

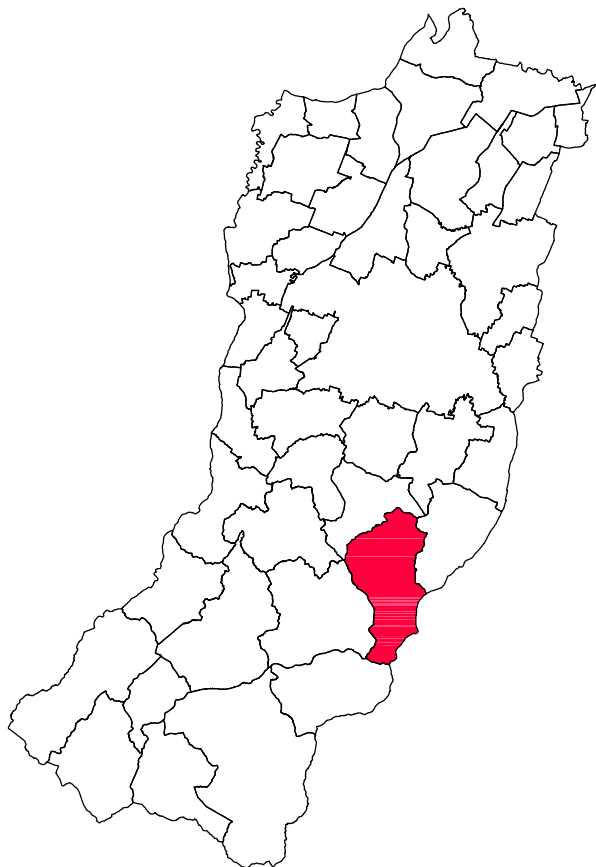


# COMUNE DI BAISO

# poc

Attuazione dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

adottato con D.C. n° del  
approvato con D.C. n° del



**Progettisti**  
Arch Aldo Caiti  
Ing. Simone Caiti  
Arch. Giorgio Paterlini  
Dott. Davide Rombi

con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale  
- Arch. Mauro Bisi  
- Geom. Sara Guidetti



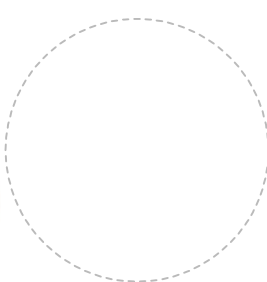
## ccdp

centro cooperativo di progettazione srl  
architettura Ingegneria urbanistica

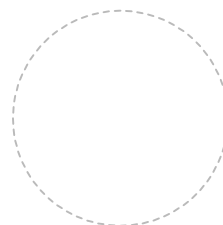
via Lombardia n.7  
42100 Reggio Emilia  
tel 0522 920460 fax 0522 920794  
www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f.p. iva 00474840352



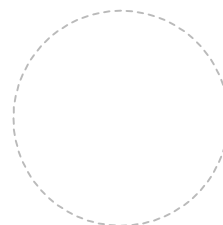
Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI



Il Sindaco del comune di  
BAISO



Il Segretario



## Relazione tecnica illustrativa

# V1

# COMUNE DI BAISO

(Provincia di Reggio Emilia)

## 1° P.O.C.

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

preordinato alla apposizione del vincolo espropriativo

(Artt. 30 – 34 Lg. Rg. n° 20/2000 e s.m.i.)

ADOTTATO CON D.C.C. N° DEL

APPROVATO CON D.C.C. N° DEL

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**Il progettista**

Arch. Aldo Caiti

**Gruppo di lavoro**

Ing. Simone Caiti

Arch. Giorgio Paterlini

Rag. Davide Rombi

Marzo 2017

3937 REL 1° POC.doc



centro cooperativo di progettazione sc  
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460 / fax 0522 920794  
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com  
C. f. P. Iva 00474840352



**SOMMARIO**

<i>PREMESSA.....</i>	<i>2</i>
<i>1 – IL PERCORSO PER L’ATTIVAZIONE DEL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL P.O.C.....</i>	<i>7</i>
<i>2 – CRITERI GENERALI E VALUTATIVI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL P.O.C.....</i>	<i>10</i>
<i>3 – IL PROGETTO DEL 1° POC .....</i>	<i>11</i>
<i>4 – PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI DEL 1° P.O.C. E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA .....</i>	<i>19</i>
<i>5 – DIMENSIONAMENTO DEL 1° POC E CONFRONTO CON IL PSC .....</i>	<i>27</i>
<i>5.1 - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL 1° POC RAFFRONTATO AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PSC .....</i>	<i>27</i>
<i>5.2 - DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO .....</i>	<i>28</i>

Allegato di cui all’art.10 comma 1 L.R. 37/2002 indicante le aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultano proprietari delle stesse:

***Elenco aree interessate dai vincoli espropriativi e nominativi dei proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali***



**PREMESSA**

Il Comune di Baiso, è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, approvato con D.C.C. n° 23 del 22 Aprile 2009, previo Accordo di Pianificazione con la Provincia di Reggio Emilia, successivamente modificato con una 1^ variante parziale approvata, unitamente al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), con D.C.C. n° 34 del 02 Novembre 2016.

La Legge Regionale 20/2000 dispone all'art. 30 che i Comuni dotati di PSC debbano elaborare il Piano Operativo Comunale (POC), che è lo strumento urbanistico cui viene affidato il compito di individuare e disciplinare, in conformità alle previsioni del PSC vigente, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

I contenuti del POC sono richiamati all'art. 30 della Lg. Rg. 20/2000, mentre il procedimento per l'elaborazione e l'approvazione del POC è precisato all'art. 34 della medesima Legge Regionale.

In particolare, i contenuti del P.O.C. esplicitati all'Art. 30, così recitano:

*<<1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.*

*Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:*

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;*
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la SCIA ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;*
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.*

*1-bis. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.*

*2. Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:*

a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;

a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;

b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;

c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;

d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali spostamenti di edificabilità;

e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;

f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;

f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

2-bis. Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

2-ter. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

- a) *il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;*
- b) *l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;*
- c) *la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;*
- d) *il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;*
- e) *la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato.*

*2-quater. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC può destinare gli immobili sedi di attività produttive industriali, dismessi o da dismettere, al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali e di edilizia residenziale sociale, definito ai sensi dell'art. A-22, comma 3, e dell'art. A-6-bis dell'Allegato, anche attraverso meccanismi perequativi o di permuta o trasferimento di quote del patrimonio edilizio esistente in altre aree idonee destinate all'edificazione con incentivi alla delocalizzazione.*

*2-quinquies. Per gli ambiti di riqualificazione urbana il POC contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il POC deve comunque prevedere:*

- a) *l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;*
- b) *le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;*
- c) *i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;*
- d) *i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;*
- e) *gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18;*
- f) *l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;*
- g) *l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.*

*3. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7.*

4. Il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.
5. Il POC può stabilire che gli interventi di trasformazione previsti siano attuati attraverso società aventi come oggetto la trasformazione di aree urbane, di cui all'art. 6 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19.
6. Il POC disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 49 nonché la realizzazione di dotazioni ecologiche o di servizi ambientali negli ambiti agricoli periurbani ai sensi del comma 4 dell'art. A-20 dell'Allegato.
7. Il 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.
8. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
- a) dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
  - b) dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.
9. Le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT), approvato ai sensi del comma 4 dell'art. 22.
10. Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi. Per gli ambiti di riqualificazione, l'attività di cui al presente comma è svolta, sulla base di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1-bis, della legge regionale n. 19 del 1998, assicurando la massima partecipazione e cooperazione dei soggetti pubblici e privati, nelle forme più idonee



*individuare dall'Amministrazione comunale, con particolare attenzione al coinvolgimento dei cittadini che risiedono o operano nell'ambito da riqualificare ovvero negli ambiti urbani interessati dagli effetti della riqualificazione. La deliberazione di approvazione del POC si esprime sulle specifiche proposte avanzate da amministrazioni, associazioni e parti sociali.*

*11. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.*

*12. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore e gli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.*

*13. L'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447 del 1998, è attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti. I progetti relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione o riconversione degli impianti produttivi possono comportare variazioni al POC, secondo le modalità e i limiti previsti dall'art. 5 del citato D.P.R. n. 447 del 1998.*

*14. Attraverso il POC sono individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32.>>*

Con il presente provvedimento l'Amministrazione Comunale di Baiso propone all'adozione del Consiglio Comunale il 1° Piano Operativo Comunale (1° P.O.C.) con validità quinquennale, come disciplinato dalla vigente legge urbanistica regionale, per il periodo 2017 – 2021.

**1 – IL PERCORSO PER L'ATTIVAZIONE DEL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL P.O.C.**

Il percorso per la formazione del 1° POC è stato avviato nella passata consiliatura con l'affidamento dell'incarico per l'istruttoria delle richieste di inserimento nel POC. L'iter di formazione del 1° POC è stato successivamente sospeso in attesa della approvazione della 1^ Variante al PSC.

Con l'insediamento della nuova Giunta Comunale, entrata in carica in seguito alle ultime elezioni amministrative, il Comune di Baiso ha dato concreto avvio al processo di formazione del primo POC con la pubblicazione dell'avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali per la formazione del POC medesimo.

Scopo dichiarato dall'avviso in questione, come contemplato dal 10° comma dell'art. 30 della Lg. Rg. 20/2000, è quello di selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC.

Con la pubblicazione dell'avviso pubblico l'Amministrazione Comunale si è posta la finalità di rendere pubblico l'avvio del percorso di formazione del primo Piano Operativo Comunale, di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, di pesare la domanda di nuovo insediamento e di trasformazione dell'esistente nelle aree da riqualificare, nonché di valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale, definiti nel PSC in una logica di priorità attuative da definire nell'interesse pubblico e collettivo.

L'avviso pubblico per la selezione degli ambiti, predisposto dall'Arch. Mauro Bisi, responsabile del servizio tecnico progettuale, è stato approvato con D.G.C. n° 71 del 05/10/2016, è stato pubblicato in data 12 Ottobre 2016 con scadenza dei termini per la presentazione delle richieste al 1° Dicembre 2016.

L'avviso pubblico, di cui al 10° comma dell'art. 30 della Legge Rg. 20/2000, riporta infatti con chiarezza ed esplicita: i termini dell'invito ai proprietari delle aree e agli operatori economici interessati alla realizzazione degli interventi negli ambiti del PSC subordinati all'inserimento nel POC e a strumentazione urbanistica preventiva nonché agli accordi con i privati di cui all'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000; gli obiettivi ed i criteri della Pubblica Amministrazione per l'elaborazione del POC e la selezione delle proposte; le modalità di presentazione delle domande e gli atti tecnici da produrre a corredo delle stesse; gli impegni correlati all'inserimento delle proposte di intervento nel primo POC del PSC vigente; gli obblighi a dar

corso agli interventi stessi nel quinquennio di vigenza del medesimo POC pena la decadenza delle previsioni non attuate.

Nel medesimo bando si esplicita che nell'ambito del procedimento di formazione del POC l'amministrazione comunale si riserva di attivare forme di concentrazione finalizzate alla messa a punto delle richieste di inserimento nel POC accoglibili e di stipula di accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Come risulta agli atti del Comune, sono pervenute solamente n° 3 proposte di inserimento nel 1° POC, (tutte accoglibili) a conferma delle difficoltà ad intervenire sia per il perdurare della crisi economica e del mercato immobiliare sia, in alcuni casi, per il frazionamento delle proprietà che costituiscono ostacolo a significativi interventi di nuova edificazione o di riqualificazione del tessuto urbano.

Le tre domande di inserimento presentate, dopo gli incontri di approfondimento fatti, le verifiche di fattibilità operate dalla stessa Amministrazione Comunale e dai tecnici incaricati della redazione del POC, hanno tutte trovato conferma di inserimento in quanto finalizzate:

- a) Alla realizzazione di edifici residenziali con tipologia di casa singola o abbinata, necessari a rispondere alle esigenze famigliari dei proprietari delle aree o ad attivare una piccola lottizzazione a completamento di un insediamento residenziale nel centro frazionale di Borgo Visignolo sul confine comunale con Viano.
- b) Alla realizzazione di un ampliamento dello stabilimento produttivo della Gastronomia Piccinini snc in località "La Fornace" lungo la provinciale 486 R.

Per i tre ambiti oggetto di richiesta di inserimento nel 1° POC, sono state elaborate da parte degli interessati proposte di assetto planivolumetrico, che sono state valutate dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale sotto il profilo della compatibilità urbanistica ed ambientale rispetto al contesto e agli obiettivi di riassetto contenuti nelle schede normative e nelle norme di PSC e RUE, tenendo conto che per due di essi (ambito ACA6 e ambito ATP2) si propone di inserire nel 1° POC solo uno stralcio funzionale di più estese aree riservate alla riqualificazione e alla trasformazione di edifici ex agricoli esistenti (ACA6) ovvero all'ampliamento di attività produttive.

Di seguito si allega il prospetto delle richieste pervenute ed i riferimenti amministrativi relativi:

<b>N</b>	<b>Prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Richiedente</b>	<b>Ambito</b>	<b>Località e proposta</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	0765	05-12-16	<b>CORRADO CAROLI EBE CORTI</b>	<b>ACA 6</b>	Località <i>Capoluogo</i> Attuazione di stralcio funzionale dell'ambito da riqualificare e trasformare ACA 6 (St = mq 3.400 – SU = 1.133 mq) per la parte ricadente sui mapp. 35 e 37 del Fg. 40 (St = 2.302 mq)	Relazione geologico e sismica del maggio 2015 integrazioni del 02/02/2017 prot. 524 e del 06/02/2017 prot. 594.
<b>2</b>	5664	30/11/16	<b>CILLONI GIORGIO ALTRI</b>	<b>DR 1</b>	Località <i>Borgo Visignolo</i> Attuazione di ambito di nuovo insediamento DR1 per la costruzione di case singole/abbinata o a schiera con St = mq 6.500 – SU = 975 mq	Integrazione con modifica di assetto urbanistico del febbraio 2017 relazione geologica sismica del gennaio 2017
<b>3</b>	5702	01/12/16	<b>PICCININI SNC DI PICCININI STEFANO E MATTO</b>	<b>ATP 2</b>	Località <i>La Fornace</i> Attuazione di stralcio funzionale dell'ambito ATP2 (St = mq 5.000 con SU max costruibile di 3.000 mq) per ampliamento stabilimento produttivo esistente su porzione nord – ovest con SF = 2.550 mq (Fg. 68 mapp. 36 parte)	Relazione geologico sismica del novembre 2016 – condivisione della proposta e rinuncia ad intervenire da parte dei restanti proprietari dell'ambito.

## **2 – CRITERI GENERALI E VALUTATIVI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL P.O.C.**

Nel Bando di concorso, sono stati formulati i criteri generali per la redazione del Piano Operativo Comunale, che vengono di seguito riportati:

### Criteri di qualità:

- livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi);
- apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale.

### Criteri socioeconomici:

- esigenze sociali nella realizzazione di dotazioni territoriali;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici delle proposte.

### Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica:

- gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;
- coordinamento dell'attuazione, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.

Nel bando si evidenzia inoltre che le proposte pervenute saranno valutate in base alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del P.S.C., anche attraverso il confronto tra ipotesi di intervento riguardanti lo stesso ambito, o tra ipotesi simili su ambiti territoriali diversi, tenendo conto in particolare:

- della corrispondenza ai criteri generali sopra richiamati
- della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva.

La corretta ed esaustiva rispondenza ai criteri generali sopra citati non costituisce automatico diritto all'inserimento nel P.O.C. in quanto, come prevede la Legge 20/2000, il P.O.C. rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

Come evidenziato nel precedente paragrafo 1, nell'ambito del procedimento per la formazione del P.O.C., l'Amministrazione Comunale si è inoltre riservata di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e di stipula di Accordi con

i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000, cosa che ha avuto seguito nel corso dei mesi di gennaio e febbraio 2017 periodo nel quale l'Amministrazione Comunale e il responsabile del servizio tecnico progettuale del Comune Arch. Mauro Bisi, hanno svolto incontri con i richiedenti ed i tecnici da essi incaricati per configurare i disegni di assetto urbanistico – edilizio delle aree interessate secondo criteri di sostenibilità paesaggistica ed ambientale e mettere a punto e condividere gli accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, della L.R. 20/2000 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione del c.c. prima dell'adozione del POC.

### **3 – IL PROGETTO DEL 1° POC**

Si è già evidenziato come il perdurare della crisi economica e la stasi del mercato immobiliare siano tra i due principali fattori di limitazione delle iniziative imprenditoriali per l'attivazione di nuovi interventi nell'ambito di un PSC che pure offre un ampio ventaglio di opportunità insediative soprattutto per quanto riguarda il settore residenziale per gran parte derivante da previsioni non attuate dal previgente PRG.

Dall'esame delle richieste di inserimento nel POC inoltrate dai privati dopo la pubblicazione del bando pubblico, è infatti emersa con evidenza la pesante influenza della crisi economica, che ormai perdura da oltre 8 anni e si fa sentire con effetti negativi anche nel territorio del Comune di Baiso dove l'attività edilizia non è mai stata particolarmente intensa nelle aree sottoposte a strumentazione urbanistica preventiva.

Infatti per la difficoltà a far decollare sia i piani urbanistici attuativi di una certa ampiezza (come sono gli ambiti DR soggetti a PUA) che gli interventi di riqualificazione di ambiti problematici localizzati nel centro abitato del capoluogo nelle frazioni o in territorio agricolo (ambiti APA e ATR anch'essi soggetti a PUA) previsti dal PSC, gli ambiti residenziali di nuovo insediamento e di trasformazione non sono stati oggetto di richieste di inserimento nel POC, ad eccezione del piccolo ambito DR1 di Borgo Visignolo così come non state inoltrate richieste di inserimento di aree produttive di un certo rilievo ad eccezione di uno stralcio funzionale dell'ambito ATP 2 per l'ampliamento dello stabilimento della Gastronomia Piccinini in località La Fornace.

Anche per gli ambiti residenziali del previgente PRG sottoposti a convenzione attuativa e confermati nel PSC come ambiti ACA (da 1 a 6) non sono pervenute richieste d'intervento significative ad eccezione della richiesta di parziale attuazione dell'ambito ACA6 in località Capoluogo nel quale gli attuali proprietari si prefiggono di demolire un capannone già adibito ad allevamento polli per costruirsi la propria abitazione su di un'area di proprietà di circa

2.300 mq, classificata in ambito ACA6 per circa 1.300 mq e per i restanti 1.000 mq circa ad ambito agricolo periurbano e fascia di rispetto stradale.

Il contenuto dimensionamento del 1° POC rispetto ai fabbisogni quindicennali stimati nel PSC, ha ricadute negative anche sulla possibilità di implementare, come si sarebbe voluto, il sistema delle dotazioni territoriali urbane che per larga parte insistono su aree di cessione previste negli ambiti di nuovo insediamento o di riqualificazione del PSC.

Gli accordi sottoscritti con i privati per l'inserimento nel 1° POC per i tre interventi, danno un contributo nel complesso limitato alla implementazione del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali.

Dal punto di vista tecnico, le domande hanno riguardato tre ambiti posti nella periferia del Capoluogo, a Borgo Visignolo e lungo la SP486R in località La Fornace i quali non presentano problematiche insuperabili né di natura urbanistica ed ambientale, né di natura geologico – sismica, come risulta tanto dalle relazioni prodotte dai geologi incaricati dai proprietari delle aree (i quali hanno indagato i terreni oggetto di futuro intervento edificatorio e ne hanno dichiarato la compatibilità) quanto dalle schede norma di POC e dalle valutazioni preliminari di sostenibilità ambientale (VAS) alle quali si rimanda per cogliere nel dettaglio le prescrizioni d'intervento da rispettare in sede attuativa delle previsioni edificatorie.

Gli ambiti inseriti nel POC, le motivazioni che rendono accoglibili le richieste di inserimento e gli interventi urbanizzativi ed edificatori previsti possono essere così descritti:

1) Ambito ACA6 – Località Capoluogo – trattasi di ambito localizzato in località “collina” del Capoluogo all'incrocio tra le vicinali Canovella e Amola di fronte ad edifici esistenti di piccole dimensioni classificati ad usi produttivi artigianali, sul quale insistono capannoni già adibiti ad allevamento polli ora dismesso. L'ambito, classificato tra gli ambiti di PSC da trasformare ad usi residenziali tramite demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, in stato di abbandono, conferma una previsione non attuata del previgente PRG che sottoponeva gli interventi di trasformazione ad intervento diretto supportato da convenzione attuativa. La scheda norma di PSC relativa ad una St di 3.400 mq con potenzialità edificatoria di 1.133 mq di Su, corrispondenti al volume costruibile massimo definito dal PRG in 3.400 mc pari ad un indice If di 1 mc/mq, specifica tra le direttive che “l'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con

tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e a non più di tre piani fuori terra con H max di ml 9,50.

In realtà l'inserimento nel POC viene richiesto solo per un primo stralcio funzionale dell'ambito allo scopo di costruire la casa di abitazione degli attuali proprietari dei mappali 35 e 37 del Fg 40 sui quali insiste un capannone di 176 mq di superficie coperta e di circa 700 mc che verrebbe demolito e sostituito da una casa di civile abitazione di cui nella richiesta di inserimento nel POC si allega progetto di massima elaborato dallo studio tecnico del Geometra Simone Caselli. In detto progetto viene individuata l'area di sedime del nuovo fabbricato in parte coincidente con quella del fabbricato demolito, vengono localizzate le aree classificate a verde privato e a verde di U2, i parcheggi pubblici U1, il percorso pedonale previsto in fregio a Via Canovella, la rete acque bianche e nere interna al lotto che si allaccia alla rete fognaria pubblica esistente sul limite sud del lotto di proprietà che ha una estensione di 2.302 mq.

La costruzione rappresentata negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di inserimento nel POC ha una superficie coperta di 162 mq circa e altezza massima di 8 metri per un volume vuoto per pieno di circa 1.300 mc pari al massimo consentito dal previgente PRG in 1.300 mc per la superficie di proprietà classificata come area edificabile.

Poiché tuttavia l'inserimento nel POC viene richiesto per uno stralcio funzionale del più esteso ambito ACA6 sul quale insiste anche il capannone appartenente ad altra proprietà che non ha richiesto l'inserimento nel POC e poiché detto capannone ha una superficie coperta di circa 425 mq (circa 2,5 volte il capannone esistente nel 1° stralcio attuativo inserito nel POC) in sede di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e di approvazione definitiva del progetto urbanistico edilizio da sottoporre a convenzione attuativa andranno salvaguardati i diritti edificatori dei restanti proprietari del comparto e la possibilità della loro collocazione sul suolo edificabile tenendo conto della conformazione e della geometria della parte di comparto non inserita nel 1° POC e delle aree per gli standard, di ambientazione stradale e di



mitigazione degli impatti che appare necessario prevedere.

A tale scopo ed in considerazione del fatto che l'amministrazione comunale intende inserire nel 1° POC la richiesta di Corrado Caroli e Ebe Corti in quanto finalizzata alla costruzione dell'abitazione degli attuali proprietari dei terreni, anche in assenza di progetto unitario relativo all'intero ambito ACA6, viene allegata un ipotesi di sistemazione complessiva del comparto elaborata dai tecnici incaricati della redazione de POC e nella scheda norma di POC relativa al 1° stralcio vengono fissate in mc 1.300 vuoto per pieno e in 300 mq di Su (superficie utile) con un massimo di 3 alloggi le quantità assentibili nel progetto d'intervento attuabili nel 1° stralcio di POC. In base a dette quantità costruibili potranno essere riviste, nel rispetto dei minimi previsti in 30 mq/abitante insediabile con il parametro di 37 mq di Sc/abitante le quantità delle dotazioni territoriali da reperire in sede d'intervento relative al verde pubblico e ai parcheggi pubblici di U1.

Restano ferme le restanti prescrizioni d'intervento contenute nella scheda norma di PSC relative alle prescrizioni urbanistiche e le prescrizioni di sostenibilità contenute nella relazione geologico sismica e nella scheda norma di POC.

2) Ambito DR1 - Località "Il Borgo" – trattasi di ambito di nuovo insediamento residenziale che completa una lottizzazione residenziale del previgente PRG in corso di avanzata realizzazione al momento dell'elaborazione del PSC 2009. Per dette aree urbanizzate ed urbanizzabili si rendeva necessario concludere il sistema di accessibilità carrabile con una strada di penetrazione di gronda originariamente ipotizzata a valle dell'insediamento esistente della quale non si ravvisa più la necessità in quanto il completamento della viabilità esistente può più utilmente avvenire proseguendo a nord – est la strada a fondo cieco che serve l'insediamento abitativo di recente realizzazione.

Peraltro sul limite nord occidentale il comparto è attraversato dal metanodotto Snam con relativa servitù che i competenti uffici dell'Ente gestore, cui è stato richiesto informalmente parere preventivo, hanno prescritto di mantenere libero da edificazione e urbanizzazioni per una distanza minima di 10 metri dall'asse del metanodotto fatta salva la

possibilità di adottare e mettere in atto in sede esecutiva e previo parere favorevole del medesimo Ente gestore le necessarie protezioni di sicurezza e prevenzione del rischio contemplate dalla vigente legislazione in materia.

Per tali condizioni la proposta di assetto urbanistico originariamente allegata alla richiesta di inserimento nel POC è stata successivamente modificata e condivisa tra amministrazione comunale e proprietà interessate in sede di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Con la nuova proposta di assetto urbanistico schematicamente rappresentata nella scheda norma di POC, le aree poste a 10 metri dall'asse del metanodotto vengono classificate a verde e non vengono interessate né da edificazione né da opere di urbanizzazione; lo schema di accessibilità carrabile e di localizzazione dei parcheggi pubblici completa e si integra con quello esistente senza interferire con la zona di rispetto di 10 metri dall'asse del metanodotto di cui sopra e la superficie fondiaria recintabile si riduce a meno di 3.000 mq inferiore al 50% della St quantificata nella scheda norma di PSC in 6.500 mq per una potenzialità edificatoria massima di 975 mq di Su da riservare alla costruzione di case singole abbinata, a schiera, piccoli condomini.

La Su costruibile viene ripartita nella scheda norma di PSC e nel POC per 650 mq ( $Ut = 0,10$  mq/mq) in superficie utile di competenza dei privati proponenti e in ulteriori 350 mq di Su massimo di superficie utile aggiuntiva ( $Ut = 0,05$  mq/mq) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di Su da assegnare per la perequazione urbanistica.

In totale il numero dei lotti edificabili previsti è di 4 con una potenzialità edificatoria media di 243,75 mq di Su per lotto da precisare in sede di P.U.A. In totale il dimensionamento del POC per detto ambito conferma la scheda norma di PSC che prevede 975 mq di Su per un massimo di 10 alloggi teorici e di  $975:37 = 26$  abitanti teorici.

L'inserimento nel POC si giustifica con la necessità di mettere sul mercato immobiliare un minimo di capacità edificatoria in corrispondenza della

località frazionale di Borgo Vignolo posto sul confine comunale di fronte all'area industriale di Viano in grado di dare risposta alla domanda di residenza permanente e turistica.

L'ambito oggetto di intervento ricade su un terrazzo alluvionale di terzo ordine del Torrente Tresinaro corso di acqua pubblico che segna il confine di Comune tra Baiso e Viano in parte ricadente in fascia "C" del PAI ed entro i 150 metri dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004, per cui va conseguita la prescritta autorizzazione paesaggistica.

La richiesta di inserimento nel POC è corredata da relazione di fattibilità geologico – sismica redatta dal Dott. Geol. Paolo Melli che attesta l'idoneità dei terreni alla richiesta di inserimento nel POC.

Resta ferma la necessità di dar corso in sede di edificazione agli approfondimenti di terzo livello evidenziati nelle prescrizioni di sostenibilità della scheda norma di PSC e di mettere in atto le prescrizioni della scheda norma di PSC e di POC per contrastare la vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee trattandosi di terreni classificati a vulnerabilità molto elevata.

3) Ambito ATP2 – località "La Fornace" – trattasi di ambito inedificato posto in continuità con un'area produttiva consolidata lungo la strada provinciale 486 R su cui insiste lo stabilimento della "Gastronomia Piccinini" inserito nel vigente PSC per consentire la razionalizzazione ed un ampliamento dell'attività produttiva per la quale i proprietari hanno sostenuto la necessità fin dalla fase di formazione del piano strutturale originario del 2009 di dotarsi di un adeguato magazzino.

L'area interessata alla realizzazione del previsto ampliamento coincide con la porzione nord – occidentale delle due parti in cui è articolato l'ambito ATP2 che ha una estensione territoriale di circa 5.000 mq di fatto coincidente con la superficie fondiaria riportata nella scheda norma di PSC.

In particolare le aree sulle quali si realizzerebbe l'ampliamento dello stabilimento esistente coincidono con il mappale 36 del Fg. 68 per una superficie di 2.550 mq identica a quella riportata per l'ambito ATP2 nord

con lieve correzione del perimetro di comparto per far coincidere i limiti di proprietà rappresentati sulla CTR con i limiti di proprietà su base catastale.

La richiesta di inserimento nel POC riguarda pertanto solo uno stralcio funzionale del più esteso comparto di PSC ed è corredata da atto di condivisione delle scelte e di rinuncia ad intervenire sulla porzione di ambito sud da parte di proprietari della stessa porzione di ambito ATP2 sud.

Il progetto di ampliamento, redatto dall'Arch. Paolo Borghi iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il n° 390, viene allegato alla richiesta di inserimento nel POC corredato da Studio Geologico, Geotecnico, Idrogeologico e sismico redatto dal Dott. Geol. Domenico Barani nel novembre 2016, e prevede la realizzazione in ampliamento verso nord – est del capannone esistente allo scopo di realizzare il magazzino dell'attività per una superficie coperta di circa 1.050 mq con altezza massima di 9 ml su un'area di proprietà interessata all'ampliamento di 2.550 mq ( $Ut = 0,4117/mq$ ) con 700 mq circa di verde di U2 e parcheggi pubblici di U1 pari a 127 mq (sei posti auto).

In tal modo la Sf prevista nel progetto risulta di 1.723 mq e l'Uf risultante pari a 0,60 mq/mq come prescritto nella scheda norma di PSC e di POC.

Dal punto di vista paesaggistico ed ambientale il progetto d'ampliamento riprende le caratteristiche stilistico architettoniche del fabbricato esistente adeguandosi all'andamento planoaltimetrico del terreno. L'Altezza massima di 9 metri è inferiore a quella degli edifici esistenti che si trovano però in posizione elevata rispetto alla sottostante strada di fondovalle Secchia a ridosso di aree boscate per cui si determina un impatto visivo che si prevede di mitigare in modo molto parziale con la piantumazione di un filare di alberi d'alto fusto sul confine nord orientale del lotto in aree esterne al comparto edificabile.

L'inserimento nel POC di uno stralcio attuativo dell'ambito ATP2 è accolto e condiviso dall'Amministrazione comunale in quanto funzionale ed indispensabile allo sviluppo e qualificazione di una importante azienda produttiva enogastronomica in grado di assicurare il mantenimento ed il

potenziamento degli addetti al settore secondario locale.

Del resto in relazione a quanto sopra evidenziato, e al ridotto numero di richieste pervenute, la Giunta Comunale ha assunto la determinazione di ordine politico programmatico di accogliere tutte e tre le domande di inserimento nel POC sopra descritte anche quando le stesse riguardano solo un primo stralcio funzionale di più estesi ambiti di riqualificazione e trasformazione che non si attiverebbero nella loro totalità. Ciò principalmente con la finalità di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori.

Le proposte di inserimento nel 1° P.O.C. pervenute all'Amministrazione Comunale, vengono localizzate con appositi perimetri sulle tavole "POC 1" e "POC 2"; tutti gli ambiti sono corredati dalle specifiche schede allegate alle norme tecniche di attuazione del POC, che consentono una lettura di dettaglio dei contenuti programmatici sottesi e dello schema di assetto urbanistico prefigurato in sede di stipula degli Accordi ai sensi dell'art. 18 della Lg. Reg. 20/2000 modificata e integrata.

Gli interventi privati inseriti nel POC di cui sopra, sono altresì regolati da specifiche Schede norma / VAS di Piano Operativo, che ne descrivono i contenuti tecnico – progettuali e ne documentano la sostenibilità ambientale, a cui si rimanda per una più approfondita conoscenza delle scelte operate in accordo con le proprietà interessate.

#### **4 – PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI DEL 1° P.O.C. E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA**

La Legge Regionale 20/2000, al comma 7 dell'art. 30, dispone che il POC si debba coordinare 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.

Il POC costituisce altresì 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.

Come richiesto dalla Legge, il presente POC contiene pertanto il programma degli interventi nel settore delle infrastrutture, dei servizi e delle opere pubbliche, che è stato predisposto in stretto raccordo tra l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale. Il programma è complementare agli interventi attuativi previsti negli ambiti che saranno realizzati dai privati.

Il prospetto riassuntivo delle opere pubbliche inserite nel bilancio pluriennale, riporta anche le fonti di finanziamento ipotizzate in sede di bilancio e di piano pluriennale degli investimenti, e viene allegato in calce al presente capitolo per dar conto degli impegni di ordine politico programmatico assunti dalla Giunta Comunale in carica.

Le aree interessate dalle opere pubbliche, vengono visualizzate cartograficamente, quando precisamente localizzabili, su base catastale e vengono elencate con riferimento alla numerazione riportata nella medesima Tavola di POC 1 ed illustrate recependo i contenuti descrittivi e le indicazioni operative predisposte in apposite schede dal responsabile del servizio tecnico progettuale del Comune Arch. Mauro Bisi. Si precisa che le opere pubbliche del programma triennale inserite nel POC sono le prime quattro della tabella.

Il POC assume altresì valenza fondamentale nell'ambito del procedimento espropriativo, rappresentando lo strumento principale tramite il quale si provvede alla apposizione del vincolo espropriativo.

L'articolo 8 della legge Regionale 19.12.2002 nr. 37, così dispone: "*1. I vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, sono apposti attraverso il Piano operativo comunale (POC), ovvero sua variante.*

*4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del DPR n. 327/2001, per piano urbanistico generale si intende il POC di cui all'articolo 30 della L.R. 20/2000."*

Secondo quanto previsto dall'articolo 15 comma 3 della l.r. 37/2002, "*nei casi in cui il POC*

*assume il valore e gli effetti di PUA, ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della l.r. n. 20/2000, la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste deriva dall'approvazione del POC stesso."*

In merito alla assunzione di efficacia e alla durata del vincolo espropriativo, l'articolo 13 della richiamata l.r. 37/2002, dispone che: "1. Il vincolo espropriativo si intende apposto quando diventa efficace la delibera di approvazione del POC o della sua variante ... 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.

2. Qualora non venga dichiarata la pubblica utilità entro il termine di cui al comma 1, il vincolo apposto decade e le aree interessate sono sottoposte al regime giuridico di cui all'articolo 5 della l.r. 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia)<sup>1</sup>.

3. Il vincolo decaduto può essere motivatamente reiterato, per una sola volta, attraverso uno degli atti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2, tenendo conto delle eventuali variazioni intervenute nella normativa statale e regionale relativa alle dotazioni territoriali e fermo restando la corresponsione al proprietario dell'indennità di cui all'articolo 39 del d.p.r. n. 327/2001."

Per quanto attiene l'assicurazione del momento partecipativo dei cittadini alla pianificazione del POC, sulla base dei principi definiti dall'articolo 8 della l.r. 20/2000, provvede in via principale l'articolo 10 della legge regionale 37/2002 ove dispone: "1. Nel caso in cui il vincolo espropriativo venga apposto nell'ambito della predisposizione del POC ... il Comune ... è tenuto a predisporre un allegato che indichi le aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultino proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali.

2. Ai fini della presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati dal vincolo, l'avviso dell'avvenuta adozione del POC...pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione, deve riportare l'esplicita indicazione che il piano...è preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo e che lo stesso contiene un allegato in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.

3. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione di cui al comma 2, gli interessati possono presentare osservazioni. In sede di approvazione del POC il Consiglio Comunale o

---

<sup>1</sup> **Sostituito dall'art.8 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia)**

*le altre Amministrazioni competenti sono tenuti all'esame puntuale delle osservazioni presentate dai soggetti interessati dai vincoli espropriativi."*

L'articolo 9 comma 4 della l.r. 37/2002 precisa che *"qualora il vincolo espropriativo sia apposto attraverso il POC, la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione di cui all'articolo 10, comma 2, prende luogo della comunicazione individuale e la partecipazione dei proprietari degli immobili interessati dal vincolo espropriativo avviene nell'ambito delle forme previste dall'articolo 10, comma 3."*

In attuazione del richiamato dato normativo il POC comprende, tra i propri elementi costitutivi un allegato ove sono elencate, tramite gli identificativi catastali, le aree interessate dal vincolo espropriativo e i nominativi di coloro che ne risultano proprietari sulla base dei registri catastali.

Le norme tecniche del POC, la delibera di adozione e quella di approvazione, recheranno esplicita indicazione, così come gli avvisi sul BUR, del fatto che il POC è preordinato alla apposizione del vincolo espropriativo. Dal programma triennale delle opere pubbliche, dalle schede tecniche – descrittive degli interventi e opere pubbliche inserite nel 1° POC con relative previsioni di massima della spesa e fonti di finanziamento (elaborate dal responsabile del servizio tecnico comunale Arch. Mauro Bisi) nonché dalle opere di urbanizzazione e di allestimento delle dotazioni territoriali entro e fuori comparto previste negli accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. si evince la volontà dell'amministrazione comunale di operare per il miglioramento dello stato di fatto pur nell'estrema ristrettezza e nell'elevata incertezza delle risorse finanziarie disponibili in base al bilancio comunale. La forte limitazione degli interventi privati dovuti alla crisi economica ed il fatto che le aree di nuovo insediamento e riqualificazione siano una percentuale trascurabile del dimensionamento residenziale e produttivo del PSC vigente evidenziano come di peso limitato risulti il contributo offerto dagli interventi privati per il miglioramento della qualità ambientale ed urbana.

I settori d'intervento sui quali intende impegnarsi direttamente il Comune rientrano tuttavia tra gli obiettivi strategici del PSC individuati: nella messa in sicurezza del territorio con prevenzione del rischio idrogeologico; nel potenziamento dei servizi scolastici e socio – culturali; nel miglioramento della mobilità carrabile e pedonale; nel potenziamento delle aree di verde pubblico, dei parcheggi pubblici e delle opere fognarie e depurative.

Di seguito si allegano il programma triennale delle opere pubbliche con evidenziate quelle inserite nel 1° POC e le schede tecnico – descrittive degli interventi programmati.



**PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE DEL COMUNE DI BAISO**

con evidenziate ai numeri d'ordine 1; 2; 3; 4 le opere pubbliche inserite nel 1° POC

Rif.	DESCRIZIONE OPERA	CONFERMATA / DA CONFERMARE	IMPORTO (Euro)	FONTE FINANZIAMENTO	PROPRIETA' COMUNALE / DA ACQUISIRE	NOTE
1	Rotonda BAISO CAPOLUOGO SP7, SP27, SP107	CONFERMATA	€ 100.000,00	PROVINCIA+COMUNE	PROVINCIA	INSERITA NEL POC
2	Appalto progetto d'area Muraglione Scuole	CONFERMATA	€ 110.000,00	PRIVATI	IN PARTE DA ACQUISIRE	INSERITA NEL POC
3	Riconversione Scuole Levizzano	CONFERMATA	€ 500.000,00	PSR	COMUNALE	INSERITA NEL POC
4	Completamento Manutenzione Sede ed Archivio Centro Civico	CONFERMATA	€ 500.000,00		COMUNALE	INSERITA NEL POC
5	Acq. Area viabilità	DA CONFERMARE	€			
6	Spesa per lavori frana Cà lita 1° Stralcio (AMBITO REGIONALE)	DA CONFERMARE	€ 320.000,00	REGIONE		
7	Spesa per dissesto idrogeologico Cà lita (AMBITO COMUNALE)	DA CONFERMARE	€ 120.000,00	REGIONE		
8	p.i. Castello S. Cassinano	DA CONFERMARE	€ 80.000,00	REGIONE	APPALTATI	
9	Efficientamento Illuminazione Pubblica	DA CONFERMARE	€ 75.000,00	ALIENAZIONE	DA APPALTARE	
10	PAO	DA CONFERMARE	€ 60.000,00	REGIONE	COMUNALE	
11	Loculi Cimitero	DA CONFERMARE	€ 80.000,00			
12	Efficientamento Energetico impianti di pubblica illuminazione	DA CONFERMARE	€ 300.000,00			
13	Gestione Calore	DA CONFERMARE	€ 5.000,00			
14	Spese Lavori Frana Debbia 1° Stralcio	DA CONFERMARE	€ 300.000,00	REGIONE		
15	Area Residenziale Ex Campo Sportivo località Baiso Capoluogo	DA CONFERMARE	€			

**OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL POC – SCHEDE DESCRITTIVE E PREVISIONI DI SPESA**

<b>Rif.</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
1.	Rotonda BAISSO CAPOLUOGO SP7, SP27, SP107	L'intervento da realizzarsi su aree di proprietà della Provincia, di Reggio Emilia, prevede la realizzazione di una rotonda all'incrocio nella località di Baiso Capoluogo tra le Strade Provinciali SP7, SP27 e SP107. L'intervento che prevede un investimento di Circa 100.000,00 Euro, sarà finanziato per la parte inerente la rotatoria dalla Provincia di Reggio Emilia, e per la parte inerente gli interventi sui marciapiedi dal Comune di Baiso.
2.	Appalto progetto d'area Muraglione Scuole	L'intervento da realizzarsi in parte su aree di proprietà di privati da acquistare, prevede la realizzazione di un parcheggio e di un ampliamento della struttura scolastica nella località Muraglione di Baiso. L'intervento che prevede un investimento di Circa 110.000 Euro sarà finanziato per la totalità da Privati.
3.	Riconversione Scuola Levizzano	L'intervento da realizzarsi su aree di proprietà del Comune di Baiso, prevede la riconversione di un area EX SCOLASTICA. L'intervento che prevede un investimento di Circa 500.000 Euro, sarà finanziato Nell'ambito dei Programmi di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione Emilia Romagna.
4.	Completamento Manutenzione Sede ed Archivio Centro Civico	L'intervento rientra in un progetto più organico inerente il Centro Civico del Comune di Baiso Capoluogo da realizzarsi su aree di proprietà del Comune di Baiso. Prevede la razionalizzazione delle funzioni esistenti ed eventuali riconversioni a funzioni più strategiche per l'amministrazione. In tale ottica rientra anche la possibile realizzazione del Nuovo Archivio Comunale. L'intervento che prevede un investimento di Circa 500.000 Euro, sarà finanziato Nell'ambito dei Programmi di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione

		Emilia Romagna.
5.	Acquisto Area Viabilità	L'attuale sistema di viabilità a servizio dei 75 Km <sup>2</sup> del territorio Comunale si estende per oltre 90 km coprendo sia i centri più densamente abitati che quelli meno presidiati. L'attuale rete, sottoposta alla normale usura del tempo, ed all'azione degli agenti atmosferici (frane in prima evidenza) risulta in diversi punti deficitaria e bisognosa di manutenzioni ordinarie e straordinarie. Gli interventi che prevedono un investimento in corso di quantificazione sarà da realizzarsi sia su aree di proprietà del Comune di Baiso, che della Provincia di Reggio Emilia che dei privati frontisti con i quali si stipuleranno apposite convenzioni.
6.	Spesa per lavori frana Cà lita 1° Stralcio (AMBITO REGIONALE)	L'intervento rientra nell'ambito degli interventi in zona di frana ricadenti nel territorio di Baiso. Nello specifico ci si trova in località Cà Lita e si prevede l'attuazione di un progetto Regionale per la messa in sicurezza della zona. L'intervento che prevede un investimento in corso di quantificazione, ed attualmente ipotizzabile sui 320.000,00 Euro da parte dell'Ente Regionale, sarà finanziato dalla Regione Emilia Romagna; ed interesserà a seconda dell'ipotesi progettuale definitiva plausibilmente sia aree di privati che comunali.
7.	Spesa per dissesto idrogeologico Cà lita (AMBITO COMUNALE)	L'intervento rientra nell'ambito degli interventi in zona di frana ricadenti nel territorio di Baiso. Nello specifico ci si trova in località Cà Lita e si prevede l'attuazione di un progetto Regionale per la messa in sicurezza della zona. L'intervento che prevede un investimento in corso di quantificazione, ed attualmente ipotizzabile sui 120.000,00 Euro da parte dell'Ente Regionale, sarà finanziato dalla Regione Emilia Romagna; ed interesserà a seconda dell'ipotesi progettuale definitiva plausibilmente sia aree di privati che comunali.
8.	p.i Castello S. Cassinano	L'intervento rientra nell'ambito degli interventi in zona di frana ricadenti nel territorio di

		Baiso. Nello specifico ci si trova in località S. Cassiano e si prevede l'attuazione di un progetto Regionale per la messa in sicurezza della zona. L'intervento che prevede un investimento in corso di quantificazione, ed attualmente ipotizzabile sui 80.000,00 Euro da parte dell'Ente Regionale, sarà finanziato dalla Regione Emilia Romagna; ed interesserà a seconda dell'ipotesi progettuale definitiva plausibilmente sia aree di privati che comunali.
9.	Efficientamento Illuminazione Pubblica	
10.	PAO	Il Riparto del Fondo Regionale per la Montagna (FRM) ripartisce risorse che finanziano i Piani Annuali Operativi (PAO) delle unioni dei Comuni Montani. In tale ottica l'amministrazione di Baiso intende procedere a finanziare interventi su lavori di "Manutenzione Straordinaria per Ristrutturazione e Risanamento Marciapiedi e Viabilità" nel Comune di Baiso.
11.	Loculi Cimitero	Il cimitero di Baiso è stato recentemente oggetto di un ampliamento; ed in tale ottica sebbene attualmente non pare necessitare di ulteriori potenziamenti, ciò nonostante non si può escludere che nell'arco temporale di validità del POC si dovrà provvedere ad un ulteriore ampliamento che interesserà aree private limitrofe all'attuale perimetro cimiteriale.
12.	Efficientamento Energetico impianti di illuminazione	L'attuale impianto di illuminazione pubblica a servizio dei 75 Km <sup>2</sup> del territorio Comunale si estende per molti tratti sia densamente abitati che più scarsamente presidiati. Ciò nonostante l'Amministrazione intende estendere tale dotazione anche agli ambiti ancora non coperti dal servizio. L'impianto sarà costituito da pali del tipo tradizionale con lampade a LED a basso consumo energetico. L'intervento che prevede un investimento in corso di quantificazione, ed attualmente ipotizzabile sui 300.000,00 Euro. L'intervento a seconda

		delle situazioni sarà da realizzarsi su aree di proprietà del Comune di Baiso o della Provincia di Reggio Emilia o dei privati frontisti con i quali si stipulano apposite convenzioni.
13.	Gestione Calore	L'intervento rientra in un più ampio progetto inerente il miglioramento della qualità urbana nel contesto del quale in questo caso si procederà ad affidare ad una ditta specializzata la gestione degli impianti di tutte le strutture pubbliche, sia da un punto di vista della manutenzione ordinaria che straordinaria, l'intervento sarà finanziato completamente con fondi comunali.
14.	Spese Lavori Frana Debbia 1° Stralcio	L'intervento rientra nell'ambito degli interventi in zona di frana ricadenti nel territorio di Baiso. Nello specifico ci si trova in località Debbia e si prevede l'attuazione di un progetto Regionale per la messa in sicurezza della zona. L'intervento che prevede un investimento in corso di quantificazione da parte dell'Ente Regionale, sarà finanziato dalla Regione Emilia Romagna; ed interesserà a seconda dell'ipotesi progettuale definitiva plausibilmente sia aree di privati che comunali.
15.	Area Residenziale Ex Campo Sportivo località Baiso Capoluogo	L'intervento rientra in un rilevante progetto inerente la riconversione del dismesso Campo sportivo del Comune di Baiso Capoluogo. L'area sportiva, localizzata in una posizione altamente strategica del Capoluogo, consente un adeguata risposta ad esigenze di natura edilizia e infrastrutturale del Capoluogo. L'intervento è da realizzarsi su aree di proprietà del Comune di Baiso. L'intervento sarà finanziato per la totalità da Risorse di Soggetti Privati.

## **5 – DIMENSIONAMENTO DEL 1° POC E CONFRONTO CON IL PSC**

Il dimensionamento del progetto di POC che interessa 2 ambiti a destinazione residenziale ed un ambito a destinazione produttiva, viene di seguito riportato.

Si precisa che i dati relativi alla Superficie Territoriale degli ambiti inseriti nel POC, e conseguentemente anche le Superfici Utili edificabili, in alcuni casi differiscono leggermente rispetto ai dati del PSC in quanto i perimetri dei comparti di POC sono stati disegnati e adeguati alle mappe catastali e allo stato di fatto dell'edificato.

Per il dimensionamento in termini di alloggi del POC si sono utilizzate le medesime pezzature medie per alloggio utilizzate ai fini del dimensionamento del PSC (100 mq di SU/alloggio) o il numero di alloggi che verrà effettivamente realizzato all'interno degli ambiti, quando dichiarato dai soggetti attuatori nelle richieste di inserimento nel POC medesimo e recepito negli accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

### **5.1 - Dimensionamento residenziale del 1° POC raffrontato al dimensionamento residenziale del PSC**

Il dimensionamento residenziale del PSC modificato con la 1^ variante approvata con D.C. n° 34 del 2 novembre 2016 è di 511 alloggi, e riduce da 538 a 511 il dimensionamento residenziale del PSC associato 2009, di modo che la capacità edificatoria del PSC oggi vigente rientra tra il dimensionamento minimo (431 alloggi) ed il dimensionamento massimo (535 alloggi) oggetto di accordo di pianificazione con la Provincia.

Con la 1^ variante controdedotta viene anche ridotto il rapporto tra territorio urbanizzato (1.655.527 mq) e territorio urbanizzabile (68.207 mq) dal 4,59% al 4,11% e resta sostanzialmente invariata la quantità delle dotazioni territoriali e delle aree standard attestate su valori superiori ai minimi di legge (90 mq/ab teorico contro i 30/mq ab teorico prescritti dalla L.R. 20/2000).

Il primo POC per effetto delle determinazioni assunte dalla Giunta Comunale e proposte per l'adozione in Consiglio Comunale relativamente alle aree residenziali si limitano:

- a) All'inserimento di un unico ambito di nuovo insediamento (l'ambito DR1) con St = 6.500 mq e capacità edificatoria di 975 mq di SU corrispondenti a 10 alloggi teorici (2,31% del dimensionamento minimo di PSC);
- b) All'inserimento di un primo stralcio funzionale dell'ambito di riqualificazione e trasformazione ACA6 con potenzialità edificatoria di 300 mq di SU (3 alloggi teorici

corrispondenti allo 0,69% del dimensionamento minimo di PSC).

In totale quindi il dimensionamento del 1° POC è di 13 alloggi teorici (3,01% della capacità edificatoria minima del PSC vigente) e l'incremento di territorio urbanizzabile (6.500 mq = St della DR1) rappresenta lo 0,39% del territorio urbanizzato ed il 9,52% del totale di territorio urbanizzabile previsto nel PSC vigente.

Di scarsa rilevanza risulta anche l'incremento di aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e dotazioni territoriali che conseguono all'attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori programmati per l'ambito DR1 e per il primo stralcio funzionale dell'ambito ACA6 che complessivamente non superano i 3.000 mq per il verde pubblico e i 500 mq per i parcheggi pubblici.

## **5.2 - Dimensionamento produttivo**

Per quanto riguarda il dimensionamento produttivo, l'inserimento del 1° stralcio funzionale dell'ambito ATP2 determina un aumento di superficie utile produttiva di circa 1.000 mq ed un incremento di are urbanizzate di circa 2.500 mq con quantità del tutto trascurabili e senza previsione di nuovi significativi insediamenti in quanto trattasi dell'ampliamento di stabilimento produttivo esistente per la realizzazione del magazzino della "gastronomia Piccinini" insediata in località "La Fornace" in fregio alla SP486R tra Muraglione e Lugo.