti	23
Art. 34 – PUA di iniziativa pubblica - adozione	24
Art. 35 – PUA di iniziativa pubblica – approvazione	24
Art. 36 – PUA di iniziativa pubblica in variante al POC	25

Art. 37 – Assoggettabilità a VALSAT dei PUA	25
Art. 38 – Convenzione per l’attuazione del PUA	25
Art. 39 – Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali	25

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 40 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni	27
Art. 41 - Salvaguardia	27
Art. 42 – Agevolazioni per la ripresa dell’attività post sisma	27
Art. 43 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate	28

TITOLO I REGOLE GENERALI

CAPO I Norme preliminari

Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano Operativo Comunale

1. Il presente Piano Operativo Comunale (POC) individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione.

2. In particolare, per attuare le scelte generali del PSC vigente, il presente POC:

- seleziona gli ambiti o le porzioni di ambito nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC vigente;
- definisce i Comparti Perequativi di Attuazione, comprensivi di aree da riqualificare o per nuovi insediamenti, e di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, a dotazioni ecologiche ambientali o ad aree agricole periurbane di riqualificazione ambientale;
- definisce i diritti edificatori delle aree comprese nei Comparti Perequativi di Attuazione, in conformità con le Classi omogenee dei Suoli individuate dal PSC vigente e secondo i criteri definiti nel RUE vigente;
- comprende le aree interessate da PUA previgenti, facendone salvi i relativi diritti acquisiti;
- localizza le principali opere pubbliche previste nel quinquennio e, in particolare, quelle che presuppongono procedure espropriative;
- effettua una valutazione dei fabbisogni comunicativi e degli adeguamenti infrastrutturali eventualmente necessari per i servizi di comunicazione a banda larga;
- individua le quote e le tipologie di risposta al fabbisogno abitativo e assegna i diritti edificatori necessari alla realizzazione delle quote di edilizia sociale che il Comune ritiene necessario immettere sul mercato per far fronte alla domanda; la definizione dei comparti edificatori tiene conto della quota di edilizia sociale che il Comune ritiene necessaria per ciascun comparto.

3. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

4. Il presente POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

5. Il presente POC comprende l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447 del 1998, nonché delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32.

6. Il Titolo I delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del POC comprende le norme generali ed i riferimenti per le definizioni tecniche.

7. Il Titolo II contiene le norme urbanistiche che disciplinano le trasformazioni nelle aree demandate per l'attuazione a POC dal vigente PSC.

8. Il Titolo III stabilisce le norme procedurali per l'attuazione degli interventi.

9. Il Titolo IV comprende le disposizioni finali e transitorie.

Art. 2 - Composizione del POC

1. Il POC è composto da una serie di elaborati che si articolano in "illustrativi" e "normativi" in funzione del livello di prescrittività dei contenuti.

2. Gli elaborati "illustrativi" hanno lo scopo di rappresentare e descrivere le principali scelte del POC; a tal fine essi non hanno contenuti cogenti ma costituiscono un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano. Sono elaborati illustrativi:

QC - INTEGRAZIONE AL QUADRO CONOSCITIVO;

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

3. Sono elaborati normativi, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

2 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA (DPOU);

3.n - ACCORDI CON I SOGGETTI ATTUATORI;

4.n - SCHEDE DI COMPARTO 1:5.000;

5 - LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO 1:25.000;

5a - LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO – CENTRO STORICO 1:10.000;

6a.n - VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO 1:2.000;

6b - ELENCO DEI PROPRIETARI DELLE AREE ASSOGGETTATE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO;

7 - RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT.

4. Sono altresì elaborati illustrativi:

8 - RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DEI PRINCIPALI INTERVENTI e AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC;

nonché i seguenti elaborati grafici che coordinano le corrispondenti tavole del RUE vigente con le previsioni del presente POC:

RP4 – DESTINAZIONI D'USO 1:10.000

RP5 – BENI CULTURALI E AMBIENTALI 1:10.000

RP5a – BENI CULTURALI E AMBIENTALI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000

RP6 – REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000.

5. Gli elaborati grafici sopra elencati costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal presente POC e dal RUE vigente, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), gli elaborati del POC non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

6. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il POC, senza che ciò comporti variante al POC.

Art. 3 – Definizioni tecniche

1. I parametri ed i termini urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili e gli interventi edilizi per l'attuazione del presente POC e dei relativi provvedimenti di attuazione sono definiti negli Allegati 1 e 2 al vigente RUE e s.m.i..

2. Gli artt. 4, 5 e 6 del vigente RUE e s.m.i. si intendono qui integralmente richiamati.

TITOLO II - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

CAPO I – Obiettivi e linee strategiche

Art. 4 – Obiettivi del presente POC

1. Il presente POC, nell'individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di validità, riconosce la qualità e la complessità della città e del territorio esistenti, lasciatici in eredità dallo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo e riconosciuti patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, individuando le regole e le azioni perché gli interventi contemporanei possano contribuire all'ulteriore innalzamento della qualità complessiva e dando attuazione alle proposizioni guida del vigente PSC:

- a. *Lavorare sulla città esistente*
- b. *Espandere il centro, ovvero portare la qualità del centro al resto della città*
- c. *Stabilire reti e connessioni.*

2. A tal fine, il POC disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio selezionate fra quelle specificatamente individuate dal PSC, informandosi ai seguenti obiettivi generali:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica, con l'identità culturale del territorio e con la progettazione complessa e successiva del territorio nel tempo;
- disciplinare l'insediamento delle attività economiche, applicando il principio di libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento e contemperandolo con le esigenze connesse alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;
- promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale, anche mediante l'insediamento di attività di servizio alle persone, ricreative e per il tempo libero;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- incentivare la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero la loro riprogettazione, riorganizzazione e riqualificazione, recuperando la trama ed il concatenarsi dei segni materiali e virtuali dei luoghi (rapporto pieni e vuoti, legami prospettici e simbolici), al fine di limitare il consumo di nuovo territorio in una città che ripensa se stessa;
- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

3. Il presente POC, in coerenza con il Piano Territoriale Regionale, si pone altresì l'obiettivo di concorrere a ripristinare ed accrescere, dopo i danni provocati dal sisma del 2012 e dalla crisi economica degli ultimi anni, il capitale territoriale, inteso come risultato dell'interazione dei

capitali cognitivo, sociale, insediativo-infrastrutturale, ecosistemico e paesaggistico, al fine di migliorare lo stato di benessere reale della popolazione, il livello della competitività del sistema, la sostenibilità del modello di sviluppo e la sua resilienza agli eventi naturali ed ai cicli congiunturali.

4. In un quadro di competizione economica globale che è anche competizione di città, il presente POC propone di investire al fine di migliorare la città e il suo territorio, renderli più belli e accoglienti, non solo per migliorare la qualità della vita dei cittadini e delle cittadine, ma anche al fine di attrarre interesse e investimenti dall'esterno e di costruire rapporti di collaborazione con altre città e territori.

5. Il presente POC intende altresì concorrere a creare le condizioni per un rilancio dell'economia locale, a partire dai settori innovativi della *green economy*, il cui cuore è costituito dal risparmio energetico e dalla graduale sostituzione delle fonti energetiche fossili con le energie rinnovabili e che, più in generale, chiede di incorporare la logica del limite, della responsabilità sociale, dell'uso razionale delle risorse, dell'implementazione della ricerca e della conoscenza al servizio dell'uomo nelle strategie di crescita, profitto e sviluppo, verso una società in cui non solo la produzione, ma il consumo e gli stili di vita siano coerenti con il principio della sostenibilità ambientale.

Art. 5 - Linee strategiche per la qualità urbana

1. Per perseguire i fini di cui al precedente articolo 4, il POC mette in campo azioni articolate secondo le linee strategiche individuate dal PSC vigente:

- La città verde;
- L'acqua come risorsa;
- Abitare a Ferrara;
- Centro Storico;
- Ferrara città universitaria.

2. Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) allegato al presente POC individua e descrive le azioni previste dal presente POC per perseguire tali linee strategiche e le articola nelle diverse strutture insediative individuate dal vigente PSC.

2. In particolare, il DPQU riporta:

- a. l'individuazione dei fabbisogni abitativi e di aree per attività produttive e terziarie, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità e per i servizi tecnologici;
- b. la definizione degli elementi di identità territoriale da salvaguardare;
- c. gli obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile;
- d. le azioni programmate nel quinquennio di validità al fine di perseguire le linee strategiche individuate dal PSC;
- e. i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici.

3. Per ogni struttura insediativa, il DPQU riporta:

- a. una descrizione della struttura;
- b. gli obiettivi di trasformazione della struttura individuati dal PSC vigente;
- c. lo stato di attuazione del PSC;
- d. l'elenco degli interventi che vengono inseriti nel presente 1° POC;
- e. il dimensionamento abitativo, per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, per l'edilizia residenziale sociale, per le dotazioni ecologiche;
- f. l'elenco dei principali interventi per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

- g. gli elementi di miglioramento del benessere ambientale;
- h. gli interventi di rilievo ecologico e per la riqualificazione del paesaggio;
- i. una sintesi delle linee d'azione del 1° POC in relazione alla struttura insediativa.

CAPO II – Prestazioni degli insediamenti e delle opere edilizie

Art. 6 – Norme generali

1. Laddove non in contrasto con le specifiche disposizioni previste per i singoli comparti dalla scheda di comparto, dagli accordi sottoscritti con il Comune e dalle norme di cui al successivo Capo III, la progettazione dei PUA dovrà rispettare le norme di cui agli articoli successivi.
2. Si rinvia altresì alle norme comprese negli artt. da 70 a 77 del RUE vigente.

Art. 7 - Sostenibilità degli insediamenti

1. **Distribuzione degli insediamenti.** La progettazione dell'assetto urbanistico dovrà essere volta a ottimizzare l'utilizzo passivo dell'energia solare, al fine di garantire le migliori prestazioni, in termini di riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc., per le diverse funzioni insediate, curando in particolare l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici sulla base di un'analisi del sito attenta agli aspetti microclimatici; in particolare, il progetto dovrà tendere a:
 - a. garantire un buon accesso alla radiazione solare per tutti gli edifici;
 - b. trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne
 - c. predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) dai venti prevalenti invernali.
2. **Sistema del verde.** Il sistema del verde pubblico e privato deve essere progettato evitando soluzioni disorganiche, localizzazioni poco fruibili e funzionalmente marginali, aree eccessivamente frazionate, difficoltà di manutenzione; il soddisfacimento degli standard quantitativi stabiliti dal presente POC e dalle norme vigenti andrà accompagnato con soluzioni progettuali volte a mitigare il microclima dell'insediamento, salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo preferibilmente essenze locali non allergizzanti, a bassa manutenzione e a contenuto consumo idrico, secondo le indicazioni del vigente Regolamento del Verde pubblico e privato; le norme tecniche di attuazione dei PUA dovranno altresì contenere norme per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti privati finalizzate all'incremento della biomassa urbana per la mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti.

Art. 8 – Inserimento nel contesto

1. L'assetto planivolumetrico dell'insediamento andrà definito in rapporto al contesto di riferimento e, in particolare, ai caratteri strutturanti del paesaggio alla scala locale e territoriale, ai caratteri morfologici e orografici del sito, alle morfologie insediative esistenti, alle preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare.
2. Il progetto di PUA dovrà favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti, tenendo conto adeguatamente delle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, densità, orientamento degli

isolati e degli elementi costitutivi della morfologia urbana, assi di strutturazione).

3. I margini urbani andranno caratterizzati attraverso la progettazione delle relazioni fra spazio urbano e spazio rurale, con la definizione dei rapporti reciproci e dei bordi di contatto, secondo punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa.

Art. 9 – Progettazione delle aree pubbliche

1. Le relazioni di continuità spaziale e funzionale del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi pubblici andranno definite rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con l'intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale; l'accessibilità e la fruibilità degli spazi verdi vanno integrate con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali; andrà perseguita la continuità dei percorsi ciclopedonali con la rete circostante.

2. Dovrà essere perseguito il massimo accorpamento delle aree pubbliche, ai fini della loro fruibilità e manutenibilità ed in vista di un loro utilizzo per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.

3. Per le aree destinate a dotazioni territoriali che per dimensioni, localizzazione e caratteristiche progettuali possono considerarsi di livello locale e, come tali, sono chiaramente riconducibili ad un uso prioritario e privilegiato degli utenti del comparto e nei casi di cui all'art. 87 del RUE vigente e s.m.i., ferma restando la loro cessione al Comune, è ammessa la gestione a carico dei privati nelle forme previste dalla norma citata.

4. Nelle aree a destinazione pubblica, ferma restando la loro cessione al Comune, è ammessa la realizzazione da parte dei privati, previa concessione dell'area in diritto d'uso o di superficie, delle attrezzature di interesse generale di cui all'art. 105.4.3 del RUE vigente e s.m.i., alle condizioni stabilite nella apposita convenzione.

5. Nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesistica, eventualmente integrate da funzioni di laminazione, e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, con le modalità di cui al comma precedente, previo studio di fattibilità che ne attesti la compatibilità con il contesto produttivo.

Art. 10 - Progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati

1. Il progetto delle aree destinate a viabilità deve stabilire un'adeguata gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente.

2. Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve esserne valutato l'impatto sulla viabilità ed individuati conseguentemente gli interventi di adeguamento ai fini della sicurezza della circolazione.

3. Il progetto dovrà definire le condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili e tutte le aree di circolazione carrabile e ciclopedonale dovranno essere esenti da barriere architettoniche.

4. Dovrà essere evitata l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico.

5. Il progetto della nuova viabilità dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione e la caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotatorie, in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o

dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti sensibili.

Art. 11 – Prestazioni delle opere edilizie

1. Le opere edilizie e, in genere, tutti gli interventi di trasformazione del territorio da realizzarsi in attuazione del presente POC dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

2. Le schede di comparto del presente POC dettano specifiche prescrizioni da osservare negli interventi di attuazione dei diversi comparti.

3. Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere sollecitazioni di progetto non inferiori a quelle corrispondenti ad un evento di magnitudo pari a quelli verificatisi in data 20/05/2012 e 29/05/2012.

4. Al fine di contribuire alla tutela e al risanamento della qualità dell'aria e alla riduzione dei gas clima alteranti, i valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPI di cui al requisito 6.1.1 dell'Allegato 3 alla delibera A.L.E.R. 156/2008 e s.m.i. sono ridotti del 10% rispetto ai valori ivi previsti.

5. Ove compatibili con le previsioni del presente POC, si applicano le norme sulla qualità degli edifici e degli spazi aperti di cui al Titolo III del vigente RUE e s.m.i.

CAPO III - Regole specifiche per i luoghi

Art. 12 - Disciplina urbanistica degli interventi

1. Al fine di disciplinare in modo efficace ed adeguato le trasformazioni della città e del territorio il presente POC individua i diversi comparti attuativi e detta per essi specifiche regole, adattandosi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione e volendo costituire un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e dell'azienda privata e quelle del bene comune. Gli interventi sulle aree disciplinate dal presente POC sono pertanto normati dalle schede di comparto tav. 4.n, costituite da tabelle e da una o più planimetrie che ne definiscono gli indici, i parametri urbanistici ed edilizi, i vincoli di tutela e di rispetto e le regole progettuali di cui agli articoli successivi.

2. In particolare, le schede di comparto tav. 4.n contengono, per i comparti di intervento disciplinati:

- a. l'inquadramento urbanistico in relazione al PSC vigente;
- b. gli specifici obiettivi che si intende conseguire con l'attuazione del comparto;
- c. gli interventi di riqualificazione da realizzare negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità;
- d. la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- e. la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- f. i vincoli e le limitazioni derivanti dalle leggi e dai piani sovraordinati;
- g. la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- h. le risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati;

- i. l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare;
 - j. le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - k. l'analisi degli elementi di criticità ambientale e dei potenziali impatti degli interventi previsti e l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
3. Le modalità di attuazione sono altresì definite negli accordi con i soggetti attuatori, ove sottoscritti, al fine di assicurarne la coerenza con gli obiettivi del PSC vigente e del presente POC.
4. Gli interventi di trasformazione delle aree interessate dai procedimenti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. ed, in particolare, di quelle censite nella tavola "QC2.2 – contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee" del presente POC, sono condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.
5. La disciplina dettata dal presente POC prevale, per i comparti e gli immobili da esso normati e per il periodo di validità del POC medesimo, sulla disciplina dettata dal RUE vigente.
6. Nei comparti assoggettati dalla scheda di comparto ad intervento indiretto, fino all'approvazione del PUA, sugli edifici esistenti, potranno essere realizzati gli interventi disciplinati dal RUE vigente, purché non in contrasto con il presente POC.

Art. 13 - Potenzialità edificatorie e diritti edificatori

1. Le schede di comparto allegate al presente POC definiscono, in modo cogente, i parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dei diversi comparti.
2. Il presente POC, in conformità alle disposizioni del Titolo VI delle NTA del RUE vigente, attribuisce alle aree comprese nel comparto i diritti edificatori necessari per la realizzazione della superficie utile SU prevista dalla scheda; tali diritti edificatori potranno essere realizzati esclusivamente all'interno dei lotti edificabili come individuati nella scheda di comparto medesima e, per gli usi corrispondenti, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi.
3. Al termine quinquennale di validità del presente POC, le aree di trasformazione in esso previste e non attuate perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti; in particolare, cesseranno di avere efficacia le previsioni del presente POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
- a) nel caso di intervento indiretto, non sia pervenuto al convenzionamento il PUA, prescritto dal POC stesso;
 - b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la SCIA, ovvero non sia stata validamente presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà l'art. 8 della L.R. n° 15/2013 e s.m.i.; le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti saranno inserite nel POC successivo confermando i diritti edificatori del PUA.

Art. 14 - Usi

1. Le tav. "4.n - Schede di comparto" allegate al presente POC definiscono, in modo cogente, gli usi ammessi nei diversi comparti, ove necessario articolandoli sui diversi lotti edificabili.

Art. 15 - Beni culturali e ambientali

1. Le tav. "4.n - Schede di comparto" allegate al presente POC, in modo cogente, disciplinano le modalità di intervento sui singoli edifici e manufatti di interesse storico compresi nel comparto, con riferimento alle norme di cui al Titolo V Capo IV delle NTA del RUE, e delimitano le corti storiche interessate.

2. Le previsioni di cui al precedente comma 1 prevalgono, per il periodo di vigenza del presente POC, sulle classifiche e sui perimetri del vigente RUE.

3. Ove compatibili con le previsioni del presente POC, si applicano le norme di tutela dei beni culturali e ambientali di cui ai Capi III e IV del Titolo V delle NTA del vigente RUE e s.m.i.

Art. 16 - Vincoli idraulici e idrogeologici

1. Si rinvia alla tav. 6 e alle norme di cui all'art. 118 delle NTA del vigente RUE e s.m.i.

Art. 17 - Distacchi e rispetti

1. Si applicano le norme di cui all'art. 119 delle NTA del vigente RUE e s.m.i., fatto salvo quanto precisato dai commi seguenti.

2. I PUA potranno motivatamente disattendere le norme relative agli allineamenti stradali di cui all'art. 119.1 delle NTA del RUE, fermo restando il rispetto delle fasce di cui al D.P.R. 495/1992 e s.m.i. e degli allineamenti graficizzati nelle schede di comparto allegate al presente POC.

3. Ferme restando le norme relative alle distanze fra pareti finestrate dettate dall'art. 119.11 delle NTA del RUE e s.m.i. e fatti salvi i diritti di terzi, i PUA potranno altresì motivatamente disattendere le altre norme relative ai distacchi di cui agli artt. 119.11 e 119.12 delle NTA del RUE.

Art. 18 - Progetto urbanistico

1. Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle schede di comparto allegate al presente POC, si applicano le prescrizioni di cui ai seguenti commi. Le schede di comparto allegate al presente POC individuano il livello di coerenza degli elementi graficizzati nelle planimetrie allegata alle schede medesime.

2. **Lotti edificabili.** Le schede di comparto allegate al presente POC delimitano i lotti edificabili, specificando, ove occorre, i casi di sovrapposizione, in aereo o in sotterraneo, di interventi privati ed aree per dotazioni territoriali. Le schede medesime specificano altresì, ove necessario, i lotti con destinazione d'uso vincolata ad Edilizia Residenziale Sociale – ERS, a distributori di carburante e servizi per la viabilità, ad impianti sportivi all'aperto.

3. **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.** Le schede di comparto allegate al presente POC individuano le infrastrutture di cui si prevede la realizzazione contestualmente all'attuazione del comparto. Sono in particolare individuati, con specifica grafia:

- la viabilità e le aree pedonali di interesse generale;
- le altre aree stradali;
- i percorsi ciclopedonali;
- i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti;
- le aree per altre infrastrutture;

- i collettori per acque meteoriche e per acque nere.

4. **Attrezzature e spazi collettivi.** Le schede di comparto allegate al presente POC individuano e quantificano le aree per attrezzature e spazi collettivi specificandone, ove necessario, le destinazioni d'uso nell'ambito di quelle previste al punto 2.1b dell'Allegato 1 al vigente RUE e s.m.i., distinguendo altresì le aree di sedime da cedere al Comune o da asservire; le stesse schede individuano inoltre i comparti in cui le aree per dotazioni territoriali verranno monetizzate ai sensi dell'art. 88 delle NTA del RUE vigente e s.m.i.

5. **Dotazioni ecologiche.** Le schede di comparto allegate al presente POC individuano le aree per dotazioni ecologiche, distinguendo, ove necessario, quelle da cedere al Comune da quelle a gestione privata. Sono in particolare individuati, con specifica grafia:

- le aree verdi di rimboschimento;
- le aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche;
- le aree verdi private di dotazione ecologica;
- gli specchi d'acqua.

5.1. **Aree verdi di rimboschimento.** In tali aree, siano esse destinate alla cessione al Comune o private, vanno previsti interventi per il mantenimento, ove esistenti, o la realizzazione di formazioni boschive chiuse e con caratteri di forte naturalità, per consentire il recupero dell'equilibrio biologico e il filtraggio degli inquinanti aerei. A tal fine si prevede il ricorso a formazioni arboree miste con elevato grado di copertura (70-80%), con l'impianto di essenze autoctone di cui all'Allegato 3 del vigente Regolamento del verde pubblico e privato e s.m.i. In tali aree, in genere, non sarà consentita la fruizione libera. Nei casi di limitazione all'impianto di alberature (ad esempio lungo le strade) si può prevedere, per i tratti interessati, il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglieti con le stesse caratteristiche di copertura e di limitazione dell'accessibilità. Le formazioni boschive potranno avere carattere produttivo, purché sia garantito, mediante accordo o convenzione, il mantenimento nel tempo dei caratteri dell'impianto iniziale.

5.2. **Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche.** La realizzazione e manutenzione di tali aree dovrà rispettare le norme di cui all'art. 75 del vigente RUE e s.m.i.

5.3. **Aree verdi private di dotazione ecologica.** Sono aree inedificabili, che dovranno essere caratterizzate da presenza di vegetazione, ai fini della salvaguardia dell'equilibrio ambientale urbano, in particolare del microclima e della ricarica delle falde acquifere sotterranee, con Indice di permeabilità fondiaria minimo I_{pf} 90%.

5.4. **Specchi d'acqua.** Le aree con presenza d'acqua sono considerate componenti del sistema ambientale di pianura. Sugli specchi d'acqua esistenti sono consentiti gli interventi che hanno l'obiettivo della conservazione del microhabitat e sono comunque esclusi i tombamenti e gli interventi che possano pregiudicare la qualità dell'acqua con sversamenti di reflui o rifiuti di qualsiasi tipo, ovvero con modifiche delle connessioni idrauliche esistenti; l'eventuale vegetazione ripariale è tutelata in quanto parte integrante del microhabitat; sono ammesse, per motivi di sicurezza, modifiche alla pendenza delle sponde, purché siano tutelate la qualità dell'acqua e l'eventuale vegetazione ripariale, anche mediante interventi di reimpianto, ove necessario, che dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente essenze autoctone. Per gli specchi d'acqua di progetto dovranno essere garantite la sicurezza delle persone che vi abbiano accesso, la qualità delle acque e il contenimento della proliferazione di insetti nocivi.

6. **Riqualficazione ambientale e paesaggistica.** Le schede di comparto allegate al presente POC individuano le aree agricole

periurbane da sottoporre a riqualificazione ambientale e paesaggistica, specificando gli interventi da attuare al fine di garantire la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e la salvaguardia e ricostruzione degli elementi vegetali del paesaggio rurale.

7. Filari alberati. Le schede di comparto allegate al presente POC indicano altresì gli interventi di nuovo impianto, sostituzione e completamento di filari alberati ritenuti necessari per la definizione del paesaggio. Le essenze da utilizzare sono quelle indicate dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e s.m.i.

Art. 19 – PUA previgenti

1. Sono in ogni caso fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi approvati, comunque denominati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione o, in mancanza, si proceda al convenzionamento entro il termine di 10 anni dall'approvazione. Detti Piani Urbanistici Attuativi rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici generali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali strumenti attuativi o di loro varianti. In caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione di attuazione si considera una durata di 10 anni dalla relativa stipula; la proroga o il rinnovo del termine in occasione di eventuali varianti viene considerato solo se esplicitamente evidenziato nelle relative convenzioni integrative.

2. Nelle aree la cui attuazione è demandata al POC dal vigente PSC potranno essere adottate e/o approvate varianti ai PUA di cui al precedente comma 1 che non comportino aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto, purché le eventuali modifiche plani volumetriche e di destinazione d'uso siano conformi al vigente PSC.

3. Le tavole RP4 e RP6 indicano i perimetri dei PUA di cui ai commi precedenti.

Art. 20 - Aree escluse dal 1° POC

1. Gli interventi nelle aree, la cui attuazione sia demandata al POC dal vigente PSC, che non sono comprese nel presente 1° POC, sono disciplinati dal RUE vigente e s.m.i. ed, in particolare, dagli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5, 120.14 delle NTA del RUE medesimo.

2. Sono fatti salvi gli interventi previsti dal Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (PSA): per la loro attuazione rimarranno vigenti le normative del PRG previgente fino al termine della completa attuazione dei vari Piani Particolareggiati e dei vari progetti edilizi, purché tali progetti e piani urbanistici siano stati presentati per l'avvio dell'iter di approvazione entro il 21/04/2012, salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore, e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale.

Art. 21 – Coordinamento fra strumenti urbanistici

1. Al fine di agevolare la lettura dei diversi strumenti urbanistici vigenti, le seguenti tavole:

RP4 – DESTINAZIONI D'USO 1:10.000

RP5 – BENI CULTURALI E AMBIENTALI 1:10.000

RP5a – BENI CULTURALI E AMBIENTALI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000

RP6 – REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000.

coordinano le previsioni del RUE vigente e quelle dei piani urbanistici attuativi previgenti con le previsioni del presente POC. I contenuti di dette tavole hanno valore indicativo: ove vi sia contrasto, prevalgono, per le aree del territorio di specifica competenza, le previsioni delle corrispondenti tavole del RUE, degli specifici elaborati dei singoli piani attuativi previgenti e delle schede di comparto del presente POC.

2. A seguito di modifiche alle previsioni del RUE vigente o dei piani urbanistici attuativi previgenti, gli uffici provvederanno all'aggiornamento delle suddette tavole RP, senza che ciò costituisca variante al presente POC.

CAPO IV – La città pubblica

Art. 22 – Coordinamento fra interventi pubblici e privati

1. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali. A tal fine, il presente POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale, costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. Gli accordi sottoscritti con i soggetti attuatori dei comparti definiscono gli adempimenti posti a carico dei soggetti medesimi, in termini di cessione di aree per dotazioni territoriali o realizzazione e/o contribuzione alla realizzazione di dotazioni territoriali ed edilizia residenziale sociale, nonché i relativi termini di adempimento.

Art. 23 - Opere e servizi pubblici e di interesse pubblico

1. La tav. 5 del presente POC localizza le principali opere pubbliche di interesse comunale o previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, nonché le principali opere di interesse pubblico. In particolare, sono rappresentati:

- a. i tracciati delle infrastrutture di progetto e di quelle da riqualificare;
- b. le aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e le sedi di attrezzature collettive da riqualificare;
- c. le aree per la realizzazione di dotazioni ecologiche;
- d. gli interventi per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

2. Le variazioni ai tracciati delle infrastrutture che si rendessero necessarie in sede progettuale e che non modifichino le aree da espropriare come individuate dalla tav. 6 non comportano variante al presente POC.

3. Nel rispetto delle previsioni del PSC e dei piani sovraordinati, la programmazione delle opere pubbliche del Comune e delle altre pubbliche amministrazioni potrà prevedere ulteriori opere oltre a quelle indicate dal presente POC, purché esse non comportino espropriazioni. Le opere non previste dal presente POC che comportino espropriazioni saranno oggetto di variante ai sensi del Titolo III della L.R. n° 37/2002 e s.m.i.

Art. 24 – Vincoli espropriativi

1. L'approvazione del presente POC comporta, ai sensi e per gli effetti del Titolo III della L.R. n° 37/2002 e s.m.i., l'apposizione del vincolo finalizzato all'acquisizione coattiva dei beni immobili o di diritti relativi agli immobili individuati nella tav. 6a. I nominativi di coloro che risultano, secondo le risultanze dei registri catastali, proprietari degli

immobili interessati dai vincoli espropriativi suddetti sono elencati nell'elaborato 6b del presente POC.

2. La pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione del presente POC prende luogo della comunicazione individuale ai proprietari degli immobili interessati dai suddetti vincoli.

3. I vincoli espropriativi di cui al precedente comma 1 si intendono apposti quando diventa efficace la delibera di approvazione del presente POC ed ha durata di cinque anni, salvo che specifiche disposizioni regionali o statali prevedano un diverso termine di durata. Entro il medesimo termine deve essere emanato l'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

4. Qualora non venga dichiarata la pubblica utilità entro il termine di cui al comma 3, il vincolo apposto decade e le aree interessate sono sottoposte al regime giuridico di cui all'art. 8 della L.R. n° 15/2013 e s.m.i..

5. La tav. 6a riporta altresì le aree soggette a vincoli espropriativi apposti con varianti al previgente P.R.G. per i quali non è decorso il termine quinquennale di efficacia. Tali vincoli sono fatti salvi fino al termine di efficacia determinato dallo specifico provvedimento di apposizione e il presente POC non ne modifica la decorrenza e non ne comporta la reiterazione ove ciò non sia esplicitamente e specificamente indicato.

Art. 25 – Fattibilità economico finanziaria e tempi di attuazione

1. La "Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi e agenda di attuazione del POC" riporta indicativamente i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuare le previsioni del presente POC, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

CAPO V - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale

Art. 26 – Sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi

1. Le schede di comparto tav. 4.n contengono, per i comparti di intervento disciplinati, una specifica sezione di analisi degli elementi di criticità ambientale e dei potenziali impatti degli interventi previsti e dettano, ove necessario, prescrizioni per una migliore definizione di tali impatti e per la loro riduzione, mitigazione e compensazione.

2. Le schede di comparto propongono altresì l'indicazione dei comparti per i quali il PUA andrà assoggettato ad ulteriore procedura di VALSAT; tale indicazione ha valore di proposta ai fini della procedura di VALSAT del presente POC, di competenza della Provincia.

3. Il Rapporto ambientale di VALSAT allegato al presente POC individua, descrive e valuta i potenziali impatti complessivi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo, degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti e recependo gli esiti della VALSAT del PSC vigente. In particolare, il Rapporto ambientale di VALSAT comprende:

- a. una verifica di coerenza con il PSC vigente;
- b. una verifica di coerenza con altri piani e programmi sovraordinati sopravvenuti nel periodo di vigenza del PSC o il cui recepimento a livello comunale sia stato demandato dal PSC al POC;
- c. una verifica di conformità a vincoli e prescrizioni;
- d. una valutazione degli impatti ambientali del 1° POC;
- e. la considerazione delle alternative possibili;
- f. l'individuazione delle azioni per il monitoraggio del 1° POC;
- g. una sintesi non tecnica.

TITOLO III REGOLE PER LE PROCEDURE

CAPO I Norme generali

Art. 27 – Attuazione degli interventi previsti dal POC

1. Le schede di comparto individuano, per ciascun comparto, le modalità di attuazione, dirette o mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Art. 28 – Procedure edilizie

1. Le procedure di presentazione dei progetti ed abilitazione degli interventi edilizi, l'esecuzione dei lavori, i controlli sui progetti, in corso d'opera ed al termine dei lavori, sono disciplinati dal Titolo II del vigente RUE e s.m.i..

CAPO II Piani Urbanistici Attuativi

Art. 29 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - definizione

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC, laddove esso stesso non ne assuma i contenuti.

2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

Art. 30 – PUA di iniziativa privata - presentazione

1. Il PUA di iniziativa privata è presentato dalla proprietà per la pubblicazione in conformità alle previsioni del presente POC e nei termini previsti dagli accordi sottoscritti con il Comune, senza necessità di ulteriori provvedimenti di autorizzazione.

2. Prima della presentazione del PUA la proprietà può richiedere un parere preventivo alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio su una soluzione urbanistica ai sensi dell'art. 21 del RUE, fermi restando i contenuti cogenti del presente POC.

3. Alla domanda di approvazione del PUA devono essere allegati gli elaborati tecnici, i documenti e gli elementi informativi necessari a descrivere, documentare e rendere comprensibile l'intervento per tutte le finalità previste dal presente POC, dalle norme di legge in materia,

nonché ad attestarne la legittimità e la congruità con gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati. In particolare, dovranno essere presentati, in relazione al tipo di intervento e pena l'improcedibilità della richiesta di approvazione in caso di loro mancanza, i documenti e gli elaborati elencati di seguito, sia su supporto cartaceo che digitale:

a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;

b) Estratto catastale comprendente:

- i limiti di proprietà e le relative superfici;
- l'elenco catastale delle proprietà comprese nel comparto di attuazione;

c) Ricevuta pagamento diritti di segreteria;

d) Planimetria dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto di riferimento, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto nel contesto edificato e/o ambientale, contenente:

- il rilievo planimetrico e altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
- il rilievo delle essenze arboree esistenti;
- il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
- il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione e/o rispetto;
- eventuali vincoli dettati dal presente POC o derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, aeroportuale, carcerario, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc.;
- punti di ripresa fotografica;

e) Documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente:

- l'indicazione dei punti di ripresa fotografica con riferimento a quanto riportato nella planimetria di cui alla lett. d);
- particolari specifici di eventuali edifici cui è attribuita dal presente POC una specifica classe d'intervento;

f) Planimetria di progetto in scala adeguata (generalmente 1:1.000), quotata orizzontalmente e verticalmente, estesa al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto, indicante:

- i lotti edificabili numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
- le strade, i marciapiedi, le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili;
- gli spazi di parcheggio pubblico;
- gli spazi destinati alle cabine degli impianti a rete;
- gli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti solidi;
- gli spazi aperti attrezzati o di libera fruizione;
- gli spazi destinati alle dotazioni ecologiche;
- le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi urbani;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici di progetto, alle destinazioni d'uso e raffronto con le prescrizioni normative del presente POC;

g) Profili e sezioni di fatto e di progetto in scala adeguata, quotati ed estesi al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto;

h) Assonometria di progetto in scala adeguata, estesa al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto;

i) Viste prospettiche di progetto, estese al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto;

j) Individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere al Comune, comprendente:

- l'individuazione cartografica delle aree ed opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, parcheggi, spazi per la raccolta dei rifiuti solidi, spazi per cabine degli impianti a rete, ecc.);
- l'individuazione cartografica delle aree ed opere relative alle attrezzature e spazi collettivi, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (spazi aperti attrezzati, spazi aperti di libera fruizione, impianti sportivi, ecc.);
- l'individuazione cartografica delle aree ed opere relative alle dotazioni ecologiche, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (aree di rimboschimento, aree per la laminazione delle acque meteoriche, ecc.);

k) progetto preliminare di tutte le dotazioni territoriali necessarie per l'attuazione del PUA, con copia della richiesta pareri alle Aziende competenti; il progetto dovrà prevedere terminali degli impianti a rete in ogni lotto edificabile;

l) Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno; ai fini della valutazione dei possibili effetti sismici locali, la relazione geologica dovrà pervenire al livello di approfondimento previsto dalla tavola "6.4 – carta di sintesi prima fase analisi di pericolosità sismica" del vigente PSC; le sollecitazioni di progetto dovranno essere assunte non inferiori a quelle corrispondenti ad un evento di magnitudo pari a quelli verificatisi in data 20/05/2012 e 29/05/2012; la relazione geologica dovrà tener conto, oltre che dei risultati delle prove geognostiche appositamente effettuate in loco, dei dati contenuti nel quadro conoscitivo del vigente PSC, del vigente RUE e del presente POC che risultassero significativi per il sito in esame e delle considerazioni comprese nelle schede geologiche di comparto del presente POC (tav. QC1.2.2);

m) Relazione illustrativa comprensiva degli elementi per il calcolo del contributo di costruzione e della previsione di spesa occorrente per le opere relative alle dotazioni territoriali che si intende realizzare;

n) Norme tecniche di attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:

- parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
- destinazioni d'uso;
- modalità delle trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
- grado di coerenza degli elementi graficizzati, specificando quali variazioni costituiscono variante al PUA;
- modalità di attrezzatura e arredo degli spazi pubblici;

o) Schema di convenzione compilato sulla falsa riga dello schema tipo approvato dalla Giunta Comunale.

4. Qualora la scheda di comparto del presente POC preveda di assoggettare il PUA a VALSAT, esso dovrà essere altresì corredato da Rapporto ambientale.

Art. 31 – PUA di iniziativa privata – istruttoria

1. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità del Comune e non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine il quale ricomincia a

decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

2. Il Responsabile del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, verifica l'avvenuta esecuzione di eventuali adempimenti preliminari previsti dagli accordi sottoscritti con il Comune, la conformità della proposta di PUA al presente POC, ai piani sovraordinati eventualmente sopravvenuti ed alle previsioni di legge e formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

3. Il Responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di sessanta giorni, acquisisce il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

4. Qualora il Responsabile del procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, ritenga di dover chiedere chiarimenti, ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente o al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, può convocare l'interessato per un'audizione; al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni di cui ai commi precedenti resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

5. Entro il medesimo termine di sessanta giorni di cui ai commi precedenti, il Dirigente competente o suo delegato autorizzano, ove ve ne siano i presupposti, il deposito del PUA presso la Sede comunale per sessanta giorni. Entro lo stesso termine, l'atto di autorizzazione o il preavviso di diniego dello stesso sono comunicati alla proprietà. Del deposito viene dato avviso mediante pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito web del Comune.

6. Contestualmente al deposito, il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

7. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma 1, chiunque può formulare osservazioni.

8. Ai fini dell'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso sulla proposta di PUA previsti dalla legislazione vigente, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., cui partecipano i servizi comunali competenti in materia di piani urbanistici generali, mobilità, verde, ambiente, nonché l'AUSL, l'ARPA, l'Autorità competente in materia idraulica, le Aziende responsabili delle reti infrastrutturali interessate, la competente Soprintendenza ove gli immobili siano soggetti a vincolo monumentale, paesistico o archeologico. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni. Non si procede alla conferenza di servizi qualora entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda siano stati espressi sulla proposta di PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente.

Art. 32 – PUA di iniziativa privata – approvazione

1. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di deposito, il Dirigente competente trasmette alla Giunta, che si esprime nei trenta giorni successivi, una proposta di delibera per la decisione in merito alle osservazioni presentate, per l'adeguamento del PUA ai pareri espressi dai servizi, dagli enti e dalle aziende competenti ed alle osservazioni formulate dalla Provincia, ovvero per la controdeduzione ai detti pareri

e osservazioni con motivazioni puntuali e circostanziate, nonché, ove ve ne siano i presupposti, per l'approvazione del PUA. Ove tali presupposti non vi siano, il Dirigente, entro lo stesso termine di sessanta giorni comunica alla proprietà il preavviso di diniego dell'approvazione.

2. In sede di approvazione del PUA la Giunta può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti ai permessi di costruire, relativi a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. Entro quindici giorni dall'esecutività della delibera di approvazione del PUA, il Responsabile del procedimento approva in linea tecnica il progetto preliminare delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 30, co. 3 lett. k).

5. La delibera della Giunta ed il provvedimento di approvazione del progetto preliminare delle dotazioni territoriali vengono comunicati dal Responsabile del procedimento alla proprietà entro trenta giorni dall'esecutività della delibera. In caso di modifiche intervenute in sede di approvazione, con la medesima comunicazione vengono richiesti alla proprietà gli elaborati definitivi con il recepimento di tali modifiche, fissando un congruo termine per l'adempimento.

6. Copia integrale del piano approvato è depositata dal Responsabile del procedimento presso l'Ufficio competente, per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato dal Dirigente competente nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso del Dirigente competente mediante pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito web del Comune.

7. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del precedente comma 6.

8. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione, secondo lo schema tipo approvato dalla Giunta. La proprietà deve rendersi disponibile alla stipula entro mesi sei dalla data di entrata in vigore del PUA, pena la decadenza del PUA medesimo senza necessità di ulteriori provvedimenti. Eventuali modifiche di intestazione della proprietà degli immobili interessati dal PUA prima della stipula della convenzione non incidono sulla validità del provvedimento di approvazione e non comportano la necessità di provvedimenti di voltura, ma dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune dagli interessati ai fini della stipula. L'attuazione degli interventi previsti dal PUA è subordinata alla stipula della convenzione ed alla sua trascrizione presso l'Agenzia del Territorio. Le spese di stipula e trascrizione sono poste a carico della proprietà.

Art. 33 – PUA di iniziativa privata – varianti

1. Entro il termine di durata della convenzione, la proprietà ha facoltà di presentare per la pubblicazione varianti al PUA approvato, purché conformi alle previsioni del POC vigente, senza necessità di provvedimenti di autorizzazione. La proposta di variante dovrà essere corredata da tutti i documenti ed elaborati previsti dal precedente art.

30, con evidenziazione delle modifiche proposte, nonché dall'assenso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel PUA.

2. L'istruttoria, il deposito e l'approvazione della variante vengono effettuati secondo le procedure di cui agli articoli precedenti.

3. In seguito all'approvazione, viene stipulata, con tutti i proprietari degli immobili compresi nel PUA, una convenzione integrativa che definisce le modifiche alle modalità di attuazione del PUA medesimo, fermo restando il termine complessivo di durata stabilito dalla convenzione originaria.

Art. 34 – PUA di iniziativa pubblica - adozione

1. Il PUA di iniziativa pubblica, corredato dei medesimi documenti ed elaborati elencati al precedente art. 30 comma 3 (ad esclusione di quelli indicati alle lett. a e c) e comma 4, è adottato dalla Giunta, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

2. Entro quindici giorni dall'esecutività della delibera di adozione, il Dirigente competente deposita il PUA presso la Sede comunale per sessanta giorni, dandone avviso al pubblico e trasmettendolo alla Provincia secondo quanto previsto al precedente art. 31.

3. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma 2, chiunque può formulare osservazioni.

4. Ai fini dell'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso sul PUA previsti dalla legislazione vigente che non siano stati espressi preliminarmente all'adozione, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., cui partecipano i servizi comunali competenti in materia di piani urbanistici generali, mobilità, verde, ambiente, nonché l'AUSL, l'ARPA, l'Autorità competente in materia idraulica, le Aziende responsabili delle reti infrastrutturali interessate, la competente Soprintendenza ove gli immobili siano soggetti a vincolo monumentale, paesistico o archeologico. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni.

Art. 35 – PUA di iniziativa pubblica – approvazione

1. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di deposito, il Dirigente competente trasmette alla Giunta, che si esprime nei trenta giorni successivi, una proposta di delibera per la decisione in merito alle osservazioni presentate, per l'adeguamento del PUA ai pareri espressi dai servizi, dagli enti e dalle aziende competenti ed alle osservazioni formulate dalla Provincia, ovvero per la controdeduzione ai detti pareri e osservazioni con motivazioni puntuali e circostanziate, nonché, ove ve ne siano i presupposti, per l'approvazione del PUA.

2. In sede di approvazione del PUA la Giunta può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti ai permessi di costruire, relativi a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. Entro quindici giorni dall'esecutività della delibera di approvazione del PUA, il Responsabile del procedimento approva in linea tecnica il

progetto preliminare delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 30, co. 3 lett. k).

5. Per il deposito, la pubblicazione e l'entrata in vigore del PUA approvato, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 32, commi 6 e 7.

6. L'attuazione del PUA può essere effettuata, anche per stralci purché funzionali, dalle proprietà; in tal caso, al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione, previa autorizzazione alla stipula da parte della Giunta. L'attuazione degli interventi è subordinata alla trascrizione della convenzione presso l'Agenzia del Territorio. Le spese di stipula e trascrizione sono poste a carico della proprietà.

Art. 36 – PUA di iniziativa pubblica in variante al POC

1. Qualora il PUA di iniziativa pubblica preveda modifiche o integrazioni al POC, si applica la disciplina di cui ai precedenti artt. 34 e 35, con le seguenti modifiche o integrazioni:

- a) gli atti deliberativi di adozione e di approvazione sono di competenza del Consiglio;
- b) negli atti deliberativi di adozione e di approvazione, negli avvisi pubblici ed in ogni altro mezzo di pubblicità del PUA deve essere esplicitamente indicato che esso propone modificazioni al POC;
- c) vanno seguite le forme di deposito, pubblicità ed intervento previste per il POC dall'art. 34 L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- d) le proposte di modifica devono essere evidenziate in appositi elaborati tecnici, nei quali devono essere indicati i presupposti conoscitivi e le motivazioni di ciascuna di esse.

2. L'atto di approvazione del PUA che contiene le proposte di modificazioni comporta anche la variazione del POC.

3. A seguito dell'atto di approvazione del PUA in variante, il Dirigente competente aggiorna gli elaborati tecnici del POC.

Art. 37 – Assoggettabilità a VALSAT dei PUA

1. Le schede di comparto del presente POC individuano i comparti nei quali il PUA debba essere assoggettato a VALSAT, ai sensi dell'art. 5 L.R. 20/2000 e s.m.i.

2. Sono altresì assoggettati a VALSAT i PUA di iniziativa pubblica in variante al presente POC, qualora le variazioni introdotte eccedano quelle indicate all'art. 5, co. 5 L.R. 20/2000 e s.m.i.

3. Contestualmente al deposito, il PUA da assoggettare a VALSAT viene trasmesso, oltre che alla Provincia, ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere che dovrà essere espresso entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento.

4. La Provincia, in veste di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate nei termini.

Art. 38 – Convenzione per l'attuazione del PUA

1. Con delibera della Giunta sono approvati gli schemi tipo delle convenzioni per l'attuazione dei PUA di iniziativa privata e dei PUA di iniziativa pubblica.

Art. 39 – Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi concorrono alla realizzazione delle

dotazioni territoriali previste dal presente POC, nelle forme, nei termini e nei limiti previsti dagli accordi sottoscritti con il Comune.

2. La realizzazione da parte dei soggetti attuatori privati delle dotazioni territoriali in attuazione del presente POC, nonché tutte le relative varianti, sono soggette alle procedure di cui agli artt. 11 e seguenti del RUE vigente e s.m.i.

3. In quanto compatibili con le previsioni del presente POC, si applicano le norme di cui al Titolo IV del RUE vigente e s.m.i.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 40 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni

1. Ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il presente POC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso della sua avvenuta approvazione.
2. Il presente POC deve intendersi in ogni caso conforme alle disposizioni del vigente PSC.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il presente POC assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili compresi nei comparti da esso disciplinati e sostituisce integralmente, per le parti di territorio demandate al POC dal vigente PSC, il PRG previgente (approvato con delibera Giunta Regionale n. 1309 del 11/04/1995 e s.m.i.) e le relative varianti. Sono fatti salvi i vincoli espropriativi apposti con varianti al previgente P.R.G. per i quali non è decorso il termine quinquennale di efficacia, secondo quanto disposto dal precedente art. 24.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente POC sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 41 - Salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del presente POC e delle relative varianti, gli uffici competenti sospendono ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Saranno altresì ritenute inammissibili le SCIA e le comunicazioni asseverate, presentate dopo la data di adozione, che non siano corredate da asseverazione di conformità al presente POC.
2. Tenuto conto che le scelte strutturali e strategiche, in particolare quelle relative alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, sono comunque garantite dal PSC vigente, in considerazione delle difficoltà di gestione che comporterebbe il contemporaneo uso di definizioni e unità di misura diverse, i Piani Urbanistici Attuativi, i permessi di costruire e le SCIA presentati prima dell'adozione del POC, purché le istanze siano complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali e fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria, fino alla definitiva entrata in vigore del POC sono considerati non in contrasto col medesimo e possono pertanto essere approvati, rilasciati e perfezionati in conformità al PRG e al PSC vigenti.
3. Fino all'approvazione del presente POC possono essere adottate e approvate le varianti al PRG previgente di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, le varianti previste da atti di programmazione negoziata, le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati, nonché le varianti necessarie per la localizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine o della polizia municipale, ovvero per la realizzazione degli interventi diretti a garantire la sicurezza dei cittadini e l'ordine pubblico, definiti dal Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica.

Art. 42 – Agevolazioni per la ripresa dell'attività post sisma

1. Allo scopo di favorire la ripresa dell'attività della comunità ferrarese dopo gli eventi sismici del maggio 2012, dopo l'adozione del presente

POC e fino alla sua approvazione, e comunque non oltre il 31/12/2015, le previsioni del POC adottato possono essere attuate con le procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e s.m.i., previa sottoscrizione, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, di un accordo disciplinante l'attuazione del comparto.

2. Detto accordo dovrà recepire gli obblighi previsti in capo ai soggetti attuatori dagli accordi preliminari stipulati in precedenza con il Comune ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e ridefinire la decorrenza dei termini di adempimento nel caso in cui l'attuazione preceda l'approvazione del presente POC, fermo restando che non si potrà procedere all'attuazione degli interventi ove non si sia provveduto:

- a cedere gratuitamente al Comune gli immobili individuati dall'art. 2 dell'accordo preliminare;
- a versare al Comune il contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale definito dall'art. 2 dell'accordo medesimo.

3. L'accordo ex art. 11 di cui al precedente primo comma sarà assistito da fideiussione bancaria o assicurativa a copertura del costo complessivo di realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale e delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previsti a carico dei soggetti attuatori.

Art. 43 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate

1. Ogni volta che le norme del presente POC contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate, qualora detta disposizione venga modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.