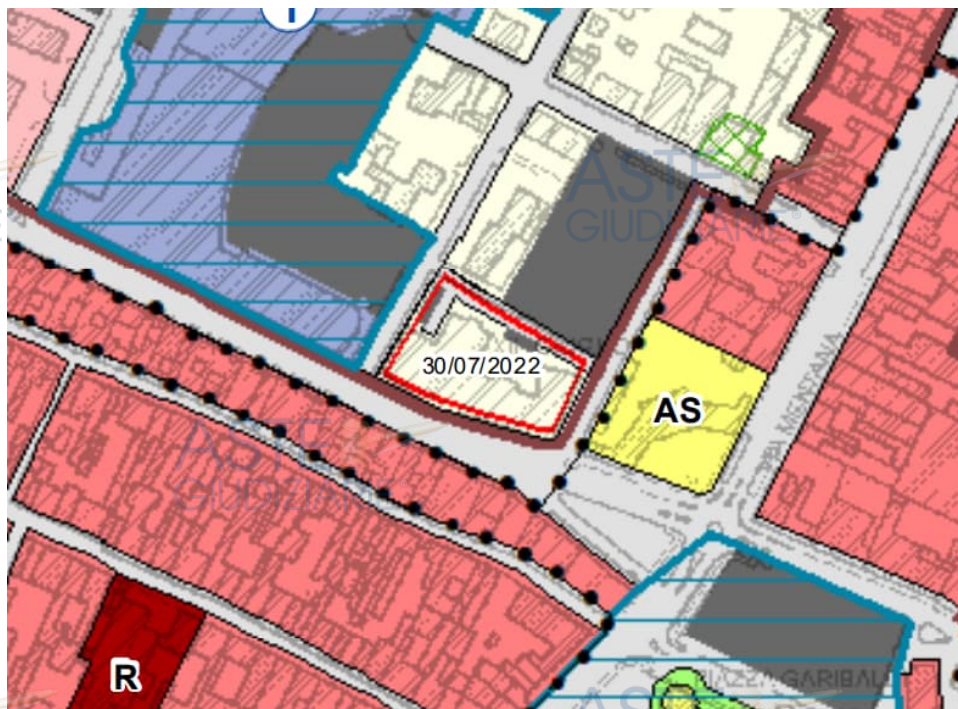




TERRITORIO URBANO

-  ACS - Centri storici (art.5.1 PSC)
-  AUC.1 - Ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (art.4.2.2)
-  AUC.3- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art.4.2.4)
-  AUC.4 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle frange urbane (art.4.2.4)
-  AUC.5 - Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato (art.4.2.5)

PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI

-  Lotti comprendenti insediamenti commerciali o terziari in ambito urbano consolidato (art.4.2.8)
-  Lotti comprendenti attività produttive dove escludere aggravio della situazione ambientale (art.4.4.1)
-  Perimetro del centro storico (art.5.1 PSC)
-  Aree/Ambiti dei Poli Funzionali e relativo numero identificativo (art.4.3.2)
-  Porzioni del Centro storico di cui al comma 4 art. A7 L.R. 20 (art.5.1 PSC)
-  Aggregazioni commerciali di rilevanza comunale (art.4.4.3)
-  Perimetro del comparto di attuazione in iter (art. 4.2.1)



Piano Strutturale Comunale

Variante art.32 L.R.20/2000

Unione Bassa Romagna

PUBBLICATO BUR

n. _____ del _____

Norme tecniche

PUBBLICATO BUR

n. 106 del 17/06/2009

Sindaco referente per l'Unione

Davide Ranalli

Responsabile del Servizio Urbanistica

Gabriele Montanari

Progettisti

Servizio Urbanistica
MATE sc - Carlo Santacroce

Variente art.32 L.R.20/2000

Comune di ALFONSINE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 67	del 14/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di BAGNACAVALLLO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 64	del 27/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 38	del 20/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di CONSELICE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 51	del 16/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di COTIGNOLA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 49	del 13/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di FUSIGNANO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 46	del 20/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di LUGO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 68	del 16/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di MASSA LOMBARDA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 48	del 13/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 32	del 10/11/2017
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. _____	del _____

PSC L.R.20/2000

Comune di ALFONSINE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 48	del 29/07/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 24	del 16/04/2009
Comune di BAGNACAVALLLO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 55	del 29/07/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 22	del 07/04/2009
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 58	del 04/08/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 24	del 09/04/2009
Comune di CONSELICE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 52	del 17/07/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 31	del 20/04/2009
Comune di COTIGNOLA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 64	del 28/07/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 26	del 02/04/2009
Comune di FUSIGNANO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 34	del 28/07/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 31	del 10/04/2009
Comune di LUGO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 69	del 24/07/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 31	del 02/04/2009
Comune di MASSA LOMBARDA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 76	del 07/08/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 29	del 21/04/2009
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. 28	del 30/07/2008
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. 20	del 21/04/2009

Presidente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna
Luca Piovaccari

Responsabile dell'Area Economia e Territorio
Marco Mordenti

I Sindaci

Daniele Bassi (Massa Lombarda)
Enea Emiliani (S.Agata sul Santerno)
Riccardo Francone (Bagnara di Romagna)
Nicola Pasi (Fusignano)
Luca Piovaccari (Cotignola)
Eleonora Proni (Bagnacavallo)
Paola Pula (Conselice)
Davide Ranalli (Lugo)
Mauro Venturi (Alfonsine)

Servizio Urbanistica

Luca Baccarelli
Silvia Didoni
Mirella Lama
Gabriele Montanari
Ambra Pagnani
Alessandra Proni

Coordinamento Assessori all'Urbanistica

Valentina Ancarani (Lugo)
Daniele Bassi (Massa Lombarda)
Mauro Bellosi (Bagnara di Romagna)
Enea Emiliani (S.Agata sul Santerno)
Matteo Giacomoni (Bagnacavallo)
Andrea Minguzzi (Fusignano)
Luca Piovaccari (Cotignola)
Pietro Vardigli (Alfonsine)
Roberto Zamboni (Conselice)

Coordinamento tecnico

Silvia Didoni (Fusignano)
Gian Franco Fabbri (S.Agata sul Santerno)
Valeria Galanti (Alfonsine)
Mirella Lama (Conselice)
Gabriele Montanari (Bagnacavallo)
Gabriele Montanari (Massa Lombarda)
Ambra Pagnani (Lugo)
Fulvio Pironi (Cotignola)
Danilo Toni (Bagnara di Romagna)

Hanno contribuito

Segretario Unione
Marco Mordenti
Servizio Sismica e progettazione
Fabio Minghini

Collaborazione e progettazione MATE sc

Chiara Biagi
Carlo Santacroce

TITOLO IV - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI GENERALI PER LO SVILUPPO URBANO

Art. 4.1 Classificazione generale del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 4, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive ed eventuali ambiti per nuovi insediamenti da sostituzione o integrazione di insediamenti preesistenti.
3. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. n. 4, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

CRITERI E DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 4.2 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano ad un orizzonte temporale di 15 anni per ciascun Comune secondo la tabella seguente:

Comune	a) Dimensionamento complessivo pari ad alloggi Teorici	b) Potenzialità insediative realizzabili negli ambiti da riqualificare (stimate)	c) Potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di PUA già convenzionati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSC (stimate)	d) Potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate)	e) Dimensionamento massimo vincolante, attuabile negli ambiti per nuovi insediamenti, pari a mq di SC
Alfonsine	941	65	60	110	69.520 mq
Bagnacavallo	1083	40	245	200	59.202 mq
Bagnara	235	15	160	25	3.850 mq
Conselice	758	15	275	60	40.370 mq
Cotignola	558	50	90	90	32.560 mq
Fusignano	738	35	115	60	52.250 mq
Lugo	2.795	190	815	235	153.340 mq
Massa Lombarda	788	90	320	90	28.600 mq
Sant'Agata	325		175	20	14.850 mq

2. Le colonne b) c) e d) della precedente tabella fanno parte del dimensionamento complessivo di cui alla prima colonna a) per quote non precisamente quantificabili ma solo stimate. La cifra della colonna e) deriva dalla quantità di alloggi di cui alla lettera a) della tabella, a cui sono detratte le stime di cui alla lettera b) c) e d) della tabella; e la quota che viene accantonata per le finalità di cui all'ottavo comma. Il risultato, in alloggi teorici, è stato tradotto in mq di SC moltiplicandolo per 110, tenendo conto della dimensione dell'alloggio medio di circa 100 mq. di SC verificato nel QC, incrementata di un 10% di SC per tenere conto della SC che potrebbe mediamente essere destinata a funzioni complementari alla residenza negli interventi di sviluppo residenziale (commercio di vicinato, uffici, artigianato dei servizi, pubblici esercizi e simili).

Le potenzialità di cui alle lettere c), d) della precedente tabella di norma non programmabili con il POC, sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo V delle presenti norme.

3. In ciascun POC potrà essere programmata l'attuazione di interventi in ambiti di nuovi insediamenti per una quota non superiore al 50% del dimensionamento massimo vincolante di cui alla colonna e) della tabella al secondo comma eventualmente incrementato in applicazione del comma 8,

Inoltre l'attuazione di tale quantità massima deve rispettare limiti di seguito elencati Comune per Comune, che saranno oggetto di monitoraggio in sede di pianificazione operativa:

Comune di **Alfonsine**

- a) una quota non inferiore al 95 % delle potenzialità complessive e di quelle previste in ciascun POC sarà realizzabile per nuovi insediamenti nel capoluogo;
- b) un massimo di 4.500 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

Comune di Bagnacavallo

- a) All'interno del dimensionamento e nel rispetto dei tetti insediativi di cui al presente comma si prevede che un massimo di 4.500 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

Comune di **Bagnara**

- a) un massimo di 500 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

Comune di **Conselice**

All'interno del dimensionamento e nel rispetto dei tetti insediativi di cui alla lettera e) della tabella al secondo comma si prevede che un massimo di 2.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

Comune di **Cotignola**

- a) una quota non inferiore al 70 % delle potenzialità complessive e di quelle previste in ciascun POC sarà realizzabile per nuovi insediamenti nel capoluogo;
- b) un massimo di 2.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6. Rispetto a tale quota la località di Zagonara non potrà ospitare una potenzialità complessiva, nell'arco di validità del PSC, superiore a 300 mq di SC.

Comune di **Fusignano**

- b) un massimo di 3000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

Comune di **Lugo**

- a) una quota non inferiore al 75 % delle potenzialità complessive e di quelle previste in ciascun POC sarà realizzabile per nuovi insediamenti nel capoluogo;

Vengono inoltre definiti i seguenti tetti insediativi, che costituiscono la potenzialità massima realizzabile all'intorno delle altre località:

- b.1) 18.150 mq. SC per la località di Voltana;
- b.2) 4.950 mq. SC per la località di San Bernardino;
- b.3) 2.750 mq. SC per la località di Giovecca;
- b.6) 2.750 mq. SC per la località di S. M. Fabriago;

b.7) 4.950 mq. SC per la località di Villa San Martino;

b.9) 4.400 mq. SC per la località di Bizzuno;

b.10) 2.750 mq. SC per la località di Ascensione/Ca' di Lugo;

All'interno del dimensionamento e nel rispetto dei tetti insediativi di cui al presente comma si prevede che un massimo di 12.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

Comune di Massa Lombarda

a) un massimo di 2.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

Comune di Sant'Agata sul Santerno

a) un massimo di 1.000 mq di SC potrà essere eventualmente realizzato anche al di fuori degli ambiti per potenziali nuovi insediamenti individuati dal PSC, ai sensi del successivo articolo 5.6.

4. Il dimensionamento di cui al terzo comma si attua, ai sensi del successivo art. 4.6, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

5. Per 'edilizia residenziale sociale' (ERS) si intende prioritariamente alloggi in locazione permanente (o di lunga durata, almeno venticinquennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Può peraltro rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di altre forme di offerta abitativa che comunque assicurino condizioni di accesso più favorevoli di quelle di mercato, quali ad es. alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

6. Il PSC assume l'obiettivo che una parte delle nuove residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce

sociali più deboli. A tal fine, con riferimento ai nuovi alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti di cui al terzo comma, si assume l'obiettivo che almeno il 20 %, sia rappresentato da ERS, con preferenza per gli alloggi in locazione nei termini suddetti. Si assume inoltre l'indirizzo che anche negli interventi di riqualificazione vada ottenuta una quota di ERS, orientativamente per almeno il 10% degli alloggi di nuova realizzazione.

Per il Comune di Bagnara e di Sant'Agata, in considerazione dell'estrema esiguità dei centri, non viene definito un obiettivo minimo di edilizia sociale di cui prevedere la realizzazione.

7. L'obiettivo che l'offerta di ERS copra almeno il 20% dell'offerta abitativa complessiva programmata negli ambiti per nuovi insediamenti va assicurato in sede di primo POC. I successivi POC dovranno aumentare tale quota del 3% ogni quinquennio.

8. Attraverso uno specifico Accordo Territoriale con i Comuni dell'Unione Bassa Romagna, l'entità vincolante del dimensionamento attuabile negli ambiti per nuovi insediamenti, di cui al comma 3, potrà essere incrementata quale riconoscimento premiale fino a un massimo di:

Comune	Mq di SC	Alloggi teorici
Alfonsine	16.060	146
Bagnacavallo	13830	125
Conselice	9.460	86
Cotignola	7.590	69
Fusignano	12.100	110
Lugo	35.310	321
Massa Lombarda	6.600	60

Tale incremento potrà essere riconosciuto dall'Accordo sulla base di una valutazione comparata dell'offerta di ERS messa in campo da ciascun comune nel primo POC in rapporto agli obiettivi quantitativi di cui al comma 6 e agli aspetti qualitativi di cui al comma 5.

Restano valide anche per questa eventuale quota incrementale le percentuali o i tetti massimi o minimi di cui al comma 3.

Art. 4.3 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per la popolazione

1. **Popolazione di riferimento e dotazione obiettivo per la popolazione.** Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, assume come valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni i dati riportati nel seguente schema:

- a) i dati riferiti alla popolazione al momento dell'elaborazione del PSC al 31/12/2007;
- b) popolazione residente stimata all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2022) sulla base delle proiezioni demografiche di cui al Quadro conoscitivo;
- c) la dotazione obiettivo pro-capite in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione attuale stabilita pari a 30 mq per abitante;
- d) la dotazione obiettivo pro-capite in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento, stabilita pari a 30 mq per abitante;
- e) la superficie delle aree per attrezzature e spazi collettivi (al netto di quelle al servizio di aree produttive) già attuate o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate;
- f) mq di standard per abitante calcolato sulla popolazione residente stimata all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2022);

Comuni	a)	b)	c)	d)	e)	f)
Alfonsine	12.236	12.944	367.080	388.320	670.000	51
Bagnacavallo	16354	17.500	490.620	525.000	665.000	38
Bagnara di Romagna	2021	2204	60630	66120	62000	28
Conselice	9608	10.288	288.240	308.640	510.000	49
Cotignola	7.201	7.854	216.030	235.620	423.000	53
Fusignano	8.252	8.885	247.560	266.550	1.888.000	212
Lugo	32.370	34.532	971100	1035960	1.875.553	54

Massa Lombarda	10.076	10.759	302.280	322.770	499.000	46
Sant'Agata sul Santerno	2576	2.860	77.280	85.800	196.000	68

2. Omissis

3. Omissis

4. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di ottenere le ulteriori aree per dotazioni che si rendessero necessarie prioritariamente attraverso l'attribuzione a tali aree di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti al successivo art. 4.6, il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi insediamenti, e la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell'ambito dell'attuazione di tali ambiti.

5. **Programmazione dello sviluppo delle dotazioni.** Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula un programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 2, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- attrezzature scolastiche (escluse le scuole superiori): 3 mq. per abitante
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq. per abitante
- spazi verdi e attrezzature sportive: 18 mq. per abitante
- parcheggi pubblici: 5 mq. per abitante

6. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A)

100m dalle strade di tipo A, 100 m dalle strade di tipo C, 30 m dalle strade di tipo E, salvo che siano destinate a parcheggi

- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

7. Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC:

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, la quantità di aree da cedere, eventualmente anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso); stabilisce inoltre il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori: ossia la quota minima di aree da sistemare a parcheggio pubblico, a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi;
- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature....) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

8. **Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC.** Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso. In ogni caso,

considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 44 mq. di SC (una stanza = 33 mq di SC con indice di affollamento pari a 0,75 abitanti per stanza), negli ambiti per nuovi insediamenti tale quantità dovrà essere non inferiore a 70 mq. ogni 100 mq. di SC.

9. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.

10. In applicazione dell'art. A-26 comma 7 lettere a) e c), della L.R. 20/2000, il RUE stabilisce i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al presente punto può essere monetizzato, nei limiti degli interventi edilizi disciplinati dal RUE stesso.

11. Negli interventi programmati dal POC è compito del POC stabilire gli eventuali casi specifici di possibile monetizzazione parziale o totale; in tal caso il POC deve contenere anche l'individuazione delle opere da realizzare con le risorse incassate.

12. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore a 70 mq. ogni 100 mq. di SC, la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita anche di tali quantità eccedenti.

13. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi del presente punto sono finalizzati alla manutenzione delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.

Art. 4.4 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata con i Comuni dell'Unione Bassa Romagna, tenendo conto delle disposizioni del PTCP:

2. In base a tale programmazione sovracomunale,

- a) sono individuati nella Tavola 1 del PSC "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale", considerati "strategici" (sigla ASP2_SS), di cui promuovere prioritariamente lo sviluppo e in cui concentrare gli investimenti per la qualificazione come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA). Il dimensionamento massimo delle aree che potranno effettivamente essere urbanizzate sarà stabilito in sede di Accordo Territoriale, ai sensi del PTCP; per tali ambiti sono individuate nel