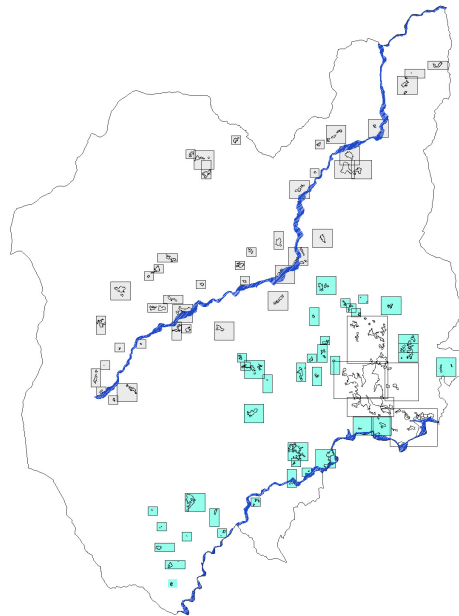


Comune di Bedonia
Provincia di Parma

POC

Piano Operativo Comunale

RELAZIONE DI POC



Sindaco Carlo Berni

Progettista arch. Lucio Serpagli

Ufficio tecnico comunale: ing. Alberto Gedda
geom. Michele Belli

Indice

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1.	Premessa. Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bedonia	2
1.2.	Obiettivi e contenuti del POC	3
1.3.	Definizione delle disposizioni	4
1.4.	Durata, validità , varianti ed integrazioni del POC	5
1.5.	Ambito di applicazione	5
1.6.	La selezione degli ambiti	6
1.7.	Individuazione degli ambiti e dei sub ambiti	7
1.8.	Schede di dettaglio	7
1.9.	Elaborati costitutivi del POC	8

2. NORME DI DETTAGLIO

2.1.	Ambito di rispetto dei cimiteri	10
2.2.	Fasce di rispetto stradale	10
2.3.	Ambiti urbani consolidati del capoluogo	10
2.4.	Ambiti urbani consolidati delle frazioni	11
2.5.	Ambiti urbani consolidati di valore architettonico-ambientale del capoluogo	11
2.6.	Tessuto residenziale di completamento a verde privato	12

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Premessa. Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bedonia

Il Comune di Bedonia è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente e di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 23/03/2004. Il Piano Strutturale Comunale rappresenta il primo passo verso uno sviluppo del territorio finalizzato a favorire e sostenere la realizzazione di interventi caratterizzati dal rispetto dell'integrità dell'ecosistema, dalla valorizzazione dell'identità sociale, culturale, territoriale e urbanistica. Parte integrante del Piano Strutturale è il Regolamento Urbanistico Edilizio che, oltre a disciplinare l'attività di costruzione e trasformazione delle opere edilizie e infrastrutturali, individua, valorizza e tutela i beni storico-testimoniali¹ del territorio comunale. Successivamente, il PSC ed il RUE sono stati oggetto di Variante, adottata con delibera n. 75 del 14/12/2006. Dopo aver approvato i primi due strumenti di pianificazione comunale previsti dalla Legge Regionale n° 20/2000 (il PSC ed il RUE), l'Amministrazione Comunale ha quindi avviato le procedure per la redazione del terzo strumento in cui si deve articolare la pianificazione comunale, il Piano Operativo Comunale, nell'obiettivo di aggiornare ed implementare il quadro generale di riferimento delle scelte di sviluppo e qualificazione del territorio e degli insediamenti. L'intento è di considerare la pianificazione territoriale non solamente come occasione per ottemperare a delle disposizioni di legge, ma soprattutto come occasione per dare al territorio le indicazioni per uno sviluppo sostenibile.

Il Piano Operativo Comunale (POC), il cosiddetto 'piano del Sindaco', a validità quinquennale, strumento di definizione dettagliata delle previsioni di assetto e delle condizioni operative, ha il compito di selezionare le principali previsioni da mettere in attuazione nel suo arco di validità temporale, assolvendo in tal modo anche la funzione del vecchio Programma Pluriennale di Attuazione e di precisarne i contenuti funzionali, dimensionali, morfologici. Occorre pertanto far sì che questo strumento di sviluppo si trasformi in azioni che

¹ Il PSC perimetra i tessuti insediativi storici dei centri abitati di Bedonia, Bruschi di Sotto, Bossi, Fopiano e detta la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali.

Ogni unità edilizia, comprendente edifici ed aree scoperte di pertinenza, è individuata attraverso la classificazione tipologica e attuata secondo le categorie d'intervento disciplinate nel RUE. Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un unico titolo abilitativo edilizio.

L'analisi e il censimento degli insediamenti storici del territorio comunale, elaborata dalla dott.ssa Tiziana Squeri, è parte integrante del PSC.

favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano. Le nuove lottizzazioni e le parti di territorio edificabile non attuato dovranno assumere una connotazione urbanistica in grado di garantire una qualità estetico – architettonica, di dialogare con il contesto ambientale e con i caratteri dell'edilizia dei luoghi per un corretto servizio alle persone che li vivranno.

Il presente Piano Operativo Comunale (POC) costituisce strumento di attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), è predisposto in conformità alle previsioni del PSC, non può modificarne i contenuti e per quanto attiene alla disciplina generale degli ambiti valgono le disposizioni contenute nelle norme del PSC e nei relativi allegati.

Va precisato che le indicazioni espresse in merito alla redazione del Piano Operativo Comunale dall'Amministrazione Provinciale, nella sua qualità di organo sovraordinato per il controllo del territorio provinciale attraverso il Piano di Coordinamento Provinciale, hanno comportato anche una revisione della cartografia di riferimento. Il Comune di Bedonia è stato uno dei primi a avviare la redazione della Variante Generale secondo le nuove disposizioni contenute nella Legge Regionale n° 20/2000. Se in fase di elaborazione del Piano Strutturale di Comunale la base cartografica doveva essere la Carta Tecnica Regionale, a scala 1:5000, le nuove disposizioni per la redazione del Piano Operativo della Provincia hanno comportato un lavoro cartografico, consistente nel tradurre le indicazioni della carta degli Ambiti e di quella dei Sistemi in un unico elaborato, a scala 1:2000, che ha riguardato tutto il territorio urbanizzato del Comune di Bedonia, formato da più di 60 centri abitati, assumendo come base la Carta Tecnica Catastale.

1.2. Obiettivi e contenuti del POC

Il presente Piano Operativo Comunale (POC) costituisce strumento di attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi della L.R. 20/2000. Coerentemente con la normativa vigente, con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Parma e con i contenuti del PSC, il presente POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali. Il POC è redatto al fine di disciplinare l'attuazione degli ambiti di riqualificazione, trasformazione e per i nuovi insediamenti, in conformità alle previsioni del PSC. Inoltre il POC:

- recepisce i vincoli e le condizioni d'attuazione subordinata stabiliti dal PSC;

- assicura l'applicazione dei principi di perequazione urbanistica negli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria;
- si coordina con il bilancio pluriennale comunale e ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione.

Per gli ambiti di riqualificazione, trasformazione e per i nuovi insediamenti il POC contiene:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi per ciascuna area di intervento;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisici morfologici, sociali ed economici e le loro modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica.

1.3. Definizione delle disposizioni

Le norme contenute nel POC hanno valore prescrittivo quando:

1. individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi;
2. esprimono le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste;
3. prevedono l'attuazione attraverso interventi diretti;
4. individuano specifiche azioni di mitigazione in relazione alle componenti ambientali.

Le prescrizioni costituiscono elemento di riferimento per l'attuazione di tutte le previsioni e non possono essere modificate senza costituire variante al POC. In particolare assumono carattere di prescrizione anche le indicazioni di carattere tipologico e planivolumetrico in tutti gli ambiti nei quali il POC assume gli effetti ed il valore di PUA.

Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a caratteri costruttivi, tipologici, planivolumetrici e morfologici relativi ad immobili assoggettati a piani urbanistici esecutivi. Tali disposizioni rappresentano obiettivi ed indicazioni per la successiva fase di pianificazione attuativa e dovranno trovare esplicito riscontro e opportuno riferimento negli stessi strumenti esecutivi. Tali obiettivi ed indirizzi non potranno essere modificati dalla pianificazione esecutiva.

Sono fatte salve tutte le disposizioni contenute nel PTCP, nel PSC, nel RUE e in tutti i disposti normativi statali, regionali o comunque sovraordinati vigenti.

1.4. Durata, validità , varianti ed integrazioni del POC

Il POC ha durata quinquennale, in ragione di quanto previsto dalla normativa vigente, a partire dalla data di approvazione, che deve avvenire secondo le procedure indicate nell'art. 34 della L.R. 20/2000.

È possibile prorogare, mediante delibera di Consiglio Comunale, la durata del presente POC e delle norme in esso contenute per motivate esigenze o fino all'approvazione del successivo POC.

Il POC può essere modificato dai Piani Urbanistici Attuativi solo per quanto riguarda aspetti di carattere non prescrittivo e nel rispetto dei criteri generali e specifici contenuti nel PSC e nel POC stesso. Il POC è integrato dai Piani Urbanistici Attuativi per tutti gli aspetti di dettaglio che il POC non ha definito e ha esplicitamente rimandato alla fase di pianificazione esecutiva.

1.5. Ambito di applicazione

Le disposizioni contenute nel presente POC si applicano per i seguenti ambiti:

- Centri Storici e Complessi storico testimoniali, per quanto attiene gli interventi da assoggettare a PUA;
- gli immobili all'interno degli ambiti di trasformazione e nelle aree urbanizzabili.

Le norme del POC riguardano:

- aree di intervento di iniziativa privata;
- aree di intervento di iniziativa pubblica.

All'interno degli ambiti di intervento individuati, le disposizioni disciplinano sia le caratteristiche degli interventi volti all'edificazione, alla conservazione e alla trasformazione di manufatti edilizi sia i requisiti relativi alle attrezzature e alle infrastrutture.

1.6. La selezione degli ambiti

I criteri generali per la redazione del POC, assunti dall'Amministrazione Comunale di Bedonia, sono tesi a favorire tutti quegli interventi che risultano più idonei a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PSC, nonché tutti gli interventi che possono favorire :

- la realizzazione di nuovi insediamenti al fine di rivitalizzare il tessuto urbano e di migliorare la qualità degli insediamenti e dei servizi;
- il recupero e la valorizzazione degli insediamenti storico testimoniali esistenti, al fine di migliorare la qualità del tessuto urbano sia sotto l'aspetto urbanistico sia per

quanto attiene al recupero del patrimonio edilizio esistente nel Capoluogo, contribuendo altresì a migliorare l'offerta turistico-ricettiva;

- il recupero di aree degradate o incongrue localizzate ai margini del centro storico (in particolare a ridosso delle coperture del torrente Pelpirana), al fine di migliorare la qualità del tessuto urbano e degli spazi aperti;
- l'immissione sul mercato di più aree per la nuova edificazione al fine di calmierare i prezzi ed aumentare la concorrenza e la competitività per gli insediamenti a carattere residenziale, anche attraverso l'individuazione di sub-ambiti, all'interno degli ambiti già previsti dal PSC, da attuarsi anche per stralci funzionali sulla base di preventivo progetto unitario.

1.7. Individuazione degli ambiti e dei sub ambiti

I seguenti ambiti e sub-ambiti sono inseriti nel POC con l'obbligo di formare successivamente il PUA per la loro attuazione. La predisposizione dei PUA relativi ai precedenti ambiti o sub-ambiti deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto nelle relative "Schede di dettaglio" e secondo le modalità e le procedure previste dal RUE.

Numero scheda	Sigla da PSC	Denominazione ambito	sub ambito
1	AR-1	Pelipirana	
1.1	AR-1	Pelipirana	AR-1 a
1.2	AR-1	Pelipirana	AR-1 b
1.3	AR-1	Pelipirana	AR-1 c
1.4	AR-1	Pelipirana	AR-1 d'
1.5	AR-1	Pelipirana	AR-1 d''/d'''
2	ANP-1	Viale Europa	
3	ANP-2	Castellaro	
4	AN-1	Sopra San Marco	
5	AN-2	La Serra	
6	AN-3	Il Gropo	

Per i seguenti ambiti il POC prevede di assumere la funzione di PUA e la loro attuazione, secondo le relative norme di attuazione, è prevista con un intervento edilizio diretto, mediante richiesta del Permesso di Costruire convenzionato:

Numero scheda	Sigla da POC	Denominazione ambito
7	C- 1	Marazzano
8	C- 2	Centro Storico
9	C- 3	Costa Lissera
10	C- 4	Sopra San Marco
11	C - 5	La Pietra
12	C - 6	Codogno

1.8. Schede di dettaglio

Il presente allegato è parte integrante e complementare delle Disposizioni Normative, in esso sono contenuti tutti i dati, le norme, i parametri (urbanistici, edilizi ed ambientali) e gli indirizzi per la fase attuativa del POC. Questo documento è il risultato di approfondimenti

relativi agli ambiti previsti dal POC, in particolare rappresenta l'approfondimento delle disposizioni del PSC relativamente agli ambiti.

Le *Schede di Dettaglio* assumono valore normativo e di indirizzo per ciascun "Ambito" o "Sub-Ambito" previsto nella cartografia generale di POC. Le *Schede di Dettaglio* contengono le disposizioni prescrittive per la redazione dei PUA relative agli ambiti di espansione e riqualificazione, mentre assumono valore di PUA per quegli ambiti soggetti a convenzione. Ogni scheda di dettaglio è costituita da:

- DISPOSIZIONI GENERALI - breve descrizione dell'area con localizzazione e caratteri urbanistici;
- NORME PRESCRITTIVE – questa sezione è costituita dalla descrizione delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito, dai parametri edificatori e dalla descrizione di tutti i parametri necessari alla progettazione esecutiva in merito ai caratteri urbanistici ed edilizia dell'intervento;
- SCHEMA ASSETTO URBANISTICO – azioni ed indirizzi per la progettazione;
- ESTRATTO DI POC – rimando alla cartografia con l'area.

1.9. Elaborati costitutivi del POC

Il POC si compone dei seguenti elaborati:

- Legenda

- Tavola n.1 (a,b,c,d,e): ambiti in attuazione riguardanti il capoluogo in scala 1:2000

- TAV. 1a Capoluogo: Centro Storico
- TAV. 1b Capoluogo: Moronera
- TAV. 1c Capoluogo: Serra, Borio, Costa di Borio
- TAV. 1d Capoluogo: Forana
- TAV. 1e Capoluogo: Fontana Bonadi, Libbia, Cavadasca, Castagna

- Tavola n. 2-22: ambiti in attuazione riguardanti i centri della valtaro in scala 1:2000

- TAV. 2 Cappellini, Caramatti
- TAV. 3 Cavignaga
- TAV. 4 Colombara, Tollarolo
- TAV. 5 Cassinetta, Bozzi
- TAV. 6 Case Nobili, Castagnola, Roncole
- TAV. 7 Momarola, Solarolo
- TAV. 7 BIS Costa di Momarola
- TAV. 8 Pian del Taro
- TAV. 9 Cà di Zucca
- TAV. 10 Prato, Prato di Sotto, Prato di Sopra, Le Coste, Case Bazzini
- TAV. 11 Montevaccà
- TAV. 12 Monti
- TAV. 13 Le Piane

- TAV. 14 Carniglia, La Villa
- TAV. 15 La Pietra, Case Fellini, Repesino
- TAV. 16 Caneso
- TAV. 17 Montarsiccio, Pagani
- TAV. 18 Cà di Boso, Le Moglie, Pian di Lobbio
- TAV. 19 Fopiano, Bruschi di Sopra, Bruschi di Sotto
- TAV. 20 Alpe
- TAV. 21 Strepeto, Setterone
- TAV. 22 Casonetti, Perino, Tombei, I Moschi

- Tavola n. 23-47: ambiti in attuazione riguardanti i centri della valceno in scala 1:2000

- TAV. 23 Cornolo
- TAV. 24 Casamurata, Liveglia, Felloni
- TAV. 25 Pilati, La Rocca
- TAV. 26 Scopolo, I Galli, I Franchi
- TAV. 27 Casale, Mulino
- TAV. 28 Boera, Il Poggio, Illica
- TAV. 29 Masanti di Sotto
- TAV. 30 Masanti di Sopra
- TAV. 31 Acque Minerali
- TAV. 32 Casaleto
- TAV. 33 Fontanachiosa, Libbia, Sané
- TAV. 34 Nociveglia
- TAV. 35 Tasola
- TAV. 36 Ponteceno 1
- TAV. 37 Ponteceno 2
- TAV. 38 Fontanino, Calice, Cerri, Porcile
- TAV. 39 Anzola
- TAV. 40 Case Cuccio, Casalporino
- TAV. 41 Chiesiola, Fornolo, Galere
- TAV. 42 Tomba
- TAV. 43 Volpara, Cese, Case Galli
- TAV. 44 Romezzano, Travaglino, Costa d'Azzetta
- TAV. 45 Spora
- TAV. 46 Selvola
- TAV. 47 Drusco, Case Ratti, Case Botti, Revoletto

- Relazione di POC

- Schede di dettaglio

2. NORME DI DETTAGLIO

2.1. Ambito di rispetto dei cimiteri

La fascia di rispetto dei cimiteri può essere area oggetto di esproprio solo per necessità di ampliamento delle funzioni cimiteriali.

2.2. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla tutela e all'ampliamento della viabilità esistente, alla realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore, elementi di arredo urbano e pertanto all'interno della fascia possono essere effettuati solo espropri per eventuali ampliamenti connessi alla viabilità.

2.3. Ambiti urbani consolidati del capoluogo

Il POC individua all'interno di tale ambito tre sub-ambiti così individuati:

1. Tessuto residenziale consolidato tipo A1, all'interno del seguente ambito sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:
 - MO, MS, RC, RE senza alcuna limitazione;
 - CD esclusivamente verso gli usi consentiti nell'ambito;
 - NC: Sm non inferiore a 600 mq, If=1,5 mc/mq, H=11, Q=30%.
2. Tessuto residenziale consolidato tipo B1, all'interno del seguente ambito sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:
 - MO, MS, RC, RE senza alcuna limitazione;
 - CD esclusivamente verso gli usi consentiti nell'ambito;
 - NC: Sm non inferiore a 600 mq, If=1,5 mc/mq, H=8,5, Q=35%.
3. Tessuto residenziale consolidato soggetto a convenzione, all'interno del seguente ambito valgono le disposizioni relative alle schede di dettaglio N°7 (C-1 Marazzano) e N°8 (C-2 Centro Storico).

2.4. Ambiti urbani consolidati delle frazioni

Il POC individua all'interno di tale ambito tre sub-ambiti così individuati:

1. Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni tipo A2, all'interno del seguente ambito sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:
 - MO, MS, RC, RE senza alcuna limitazione;
 - CD esclusivamente verso gli usi consentiti nell'ambito;
 - NC: Sm non inferiore a 600 mq, $I_f=0,9$ mc/mq, $H=8,50$, $Q=30\%$.

2. Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni tipo B2, all'interno del seguente ambito sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:
 - MO, MS, RC, RE senza alcuna limitazione;
 - CD esclusivamente verso gli usi consentiti nell'ambito;
 - NC: Sm non inferiore a 600 mq, $I_f=0,9$ mc/mq, $H=7,00$, $Q=30\%$.

3. Tessuto residenziale di completamento nelle frazioni da attuare soggetto a convenzione, all'interno del seguente ambito valgono le disposizioni relative alle schede di dettaglio N°9 (C-3 Costa Lissera), N°10 (C-4 Sopra San Marco), N°11 (C-5 La Pietra).

2.5. Ambiti urbani consolidati di valore architettonico-ambientale del capoluogo

1. Tessuto residenziale consolidato tra tessuti insediativi storici tipo A3, all'interno del seguente ambito sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:
 - MO, MS, RC, RE senza alcuna limitazione;
 - CD esclusivamente verso gli usi consentiti nell'ambito;
 - NC: Sm non inferiore a 600 mq, $I_f=1,2$ mc/mq, $H=7,00$, $Q=35\%$.

2. Tessuto residenziale consolidato tra tessuti insediativi storici soggetto a convenzione, all'interno del seguente ambito valgono le disposizioni relative alla scheda di dettaglio N°12 (C-6 Codogno).

2.6. Tessuto residenziale di completamento a verde privato

Le zone a verde privato sono destinate ad essere sistemate ad orti o giardini conservando e potenziando l'alberatura esistente. Gli eventuali edifici residenziali esistenti in tali zone possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima pari al 20% della superficie utile esistente fino ad un massimo di mq. 50.

Tale ampliamento non è consentito nel caso in cui gli edifici siano soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

E' consentito il recupero alla destinazione residenziale di fabbricati a diverso uso senza aumento di volume, attraverso un intervento di ristrutturazione.