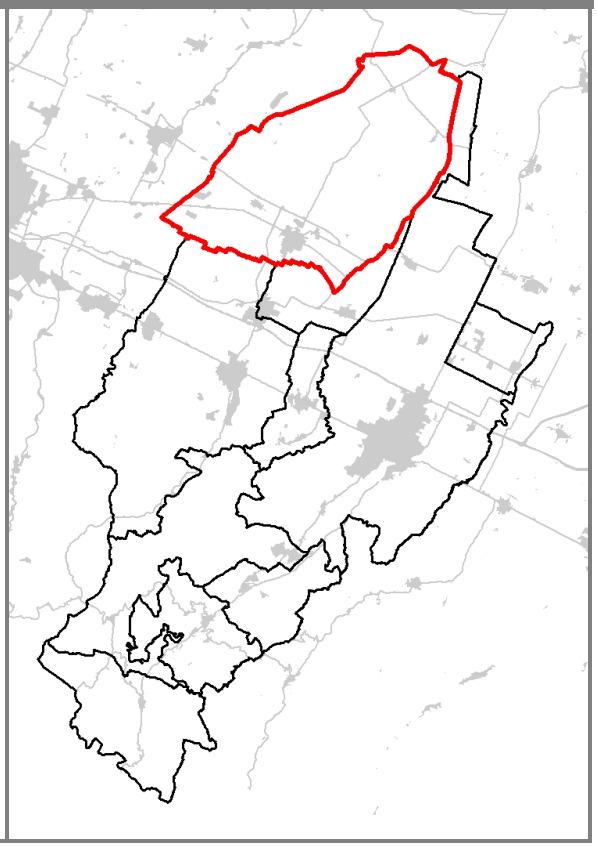
BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI MEDICINA

Sindaco	Onelio Rambaldi
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Responsabile del Servizio	Francesca Vassura
Adozione	Delibera C.C. n.
Controdeduzioni	Delibera C.C. n.
Approvazione	Delibera C.C. n.

POC

DOCUMENTO DI INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL POC



RESPONSABILE DI PROGETTO
Arch. Francesca Vassura

PREMESSA

Il POC del Comune di Medicina si colloca in una fase di transizione tra la vigente LR 20/2000, alla quale la pianificazione comunale (PSC e RUE) è stata adeguata lo scorso anno, e la nuova normativa urbanistica regionale il cui progetto di legge, già approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 218 del 27/02/2017, è in itinere presso l'Assemblea Legislativa.
Le linee di azione definite dalla Regione per il nuovo disegno di legge sono in estrema sintesi: il contenimento del consumo di suolo, la promozione della rigenerazione urbana e la sicurezza sismica ed ambientale, la semplificazione pianificatoria e procedurale, la qualità del progetto, la legalità e trasparenza dei processi urbanistico-edilizi. Nel perseguire tali obiettivi il disegno di legge fissa una quota particolarmente limitata alle espansioni (pari al 3% del territorio già urbanizzato) in cui potranno trovare attuazione solo quegli usi realmente capaci di sostenere lo sviluppo e la competitività del sistema socio-economico dei territori, escludendo invece nuovi insediamenti residenziali, a meno che non direttamente funzionali alla rigenerazione urbana o alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.
Per la semplificazione degli strumenti urbanistici e il superamento del sistema della "pianificazione a cascata", la norma prevede un unico piano generale per ogni livello territoriale. In particolare per i Comuni un unico Piano urbanistico generale (Pug), per stabilire la programmazione e pianificazione di tutto il territorio di competenza, in sostituzione del piano strutturale (Psc) e del regolamento urbanistico (Rue). I Pug saranno poi attuati attraverso "Accordi operativi", che sostituiranno Poc e Pua e che regoleranno nel dettaglio gli interventi da realizzare.
La rigenerazione urbana, la qualificazione del patrimonio edilizio e il riuso verranno promossi riconoscendo a questi interventi la potenzialità di migliorare l'ambiente, la sicurezza e la qualità dei sistemi urbani. Il contenimento del consumo di suolo costituisce quindi anche il primo presupposto per dare l'avvio ai processi di rigenerazione urbana che saranno accompagnati da incentivi e premialità che tengano conto del maggior costo e delle maggiori difficoltà attuative.

In questo scenario il POC si configura come un piano di passaggio e sarà l'unico redatto dal Comune di Medicina prima dell'adeguamento alla nuova disciplina che dovrà avvenire entro tre anni dalla data di approvazione della legge. Si rende pertanto necessario procedere alla selezione delle previsioni del PSC cui dare attuazione nell'arco dei prossimi anni, tenendo conto dell'esigenza di dare operatività a decisioni già assunte (accordi con i privati, vincoli preordinati all'esproprio per opere pubbliche da realizzare, risposta a richieste specifiche di insediamento), o a procedimenti definiti dal RUE in cui è stata espressamente prevista l'attuazione previo inserimento nel POC. Le previsioni del PSC non inserite nel POC saranno oggetto di revisione in sede adeguamento alla nuova normativa e fortemente ridimensionate per il rispetto della quota del 3% in essa prevista.

L'individuazione delle aree da inserire, ai sensi all'art. 1.3.4 delle NTA del PSC, "*avviene sulla base di procedure di evidenza pubblica costituite da Avvisi che richiedono la presentazione di una manifestazione di interesse da parte degli attuatori. Gli interventi saranno selezionati in coerenza con le localizzazioni e con le indicazioni del DPQU, privilegiando proposte innovative in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana, architettonica, innovazione tecnologica ed energetica, di sostegno e valorizzazione del tessuto produttivo ed edilizio locale e, in genere, di interesse generale, anche favorendo l'indizione di concorsi di progettazione. In particolare, i DPQU e gli Avvisi stabiliscono priorità per gli interventi che prevedono il recupero e la*

riqualificazione del patrimonio edilizio esistente."

Tali indicazioni di carattere generale e strategico sono meglio definite nel seguente documento che risulta propedeutico alla stesura dell'avviso per la selezione degli interventi nonché per il Documento Programmatica della Qualità Urbana (DPQU) 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 ai sensi dell'art. 30 L.R. 20/2000.

Obiettivi del POC

L'amministrazione comunale intende dare forma al primo POC comunale perseguendo prioritariamente i seguenti obiettivi strategici:

1. contenere il dimensionamento del piano rapportandolo al reale fabbisogno del territorio, sulla base di un'analisi di dettaglio di tutti gli interventi in corso di attuazione negli ambiti già pianificati dai previgenti strumenti urbanistici e in quelli disciplinati dal RUE ad attuazione diretta approvati in questo primo anno di applicazione dello strumento; effettuare un bilancio territoriale e di offerta insediativa per le diverse funzioni RUE, e valutarne lo stato di attuazione e la programmazione temporale. Solo in esito a tale verifica e dal confronto tra offerta abitativa e di insediamenti produttivi e fabbisogno stimato per l'arco di validità del piano, individuare un dimensionamento di riferimento del piano.
2. soddisfare il fabbisogno abitativo di nuovi alloggi prioritariamente tramite l'attuazione della aree dismesse all'interno del territorio urbanizzato(AR) e l'attuazione degli ambiti già previsti nel PRG oggetto di variante anticipatoria;
3. soddisfare il fabbisogno per insediamenti produttivi/commerciali/terziari prioritariamente mediante proposte che abbiano effetti positivi di tipo occupazionale e economico-sociali garantendo limitati impatti ambientali ed urbanistici;
4. attuare il criterio della perequazione urbanistica nelle varie forma previste dal piano al fine di ridistribuire le opportunità tra i tutti cittadini e mediante la partecipazione dei soggetti privati alla costruzione della città pubblica ;
5. incrementare l'offerta di edilizia abitativa sociale definendo nel complesso del POC una previsione pari all'obiettivo del 20% del totale dell'edilizia residenziale programmata, in applicazione delle norme della L.R. 20/2000; favorendone l'applicazione nelle sue diverse forme (locazione permanente, locazione con patto di futura vendita, vendita a prezzo convenzionato) al fine di allargare il più possibile il ventaglio di offerta della casa;
6. promuovere il raggiungimento di elevati standard qualitativi degli spazi pubblici che favoriscano l'integrazione con i tessuti urbani circostanti, incrementino i collegamenti tra le parti di territorio periferiche o più isolate, facilitino l'inclusione e le relazioni sociali anche mediante ;
7. razionalizzazione delle dotazioni con un'attenta ponderazione dei servizi rispetto ai bisogni reali del territorio mediante l'implementazione negli ambiti dove sono emerse

carenze pregresse e programmandone l'attuazione parallelamente allo sviluppo degli insediamenti che saranno selezionati dal POC; favorire eventuali forma di convenzionamento per la gestione e la manutenzione degli spazi pubblici al fine di ridurre i costi a carico della collettività;

8. favorire gli interventi nelle frazioni al fine di potenziarne l'importante ruolo di presidio vitale del territorio e rafforzare l'offerta dei servizi locali sopperendo anche alle eventuali carenze
9. incrementare la qualità del disegno urbano, architettonica e compositiva eventualmente mediante l'utilizzo di concorsi di architettura o di idee;
10. raggiungere elevati standard di sostenibilità, efficienza energetica, qualità ecologica della vita, sicurezza sismica delle costruzioni.

Ambiti e interventi ammessi

In conformità alla normativa vigente e alle NTA di PSC e RUE, gli ambiti e interventi che potranno essere inseriti nel POC sono riconducibili alle seguenti tipologie e procedure:

- Ambiti oggetto di Varianti di anticipazione con accordi sottoscritti ex art. 18 LR 20/2000;
- Ambiti da riqualificare AR;
- Ambiti urbanizzabili prevalentemente residenziali a conferma di previsione di PRG previgenti (ANS_C1.N) e di potenziale sviluppo urbano(ANS_C2.N);
- Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di sviluppo (ASP_AN) e Ambiti produttivi e terziari comunali (ASP_CN);
- Ambiti di potenziale sviluppo delle dotazioni e dei servizi D_N.n e Dotazioni ecologiche e ambientali (DEA) con eventuale riconoscimento di diritti edificatori da trasferirsi negli ambiti urbanizzabili individuati dal PSC;
- IDC residenziali per i quali il RUE per l'attuazione prevede l'inserimento nel POC o per la cui realizzazione sia necessario attivare la procedura di esproprio ;
- Proposte di dismissione / nuovo insediamento di impianti di distribuzione dei carburanti (art. 30 c.14 L.R. 20/2000);
- Proposte per realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici di tipo interaziendale o consortile, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti (art. 5.6.13 NTA del PSC);
- Proposte per realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) (art. 5.6.13 NTA del PSC);
- Proposte di realizzazione di nuovi consorzi agrari in territorio rurale oltre i limiti dimensionali e localizzativi individuati nella scheda VIP del PSC o ampliamento di quelli esistenti (art. 4.4.12 TOMO III RUE);
- Nuove attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche di spettacolo (b7) all'interno dell'ambito ARP_1 (art. 3.5 TOMO III RUE Sez. comunale);
- Nuove attività di allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari (uso e9) con ampliamento delle strutture esistenti (art. 3.6

TOMOIII RUE Sez comunale);

Criteri di valutazione delle candidature di inserimento in POC pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso pubblico

Le proposte di pianificazione e d'intervento saranno valutate sulla base della loro capacità a concorre alla realizzazione degli obiettivi strategici definiti dal PSC e quelli sopra individuati con riferimento ai seguenti criteri:

1. Coerenza con gli obiettivi del PSC e soluzione delle criticità ambientali individuate nelle schede Valsat d'ambito;
2. Priorità a interveti di riqualificazione AR o che contribuiscano alla riqualificazione del territorio urbanizzato mediante risoluzione delle eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti;
3. Qualità urbana del progetto proposto: qualità della città pubblica in termini di accessibilità, connessione e integrazione con i tessuti edilizi esistenti, risoluzione criticità pregresse tessuti in cui si inserisce l'ambito, qualità delle dotazioni in progetto;
4. Qualità edilizia del progetto proposto: risparmio energetico, utilizzo di fonti rinnovabili, innovazione tecnologica, sostenibilità ambientale, sicurezza antisismica;
5. Disponibilità a ricorrere a concorsi di idee o progettazione;
6. Maggior pubblica utilità della proposta in termini di:
    - Disponibilità a realizzare ulteriori dotazioni oltre a quelle previste nella scheda d'ambito;
    - Disponibilità alla manutenzione e la gestione gratuita della dotazioni;
    - Disponibilità a realizzare la quota di ERS nelle forme prevista dal PSC;
    - Ricadute in termini occupazionali e di sviluppo del territorio;
7. Per gli ambiti ASP coerenza delle proposte con le Linee guida per le APEA anche ove non assoggettate;
8. Fattibilità delle proposte in termini di disponibilità delle aree;
9. Garanzie sui tempi di esecuzione e fattibilità tecnico-economica;