



# POC

piano operativo comunale

## POC Stralcio con effetti di PUA

Art. 4 L.R. 24/2017  
Art. 30 e 34 L.R. 20/2000

---

### RELAZIONE

### STRALCI CARTOGRAFICI

Elab. 1

**Sindaco**  
Stefano Zanni

**Segretario Comunale**  
Dott. Fausto Mazza

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

**Adozione:** delib. C.C. n. 63 del 29.12.2021  
**Approvazione:** delib. C.C. n. .... del .....

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Asioli
- Arch. Elena Lazzari

**Per il Comune di Galliera**

- Geom. Annamaria Pironi

<b>1. INQUADRAMENTO E NATURA DEL PROVVEDIMENTO.....</b>	<b>1</b>
<b>2. LE SCELTE DEL POC STRALCIO 2021.....</b>	<b>2</b>
<b>3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA .....</b>	<b>5</b>
<b>4. QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>6</b>
4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI .....	6
4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE.....	12
4.3. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....	15
4.3.1. ANALISI DEL PIANO TRIENNALE.....	15
4.3.2. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC .....	19
4.4. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO .....	21
<b>5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA.....</b>	<b>22</b>
5.1. TEMPISTICA.....	22
<b>6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA .....</b>	<b>23</b>
6.1. INTRODUZIONE .....	23
6.2. LA QUALITÀ URBANA .....	23
6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA .....	25
<b>7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC .....</b>	<b>27</b>
7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C2 – PRIMO E SECONDO STRALCIO FUNZIONANTE .....	27
9. IL DIMENSIONAMENTO DEL POC STRALCIO 2021 .....	32



## 1. INQUADRAMENTO E NATURA DEL PROVVEDIMENTO

Il Comune di Galliera ha approvato con delibera n.35 del 27.06.2011 il Piano Strutturale Comunale (PSC), poi modificato con una variante tematica simica con delibera Cons. Prov. n.57 del 28.10.2013, ed è altresì dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare C.C n.36 del 27.06.2011 e successive sei varianti.

Ad oggi l'amministrazione non ha mai adottato il POC. Pertanto tale POC stralcio risulta essere il primo Piano Operativo messo in campo dal Comune di Galliera.

La nuova legge urbanistica L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", all'art. 4 prevede la possibilità per i Comuni o loro Unioni di dare attuazione, nel corso della prima fase del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa le variazioni ritenute indispensabili per la sua pronta esecuzione, mediante applicazione della normativa previgente. In particolare, i Comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4, quali le varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, ma anche le varianti ai POC vigenti, così come i cosiddetti POC "stralcio" o POC "anticipatori"<sup>1</sup>, relativi a singole opere pubbliche o insediamenti previsti dal PSC.

Attraverso questo POC stralcio 2021 ai sensi del combinato disposto art. 4 L.R. 24/2017 e dell'art.34 della L.R. 20/2000, l'amministrazione di Galliera inserisce un nuovo comparto attuativo a confine con il Territorio Urbanizzato, così come consentito dalla nuova disciplina sopra richiamata, in modo da dare seguito a parte delle previsioni del PSC vigente. Pertanto il presente piano, redatto per comodità in forma unitaria, assume gli effetti di POC con effetti di PUA relativamente al singolo ambito inserito, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000.

Tramite la pubblicazione di un bando (DGC n. 33 del 18.03.2020), il Comune ha avviato l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017, promuovendo la presentazione di contributi costituenti "manifestazione di interesse", intesi quali apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del PSC. Nei termini di espletamento della selezione, sono pervenute **6** proposte d'intervento tutte a carattere residenziale, ritenendole tutte idonee con prescrizioni ed inserite nei contenuti della delibera di indirizzo DCC 48 del 23.11.2020.

A seguito di incontri tecnici con gli attuatori che hanno portato avanti la volontà di procedere agli interventi, per un comparto tra quelli selezionati l'amministrazione comunale ha sottoscritto l'accordo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i, i cui contenuti sono parte integrante della presente piano.

---

<sup>1</sup> Circolare Regionale PG 2018/0179478 del 14.03.2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017 – parte IV lettera a)

Nei capitoli successivi verranno pertanto descritti gli interventi che compongono il POC stralcio 2021, illustrando l'apporto in merito all'interesse pubblico e l'incremento delle dotazioni territoriali. Per quanto riguarda aspetti inerenti l'attuazione si rimanda alle relazioni ed elaborati grafici relativi al PUA presentato.

Tale piano predisposto secondo l'applicazione della procedura prevista dalla normativa previgente, ed in particolare dall'art. 34 L.R 20/2000 e s.m.i che si declina nelle seguenti fasi:

- Il POC è adottato dal Consiglio ed è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 4 chiunque può formulare osservazioni.
- Contemporaneamente al deposito, il POC viene trasmesso alla Città Metropolitana nonché agli enti competenti in materia ambientale, la quale entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.
- Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4 (art. 34 L.R. 20/2000), il Consiglio comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.
- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Città Metropolitana e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
- Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 8 (art. 34 L.R. 20/2000).

## **2. LE SCELTE DEL POC STRALCIO 2021**

A seguito della ricezione delle proposte di "manifestazioni d'interesse", le stesse sono state sottoposte a precisa istruttoria per verificare i criteri espressi nel bando ed in linea con le strategie del PSC vigente, valutando gli aspetti di interesse pubblico che gli interventi garantiscono e gli elementi legati alla componente strategica della proposta presentata.

Gli indici di priorità adottati rispondono ai seguenti indirizzi:

- Interventi di recupero e rigenerazione nel territorio urbanizzato;
- Attuazione degli ambiti di riqualificazione individuati nel PSC, anche attraverso la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree urbane sia pubbliche che private ricomprese negli ambiti;
- Attuazione degli Ambiti o parte di ambiti per nuovi insediamenti residenziali o produttivi maggiormente dotati di infrastrutture e servizi presenti nel contesto o in corso di realizzazione;
- Rafforzamento del sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario);
- Interventi edilizi tali da garantire alti standard di efficienza energetica, antisismica, confort insediativo;
- Interventi finalizzati alla sicurezza idraulica e interventi di adeguamento delle reti fognarie;
- Interventi di adeguamento della rete commerciale;
- Rafforzare il sistema di sicurezza e presidio del territorio;
- Interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;

In una successiva fase di concertazione, l'Amministrazione Comunale ha invitato i proponenti delle proposte al fine di chiarire, affinare e precisare le modalità con cui le proposte iniziali avrebbero potuto essere implementate per essere maggiormente idonee all'inserimento in POC. In questa sede si sono chiarite le condizioni pubbliche e private da considerare per la predisposizione dei singoli accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000.

Nella scelta e nella dimensione degli interventi ammessi ed inseriti in questo POC stralcio, l'amministrazione ha considerato l'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la ex Provincia, ora Città Metropolitana di Bologna, (P.G. n. 144243/2008 del 04.04.2008) per cui si prevedeva che tutta la capacità edificatoria concordata per i primi due POC, complessivamente non risultasse superiore all'80% del dimensionamento del PSC. Tali quantità massime sono riportate all'art. 21 paragrafo 2) delle norme di PSC.

Al fine di una maggiore chiarezza, si andranno ad aggiornare i parametri ed i valori delle successive tabelle descrittive, dimostrando che il dimensionamento di tale POC stralcio risulta sostenibile ed in linea con quanto programmato dal PSC.

L'ambito selezionato, localizzato al confine del Territorio Urbanizzato del capoluogo a nord, è:

- Sub ambito ANS-C2

Il presente POC stralcio, risponde all'obiettivo di proseguire una concreta fase attuativa delle linee strategiche del PSC, relativamente ai seguenti aspetti:

- la volontà di raggiungere l'obiettivo del 20% di E.R.S. in ottemperanza alla L.R. 20/2000 integrata dalla L.R. 6/2009, da programmare proporzionalmente all'interno di ciascun POC e da ricavare all'interno degli ambiti;
- l'attuazione delle politiche dell'E.R.S. con il concorso del privato;
- l'eventuale acquisizione di aree nelle posizioni più consone al "disegno della città pubblica";
- l'utilizzazione della quota pubblica di capacità edificatoria in concertazione con i soggetti attuatori

- al fine di realizzare servizi e opere pubbliche;
- l'anticipazione della realizzazione di ambiti urbani da riqualificare, la cui ri-funzionalizzazione concorre al miglioramento della qualità urbana attraverso la sostituzione edilizia delle aree programmate in PSC;
- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;

Di seguito i punti qualificanti e gli obiettivi del Piano

#### **a. Espansione edilizia coerente con le politiche amministrative degli ultimi anni**

Sono state scelte le aree di espansione, laddove il PSC aveva stabilito degli indirizzi precisi, a confine con settori urbani e comparti in già edificati o in fase di edificazione.

Il presente POC Stralcio propone un dimensionamento di **95 alloggi** per **7000 mq di SU residenziale effettivamente pianficata**. Nel complesso tutti gli alloggi sono localizzati in *Ambiti di nuovo insediamento su area libera*. Si prevede pertanto un aumento con il POC stralcio di circa **250 abitanti potenziali**.

Il totale dell'edificabilità su area libera, aggiornata con il presente POC stralcio, corrisponde a circa il 47% del dimensionamento totale del PSC per le aree libere (come individuato all'art. 21.2 comma 1 lettera a), in conformità con l'Accordo di Pianificazione sopra citato.

A riprova di una corretta relazione tra servizi, infrastrutture e politiche di bilancio, con tale nuovo dimensionamento e aggiornando lo stato di attuazione dei residui, si prevede con tale POC stralcio un aumento potenziale della popolazione del comune complessivamente di circa **556 abitanti** (vedi raffronto tab. 4.3).

#### **b. Sviluppo insediativo tendenzialmente concentrato nelle vicinanze dei maggiori servizi ed infrastrutture.**

Si conferma la scelta di concentrare la nuova edificabilità prevalentemente in aree di espansione, in prossimità dei maggiori servizi e infrastrutture esistenti al fine di rispettare la coerenza con gli indirizzi del PSC, volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa.

#### **c. Affermazione concreta dei principi della perequazione e utilizzo degli accordi ex art.18 L.R. 20/2000 per la realizzazione di opere di "valenza pubblica"**

Tale obiettivo viene perseguito con gli Accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritti a seguito di approfondite valutazioni e del contemperamento degli interessi pubblici e dei benefici dei soggetti attuatori.

Tutti gli impegni dei soggetti attuatori di "valenza pubblica" – opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di lotti, ecc. – sono stati formalizzati con la sottoscrizione dei seguenti accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.:



- **Sub Ambito ANS-C2:** accordo approvato con DCG n. 102 del 22.12.2021 sottoscritto con i proprietari in data 24.12.2021;

**d. Applicazione dei criteri perequativi per la realizzazione della Città pubblica (E.R.S, aree per servizi, infrastrutture, piste ciclabili, ecc.).**

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (20% del numero degli alloggi previsti).

Relativamente agli interventi di interesse pubblico, in regime perequativo, il Comune persegue prioritariamente le scelte stabilite con gli accordi art.18 e comunque tenendo a riferimento il Programma Triennale delle Opere pubbliche, oltre a quanto concordato in sede di manifestazione di interesse.

**e. Interventi di compensazione idraulica**

Sono state previste, a carico dei soggetti attuatori, e quindi con uno sgravio dell'impegno economico da parte del Comune, gli interventi di compensazione idraulica in relazione al miglioramento della sicurezza idraulica generale del territorio, nonché per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi Ambiti. Tali interventi in sede di PUA dovranno essere concordati e validati con il Consorzio della Bonifica Renana.

Nel presente POC stralcio, non si affronta il tema dello sviluppo artigianale ed industriale in quanto, al momento, le condizioni economiche generali non hanno prodotto richieste da parte degli operatori sulle aree previste nell'Accordo Territoriale per i nuovi Ambiti produttivi sottoscritto con l'allora Provincia di Bologna. Si prevede invece di assegnare al secondo stralcio funzionale dell'ambito, la funzione non solo residenziale, ma anche verso funzioni socio-sanitarie innovative, e comunque compatibili con la residenza. L'ipotesi progettuale di massima prevede la possibilità flessibile di adattare le strutture verso la realizzazione di servizi sociali o sanitari in convenzione, nell'ottica degli ospedali di comunità, social housing e similari. Si rimanda alla descrizione della Relazione tecnica di PUA.

### **3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA**

Il presente POC stralcio in quanto previsto dall'art. 30 L.R. 20/2000 come strumento di pianificazione strategica locale, ha validità di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione.

Si precisa comunque, come ricordato nel capitolo 1, che tale POC stralcio, in quanto predisposta nel regime transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, prevede l'inserimento di nuovi strumenti attuativi, i quali, al fine della loro piena efficacia, devono essere presentati o adottati entro la data di scadenza prevista dalla legge (01.01.2022) e convenzionati entro i due anni successivi (vedi art. 4 comma 7 L.R. 24/2017 e parere regionale REG PG/2021/468745 del 14.05.2021). Le convenzioni dovranno altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

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 dei termini soprarichiamati:

- 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 segnalazione certificata di inizio attività, 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.

#### **4. QUADRO CONOSCITIVO**

##### **4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI**

Tenendo presente che il Comune non ha mai attuato il POC le verifiche sulle dotazioni, partono dal dimensionamento del PSC, per poi verificare gli aggiornamenti apportati dai comparti derivanti dall'ex PRG ora inseriti nel RUE. Visto lo stato di avanzamento di questi comparti si considera un'attuazione al 50% dei residui di PRG. Pertanto come stato di fatto si ha un valore di standard di **27,21 mq/ab** lievemente sotto la soglia minima di 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella c.1 pag.82 relazione PSC approvato):

- attrezzature scolastiche 3,02 mq/ab
- attrezzature civili 2,05 mq/ab
- attrezzature religiose 2,23 mq/ab
- verde pubblico 13,35 mq/ab
- parcheggi pubblici 6,67 mq/ab

Tab. "c.1" – Standards stato di fatto con previsioni di RUE e PSC - approvazione PSC (pg. 82 relazione)										
					Servizi esistenti + POC + residui PRG					
	Abitanti residenti 01.04.2011	Abitanti da Rue	Abitanti teorici insediabili da PSC	Abitanti residenti + RUE + PSC	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capoluogo e frazione	4.075	701	1.918	6.694	24.656	16.730	18.228	109.157	53.699	222.470
Territorio rurale	1.481	0	0	1.481	0	0	0	0	0	0
<b>Totale popolazione</b>	<b>5.556</b>	<b>701</b>	<b>1918</b>	<b>8.175</b>	<b>24.656</b>	<b>16.730</b>	<b>18.228</b>	<b>109.157</b>	<b>53.699</b>	<b>222.470</b>
					Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
					Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
					mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Capoluogo					3,68	2,50	2,72	16,31	8,02	33,23
Centri frazionali					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					<b>3,02</b>	<b>2,05</b>	<b>2,23</b>	<b>13,35</b>	<b>6,57</b>	<b>27,21</b>

Per la redazione del presente POC sono stati ricalcolati gli standard pubblici, così come modificati a fronte dell'inserimento dei nuovi comparti sopra elencati, considerando lo stato di fatto al 01.12.2021; a tale data la popolazione nel Comune ammonta a **5.502 abitanti residenti**:

Tab. 4.1 – Rilevamento popolazione residente al 01.04.2011 e al 01.12.2021

	Popolazione residente	
	01.04.2011	01.12.2021
<b>Totale comunale abitanti</b>	<b>5.556 ab</b>	<b>5.502 ab</b>

Riprendendo la tabella sui dati residui dei comparti in attuazione, si aggiornano nella tabella sottostante (Tab.4.2) il calcolo degli Alloggi, la Superficie Utile e gli Abitanti, considerando lo stato di avanzamento dei vecchi comparti disciplinati dall'ex-PRG. Non vengono considerati i comparti ad oggi già attuati che in quanto abitati, rientrano nel conteggio del rilevamento sopra riportato.

A dicembre 2021 i vari strumenti attuativi vigenti, esprimono:

- Superficie Utile residua = **17.120 mq**
- Alloggi potenziali residui = **264 al**
- Abitanti potenziali residui = **611 ab**

Tab. 4.2 – Residui alloggi e popolazione derivante da Ambiti in attuazione (aggiornamento dicembre 2021)

STATO DI ATTUAZIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DERIVANTI DAL PRG										
DA PRG <sup>1</sup>	LOCALITA'	ALLOGGI			SUPERFICIE UTILE (SC x il PRG)			ABITANTI		
Denominazione ambito		N° alloggi previsti	N° alloggi attuati	N° alloggi residui	SU prevista mq	SU attuata <sup>2</sup> mq	SU residua mq	N° Abitanti previsti	N° Abitanti insediati	N° Abitanti residui
PPIP ex C 2.4 (ambito AUC-B)	Galliera	24	0	24	1.798	0	1.798	64	0	64
PPIP ex B 3.7 (ambito AUC-B)	Galliera	20	16	4	1.820	1.460	360	65	52	13
PPIP ex C 2.2 (ambito AUC-B)	San Vincenzo	37	0	37	2.650	0	2.650	95	0	95
PPIP ex C 4.3 (ambito AUC-B)	San Venanzio	15	0	15	1.212	0	1.212	43	0	43
PPIP ex B3.17 (ambito AUC-B)	San Venanzio	13	0	13	596	0	596	21	0	21
AUC-A1	San Venanzio	4	0	4	253	0	253	9	0	9
AUC-A2	San Venanzio	38	0	38	2.400	0	2.400	86	0	86
SCHEDA PRU 10/A	San Venanzio	23	0	23	1.678	0	1.678	60	0	60
SCHEDA PRU 2/B	San Venanzio	22	0	22	798	0	798	29	0	29
SCHEDA PRU 9	San Venanzio	21	0	21	1.572	0	1.572	56	0	56
SCHEDA PRU 7	San Venanzio	56	0	56	3.366	0	3.366	120	0	120
AUC_B ex B 3.12	San Venanzio	14	7	7	873	436	437	31	16	16
<b>TOTALE GENERALE DA PRG</b>		<b>287</b>	<b>23</b>	<b>264</b>	<b>19.016</b>	<b>1.896</b>	<b>17.120</b>	<b>679</b>	<b>68</b>	<b>611</b>

Ai fini del dimensionamento POC stralcio si considera, il 50% degli abitanti potenziali residui per quanto riguarda i comparti di PRG, pari a **306 abitanti**. Pertanto la costruzione della popolazione teorica allo stato di fatto risulta:

Tab. 4.3 – Costruzione della popolazione teorica a dicembre 2021, con gli abitanti potenziali a seguito della presente POC

	Popolazione residente	Popolazione residua da PRG	Popolazione potenziale	<b>Totale</b>
	01.12.2021	01.12.2021	(POC stralcio)	
	Ab	Ab	Ab	Ab
<b>Totale comunale abitanti</b>	<b>5.502</b>	<b>306</b>	<b>250</b>	<b>6.058</b>

Considerando gli standard prodotti con i nuovi comparti inseriti in questo POC, le dotazioni e gli standard risultano così modificati:

Tab. 4.4 – Standards con previsioni del POC stralcio											
						Servizi esistenti + POC + residui PRG					
	Abitanti residenti 01.12.2021	Abitanti da RUE (ex PRG) al 50%	Abitanti teorici insediabili da PSC	Abitanti previsti da POC stralcio	Abitanti residenti + PRG + POC	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capoluogo e frazione	4.213	306	1.668	250	6.437	24.656	16.730	18.228	116.213	57.442	233.269
Territorio rurale	1.289	0	0	0	1.289	0	0	0	0	0	0
<b>Totale popolazione</b>	<b>5.502</b>	<b>306</b>	<b>1668</b>	<b>250</b>	<b>7.726</b>	<b>24.656</b>	<b>16.730</b>	<b>18.228</b>	<b>116.213</b>	<b>57.442</b>	<b>233.269</b>
						Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
						Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
						mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	Capoluogo					3,83	2,60	2,83	18,05	8,92	36,24
	Centri frazionali					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						<b>3,19</b>	<b>2,17</b>	<b>2,36</b>	<b>15,04</b>	<b>7,43</b>	<b>30,19</b>

Considerando pertanto l'aggiornamento degli abitanti attuali (Tab. 4.1) e gli abitanti potenziali del presente POC stralcio, il valore dello standard risulta a **30,19 mq/ab** superiore ai 30 mq/abitante previsto dalla normativa vigente, in aumento rispetto allo stato di fatto.

Lo standard complessivo è così suddiviso:

- attrezzature scolastiche 3,19 mq/ab
- attrezzature civili 2,17 mq/ab
- attrezzature religiose 2,36 mq/ab

- verde pubblico 15,04 mq/ab
- parcheggi pubblici 7,43 mq/ab

#### 4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Per la verifica del fabbisogno di edilizia scolastica e della capienza delle strutture esistenti, sono stati presi in esame i dati relativi alla popolazione già insediata, e quella derivante dai residui di PRG e considerando quella generata dall'attuazione del POC. Da tale insieme viene desunta la popolazione per fasce di età scolare e raffrontata con la capienza delle strutture scolastiche attuale e programmata dal Comune.

Ai fini della verifica della disponibilità di strutture scolastiche è stata analizzata l'attuale capienza dei plessi esistenti nel Capoluogo con i relativi iscritti, distinti per Nido d'infanzia, Scuola dell'infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di 1° Grado. Tale analisi è esplicitata nella seguente tabella 4.5:

Tabella 4.5 – Bambini iscritti a.s. 2020/2021 – sezioni esistenti

	<b>n° iscritti</b>	<b>Sezioni esistenti</b>
Nido d'infanzia	25	2
Scuola dell'infanzia	130	6
Scuola primaria	255	15
Scuola secondaria di 1° grado	152	9
<b>totale</b>	<b>562</b>	<b>32</b>

Ai fini del calcolo del fabbisogno viene verificata l'incidenza di ciascuna fascia d'età scolare sul totale della popolazione (elaborata sui dati dell'anno 2021), secondo la seguente tabella 4.6:

Tabella 4.6 – Popolazione e classi di età

Totale popolazione (01.12.2021)	<b>5.502</b>	<b>100%</b>
0-2	136	2,47%
3-5	146	2,65%
6-10	268	4,87%
11-13	168	3,05%
<b>Totale</b>	<b>718</b>	<b>13,05%</b>

Per verificare quali carenze potranno evidenziarsi con l'attuazione degli strumenti urbanistici, si costruisce la popolazione teorica del POC proiettata nei prossimi 8/10 anni almeno (ovvero per almeno 8/10 anni non saranno



insediate nuove famiglie con nuovi bambini, oppure il processo avverrà con tempi più lunghi).

Per la costruzione della popolazione teorica, sono stati presi i dati dal dimensionamento delle dotazioni, sopra riportati e considerando gli abitanti potenziali totali di **6.058** (Tab. 4.3)

La Tabella 4.7 successiva esemplifica il ragionamento, applicando alla popolazione teorica insediabile ai tassi relativi alle varie fasce di età.

Per la scolarizzazione si prevedono per il nido una copertura del servizio pari al 30%, per la scuola dell'infanzia una copertura del servizio pari al 50% (si precisa che, al fine di favorire un sistema integrato fra scuole pubbliche e private, la copertura del 100% viene raggiunta con la convenzione con la scuola dell'infanzia paritaria parrocchiale) e per le altre classi di età una copertura del 100%. Per il calcolo delle aule necessarie si è utilizzato il rapporto aule/bambini previsto dalla normativa vigente per ogni tipo di scuola. Il fabbisogno è dato dalla differenza fra tale numero teorico di aule e quelle esistenti.

Tabella 4.7 – Fabbisogno strutture scolastiche

		1	2	3	4=2x3	5=4/15 o 25	6	7=6-5
		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione	bambini da scolarizzare	sezioni o classi necessarie	sezioni o classi esistenti	sezioni o classi da prevedere
<b>Nido d'infanzia</b>	0-2 anni	2,47%	150	30%	45	3	2	-1
<b>Scuola dell'infanzia</b>	3-5 anni	2,65%	161	50%	80	3	6	3
<b>Scuola primaria</b>	6-10 anni	4,87%	295	100%	295	12	15	3
<b>Scuola secondaria di 1° grado</b>	11-13 anni	3,05%	185	100%	185	7	9	2

L'analisi effettuata, a fronte della popolazione insediabile nei prossimi anni considerando gli effetti del POC stralcio, conferma la necessità di una programmazione in ampliamento di una sezione per la fascia legata all'infanzia. Il resto del sistema scolastico si considera invece sostenibile rispetto alle strutture esistenti.

#### **4.3. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

##### **4.3.1. ANALISI DEL PIANO TRIENNALE**

Lo schema di “Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023” sotto riportato, è stato approvato e modificato con le seguenti deliberazioni consiliari:

- Delib. n. 55 del 09.11.2021

Il presente POC stralcio ne assume i principi.

## PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI GALLIERA

## SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	55.000,00	20.570,00	0,00	75.570,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	0,00	0,00	0,00	0,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00	0,00
altra tipologia	6.799.150,90	1.731.330,00	0,00	8.530.480,90
<b>totale</b>	<b>6.854.150,90</b>	<b>1.751.900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.606.050,90</b>

Il referente del programma

Pironi Annamaria

**Note:**

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI GALLIERA

## SCHEDA D: ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Annuale (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice ISCT			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosectore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.2)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)							Intervento aggiunto o varato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)		
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali benefici di cui alla scheda C collegata all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contributo di merito		Apporto di capitale privato (11)	
																							Importo	Tipologia (Tabella D.4)
L0104080371201900004	1	G76D1502920002	2021	Pironi Annamaria	SI	SI	008	037	028		03 - Recupero	03.11 - Protezione, valorizzazione e fruizione dell'ambiente	RIQUALIFICA SITO INQUINATO "SILVAPIA" area verde	1	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00		0,00	
L0104080371202000002	01		2021	Pironi Annamaria	No	No	008	037	028		08 - Ricostruzione e/o efficientamento energetico	11.70 - Scuole e strutture	inglobamento sistema scuole primaria	1	171.800,00	1.701.600,00	0,00	0,00	0,00	1.923.700,00	0,00		0,00	
L0104080371202000001	03		2021	Pironi Annamaria	No	No	008	037	028		99 - Altro	05.01 - Club	RIPRISTINO DAVVE SOGGIACI CIMITERO SAN VERNAZZO	1	496.050,90	0,00	0,00	0,00	0,00	496.050,90	0,00		0,00	
L0104080371202100001	04	G75G1001100005	2021	Pironi Annamaria	No	No	008	037	028		07 - Manutenzione straordinaria	01.01 - Strade	CONTRATTO PICCOLI INVESTIMENTI LEGGE DI BILANCIO 2020 DECRETO 14 GENNAIO 2020 MANUTENZIONE STRADALE ASFALTI A	2	185.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.700,00	0,00		0,00	
L0104080371202100002	01	G76L2100450001	2021	Pironi Annamaria	No	No	008	037	028		03 - Recupero	03.11 - Protezione, valorizzazione e fruizione dell'ambiente	RIQUALIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE area produttiva "SILVAPIA"	1	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00	0,00		0,00	
														8.854.150,90	1.701.600,00	0,00	0,00	0,00	8.806.050,90	0,00		0,00		

Note:  
 (1) Numero intervento = "T" + di amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma.  
 (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base al proprio sistema di codici.  
 (3) Indica il CUP (Cfr. articolo 3 comma 3).  
 (4) Ripetere nome e cognome del responsabile del procedimento.  
 (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera a) del D.Lgs.50/2016.  
 (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera c) del D.Lgs.50/2016.  
 (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11 e 12.  
 (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opere incomplete l'importo comprende gli oneri per la smaltimento dell'opera e per la ristrutturazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.  
 (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, 10 include le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità.  
 (10) Ripetere il valore dell'eventuale immissione basata di cui al corrispondente immissione indicato nella scheda C.  
 (11) Ripetere l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale.  
 (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifiche in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come le relative note e tabelle, compiono solo in caso di modifica del programma.

Il referente del programma

Pironi Annamaria

Tabella D.1  
 Cfr. Classificazione Sistema CUP codice tipologia intervento per natura intervento (3) realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

Tabella D.2  
 Cfr. Classificazione Sistema CUP codice settore e sottosectore intervento

Tabella D.3  
 1. priorità massima  
 2. priorità media  
 3. priorità minima

Tabella D.4  
 1. forza di progetto  
 2. concessione di costruzione e gestione  
 3. sponsorizzazione  
 4. società partecipata o di scopo  
 5. locazione finanziaria  
 6. contratto di disponibilità  
 9. altro

Tabella D.5  
 1. modifica ex art.5 comma 1 lettera b)  
 2. modifica ex art.5 comma 1 lettera c)  
 3. modifica ex art.5 comma 1 lettera d)  
 4. modifica ex art.5 comma 1 lettera e)  
 5. modifica ex art.5 comma 11

## PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI GALLIERA

## SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L01040680371201900004	G78D15002920002	BONIFICA SITO INQUINATO "EX-SIAPA" area verde	Pironi Annamaria	2.000.000,00	2.000.000,00	AMB	1	No	No	1			
L01040680371202000002		miglioramento sismico scuole primarie	Pironi Annamaria	171.800,00	1.923.700,00	MIS	1	No	No	1	0000205935	UNIONE RENO GALLIERA	
L01040680371202000001		RIPRISTINO DANNI SISMICI CIMITERO SAN VENANZIO	Pironi Annamaria	498.650,90	498.650,90	MIS	1	No	No	1	0000205935	UNIONE RENO GALLIERA	
L01040680371202100001	G77H21001100005	CONTRIBUTO PICCOLI INVESTIMENTI LEGGE DI BILANCIO 2020 DECRETO 14 GENNAIO 2020 MANUTENZIONE STRADALE ASFALTI A CALDO 2021	Pironi Annamaria	185.700,00	185.700,00	CPA	2	No	No	4			
L01040680371202100002	G79J21004450001	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE area produttiva "EX-SIAPA"	Pironi Annamaria	4.000.000,00	4.000.000,00	AMB	1	No	No	1			

(\*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

Pironi Annamaria

## Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo  
 AMB - Qualità ambientale  
 COP - Completamento Opere Incomplete  
 CPA - Conservazione del patrimonio  
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio  
 URS - Qualità urbana  
 VAB - Valorizzazione beni vincolati  
 DEM - Demolizione Opere Incomplete  
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

## Tabella E.2

1. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali".  
 2. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento finale".  
 3. progetto definitivo  
 4. progetto esecutivo

#### **4.3.2. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC**

In relazione agli ambiti e alle aree in attuazione nella presente POC, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere e infrastrutture pubbliche, in parte non ancora inserite nel Piano Triennale, oltre a segnalare la cessione di aree per ogni Sub Ambito.

##### **a. Ambiti per nuovi insediamenti su area libera ANS-C – Capoluogo**

###### **• Accordo Sub Ambito ANS-C2**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 24.12.2021 prevede a favore dell'amministrazione:

- cessione gratuita da parte dell'attuatore un'area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 sulla quale realizzare, a propria cura e spese dell'attuatore, una vasca di laminazione di superficie pari a circa mq 1.855, come identificata nel masterplan allegato relativo accordo;
- cedere da parte dell'attuatore un'area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 di superficie pari a mq. 518 circa, quale area verde extra-standard rispetto alle dotazioni territoriali dovute, per un controvalore complessivo stimato pari ad € 6.824,00 iva compresa, valutato come indicato nello schema allegato all'accordo ex art.18 sotto la lettera "E";
- realizzare da parte dell'attuatore sull'area ceduta quale dotazione territoriale per verde pubblico e quale area verde extra-standard, a propria cura e spese dell'attuatore, un tratto di pista ciclo-pedonale all'interno dell'Ambito ANS-C n. 2 per il collegamento della via San Tommaso alla via G. Marconi ed all'abitato esistente in fregio ad essa verso nord, ed alla via A. Maccaferri verso ovest, per una superficie pari a circa mq. 1.697 , come previsto dal masterplan dell'Ambito 2 stesso, comprese le opere accessorie connesse quali l'illuminazione pubblica, secondo un progetto condiviso che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 205.000,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere, come riportato nello schema allegato all'accordo ex art.18 sotto la lettera "E", di cui:
  - mq. 154 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 1, che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 18.600,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere,
  - mq. 1.543 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 2, che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 186.700,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere,

L'entità degli investimenti futuri generati dagli interventi di pubblica utilità previsti dagli accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000 di cui sopra, è riassunta nella seguente tabella:

Tabella 5.1 – Elenco investimenti futuri generati dagli Accordi ex-art 18 L.R. 20/2000 (allegato E)

<b>Ambito</b>	<b>Importo perequazione</b>
<b>Sub-Ambito ASN-C2 stralcio 1</b>	€ 25.458,40
<b>Sub-Ambito ASN-C2 stralcio 1</b>	€ 186.703,40
<b>TOTALE</b>	<b>€ 212.161,40</b>



#### **4.4. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO**

##### **Depuratore di Galliera**

L'impianto di depurazione del capoluogo di San Vincenzo e San Venanzio situato a nord-est del Territorio Urbanizzato, secondo gli aggiornamenti di cui alla DGR 569/2019, ha una potenzialità depurativa di circa **8.200 abitanti equivalenti**, servendo attualmente circa 3.746 abitanti. (vedi DGR 569/2019 pag.36).

Considerando gli abitanti esistenti a dicembre 2021 serviti a San Venanzio e San Vincenzo (3.702 ab), gli abitati residui del PRG considerati al 50% (306 ab) e gli abitanti potenziali aggiunti con il POC (250 ab) si avrebbe un totale di **4.258 abitanti potenziali** espressi nel capoluogo (vedi tab. 4.4).

Dato il dimensionamento di previsione rispetto alle quote messe in campo dal presente POC si può considerare la funzionalità del depuratore ampiamente sufficiente per gestire i nuovi insediamenti.

##### **Sistema fognario**

Il sistema fognario del Capoluogo è costituito prevalentemente da una rete mista. In generale si rileva la presenza al margine dei vari sub comparti di POC della una rete fognaria già collegata al depuratore del Capoluogo, sufficientemente dimensionata per il recapito delle reti dei nuovi sub comparti. Tale dimensionamento è stato confermato in sede di elaborazione del PUA.

## **5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA**

### **5.1. TEMPISTICA**

La fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privato previste nel presente POC è stata presa in considerazione in fase di elaborazione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. propedeutico all'attuazione della presente POC, sottoscritto con i soggetti proponenti, che disciplinano in modo prescrittivo e vincolante l'entità degli interventi, delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture, nonché le tempistiche per la realizzazione e la cessione al Comune di tutte le opere pubbliche afferenti agli ambiti di POC. Per le normali dotazioni territoriali relative al PUA è prevista la loro realizzazione e cessione nei tempi di validità dei PUA stessi, mentre per talune opere extrastandard viene prevista una tempistica diversificata in relazione alle previsioni insediative di ciascun ambito o area inseriti nel POC. Si rimanda per maggiori dettagli agli accordi ex art.18 sottoscritti.

## **6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA**

### **6.1. INTRODUZIONE**

Il Documento programmatico per la qualità urbana (previsto dall'art. 30, comma 2, lettera a bis) della L.R. 20/2000 e s.m.i.) costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la programmazione della qualità urbana negli ambiti del POC.

Esso individua i fabbisogni abitativi, le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

### **6.2. LA QUALITÀ URBANA**

Già con il PSC del Comune di Galliera, attraverso le schede di ValSAT, vengono definiti gli obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana, che vengono assunti dalla presente POC, declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana in tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio, sia a scala insediativa che a scala edilizia.

Il POC integra e traduce tali obiettivi generali di qualità urbana, attraverso la disciplina d'indirizzo e di gestione delle trasformazioni previste nei diversi sistemi in cui esse si articolano.

Come spiegato in premessa, il POC stralcio assume carattere di PUA per tutti i nuovi comparti previsti, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000 e pertanto ogni Piano Urbanistico Attuativo allegato, ha previsto l'elaborato di Valsat e la Sintesi non tecnica. Per il POC pertanto si rimanda ai contenuti di Valsat predisposti per il progetto di Piano Urbanistico Attuativo presentato.

#### **Sistema paesaggistico ambientale**

E' caratterizzato dal riconoscimento degli elementi di qualità urbana e territoriale sistematizzati nel PSC, il quale individua i contesti paesaggistici di area vasta e i luoghi di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica.

A scala di POC l'attuazione dei nuovi ambiti si contestualizza per gli aspetti paesaggistico ambientali, secondo quanto descritto nelle relazioni ed elaborati dei singoli Piani attuativi ai quali si rimanda.

**Sistema della mobilità**

La previsione in materia di mobilità dei Sub Ambiti è finalizzata alla sistematizzazione della mobilità in tutti suoi aspetti: carrabile, ciclabile e pedonale.

Contestualmente alla previsione di viabilità carrabile, quindi, si prevedono percorsi ciclabili e pedonali correlati al sistema delle aree verdi e inseriti nel più ampio disegno della rete ciclabile e pedonale esistente.

L'insieme di tali previsioni concorre al miglioramento complessivo del sistema della mobilità, qualificando la funzione ciclopedonale come componente fondamentale del sistema complessivo.

**Sistema delle dotazioni territoriali – La città pubblica**

Il Piano conferma l'obiettivo di elevare il livello di qualità e funzionalità della "città pubblica", sia per quanto riguarda la dotazione dei servizi collettivi in genere, che per quanto riguarda le dotazioni territoriali afferenti gli ambiti in attuazione; esso costituisce strumento per la realizzazione di tali dotazioni in coordinamento con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Si sottolinea il fatto che, nell'ottica di realizzazione della città pubblica, contribuirà anche la destinazione assegnata al secondo stralcio funzionale che potrà avere funzioni socio-sanitarie innovative compatibili con la residenza, in quanto l'ipotesi progettuale di massima prevede la possibilità flessibile di adattare le strutture verso la realizzazione di servizi sociali o sanitari in convenzione, di proprietà privata, nell'ottica degli ospedali di comunità, social housing e similari. Si rimanda alla descrizione della Relazione tecnica di PUA.

Ciascun PUA prevederà le dotazioni urbanistiche relative al verde pubblico e parcheggi nei valori stabiliti dal PSC e secondo quanto già previsto dagli Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 specifici per ogni Ambito.

### **6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

Le misure generali per il progetto di PUA, riguardano l'insieme delle regole e delle indicazioni che consentono il rispetto delle tematiche relative alla sostenibilità degli insediamenti, l'inserimento paesaggistico e l'assetto urbano e tipologico, il progetto delle aree pubbliche e la relativa realizzazione da parte dei privati, il perseguimento dell'invarianza idraulica, la realizzazione delle vasche di prima pioggia e la zonizzazione acustica.

#### **Assetto degli insediamenti**

Particolare attenzione è stata posta, mediante l'analisi del sito, nella definizione dell'assetto urbanistico degli insediamenti, all'orientamento delle strade, dei lotti e degli edifici, per il perseguimento del recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali.

In tal senso si è quindi privilegiata l'integrazione tra sito ed involucro e, in via subordinata, la definizione delle caratteristiche tecnologiche degli impianti.

#### **Sostenibilità energetica degli edifici**

Per i nuovi insediamenti sono stati rispettati i Requisiti Prestazionali previsti dalle norme nazionali e regionali in materia energetica, con particolare riferimento agli indirizzi regionali vigenti.

I PUA contengono indicazioni sulla tipologia e collocazione degli impianti di riscaldamento/condizionamento, prioritariamente in forma centralizzata.

#### **Uso razionale e risparmio delle risorse idriche**

In sede di predisposizione dei PUA si è avuto particolare riguardo al contenimento delle impermeabilizzazioni, prevedendo sistemi di compensazioni idrauliche secondo le indicazioni dell'Ente gestore, perseguendo altresì i criteri di contenimento del consumo idrico secondo le indicazioni riportate nel PTM e a quanto riportato nella ValSAT del PSC.

#### **Mitigazioni dall'inquinamento acustico**

La progettazione dei PUA ha considerato la localizzazione degli edifici sia nel contesto urbano, che extraurbano, al fine di perseguire la massima mitigazione del rumore da traffico stradale, soprattutto per le funzioni abitative, perseguendo tale finalità sia con opere esterne di contesto, che tengano comunque conto degli effetti paesaggistici e percettivi, sia con l'eventuale adozione di sistemi passivi negli edifici.

La progettazione dei Sub Ambiti, ha previsto una collocazione degli edifici, rispetto alla viabilità principale, esterna all'insediamento, che non risulti in contrasto con quanto riportato nelle schede di ValSAT del PSC, rispettando il divieto di collocare le funzioni residenziali all'interno delle fasce acustiche di classe IV o superiore, al fine di perseguire la massima qualità dell'abitare nell'insediamento medesimo. Nel caso di situazioni critiche

si è prevista la predisposizione di adeguate mitigazioni attive (interventi strutturati) e passive (progettazione e orientamento degli edifici, qualità dei materiali, infissi, ecc.).

Tutti PUA relativi al presente POC hanno previsto un adeguato studio di “valutazione previsionale del clima acustico”.

### **Aree da espropriare**

Il presente POC non appone vincoli espropriativi

## 7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC

### 7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C2 – PRIMO e SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito ANS-C2, in continuità e a confine con l'ambito consolidato a nord del capoluogo di San Venanzio e delimitato da via Maccaferri e via Guglielmo Marconi; l'ambito in oggetto è individuato al Catasto Terreni al Foglio 40 di cui mappali 707, 703, 705, 30, 693, 55, 717, 714, 142, 679 e di superficie territoriale ST circa di **63.249 mq**. L'ambito sarà realizzato secondo due stralci funzionali 1 e 2 così come descritto sia negli schemi allegati all'accordo ex-art.18 sia negli elaborati di progetto del PUA. Il primo stralcio funzionale collocato a confine con il Territorio Urbanizzato e in collegamento con la via Maccaferri avrà funzione esclusivamente residenziale. Si prevede invece di assegnare al secondo stralcio funzionale dell'ambito, la funzione non solo residenziale, ma anche verso funzioni socio-sanitarie innovative, e comunque compatibili con la residenza. L'ipotesi progettuale di massima prevede la possibilità flessibile di adattare le strutture verso la realizzazione di servizi sociali o sanitari in convenzione, nell'ottica degli ospedali di comunità, social housing e similari. Si rimanda alla descrizione della Relazione tecnica di PUA.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 25.2 delle Norme di Attuazione del PSC e relativa scheda d'ambito.

Ai sensi dell'art. 33 e 34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18, sono stati previsti:

- **un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**
  - 7.000 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato), suddivisi in:
    - a) Primo stralcio funzionale, 2000 mq di SU residenziale;
    - b) Secondo stralcio funzionale, 5000 mq di SU per insediamenti residenziali, direzionali, terziario, socio-sanitari e ricettivi;

Tali stralci funzionali vengono definiti secondo lo stralcio di inserimento di PSC sotto riportato e gli elaborati di progetto del PUA.
  
- **un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**
  - 5.000 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico) da realizzare in altri ambiti all'interno del territorio comunale individuati dall'amministrazione. Parte della capacità edificatoria assunta dal Comune e pari a al 20% del DE privato residenziale, sarà impiegata per la futura realizzazione di **5 alloggi** (pari a circa **400 mq di SU**) da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (**E.R.S**) da programmare in luogo a disposizione dell'amministrazione stessa.
  - cessione da parte dell'attuatore di area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 sulla quale

realizzare, a propria cura e spese dell'attuatore, una vasca di laminazione di superficie pari a mq 1.855 circa;

- cessione da parte dell'attuatore di area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 di superficie pari a mq. 518 circa, quale area verde extra-standard rispetto alle dotazioni territoriali dovute, per un controvalore complessivo stimato pari ad € 6.824,00 iva compresa, valutato come indicato negli allegati all'accordo ex-art. 18;
- realizzazione da parte dell'attuatore sull'area ceduta a titolo di standard ed extra-standard, a propria cura e spese, di un tratto di pista ciclo-pedonale all'interno dell'Ambito ANS-C n. 2, comprese le opere accessorie connesse quali l'illuminazione pubblica, per il collegamento della via San Tommaso alla via G. Marconi ed all'abitato esistente in fregio ad essa verso nord, ed alla via A. Maccaferri verso ovest, per una superficie pari a circa mq. 1.697 , di cui mq. 154 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 1 e mq. 1.543 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 2. Tale opera viene valutata con un costo complessivo presunto pari ad € 205.000,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere, come calcolata e suddivisa secondo gli schemi ed il masterplan negli allegati all'accordo ex-art.18;

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'ambito secondo i due stralci funzionali, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato.

Carico urbanistico previsto nell'ambito SU residenziale massima totale **7.000 mq** suddiviso in:

- primo stralcio funzionale **2.000 mq di SU** residenziale oltre alla SA (60% di SU) pari a **27 alloggi** (considerando l'alloggio medio di 74 mq di SU) e **71 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU);
- secondo stralcio funzionale **5.000 mq di SU** di tipo residenziale e misto oltre alla SA (60% di SU) pari a **68 alloggi** (considerando l'alloggio medio di 74 mq di SU) e **179 abitanti teorici** (un abitante teorico = 28 mq di SU);

Le dotazioni calcolate per i due stralci (secondo art.25.2 paragrafo 6 del PSC) avranno una quantificazione minima di:

Primo stralcio funzionale:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 71 ab x 24 = 1.704 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 71 ab x 6 = 426 mq

Secondo stralcio funzionale:

- 60% di SC per verde = 8.000 x 60% = 4.800 mq
- 40% di SC per parcheggi pubblici = 8.000 x 40% = 3.200 mq



I primo stralcio funzionale prevede un verde pubblico progettato di **2.232 mq**, e parcheggi di **543 mq**.

Il secondo stralcio funzionale prevede un verde pubblico progettato di **4.824 mq**, e parcheggi di **3.200 mq**.

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

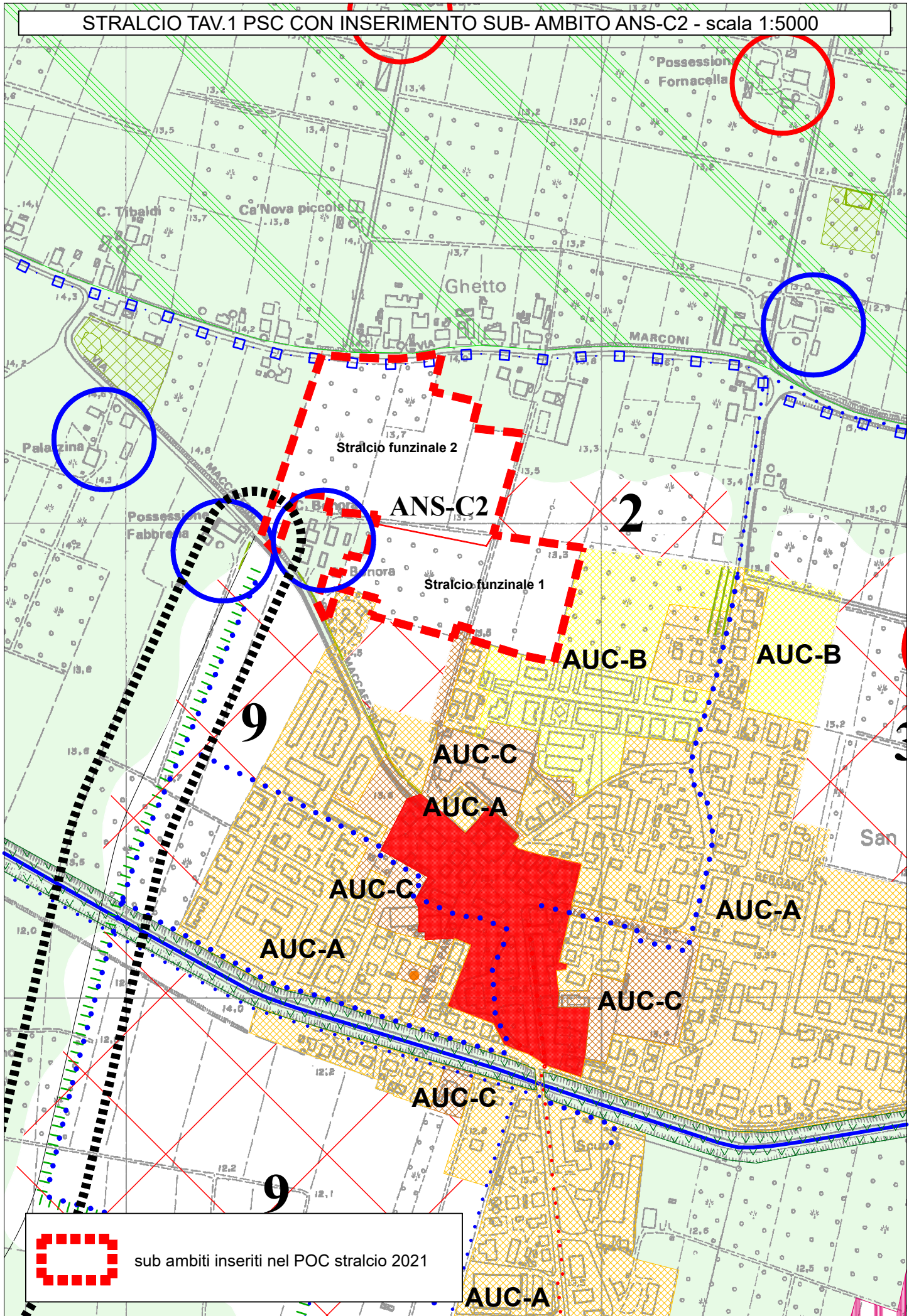
Il masterplan allegato al progetto prevede per il Sub ambito ANS-C tipologie plurifamiliari o in linea.


Viene fissata una altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra

Di seguito si riportano:

- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area;
- Planimetria catastale

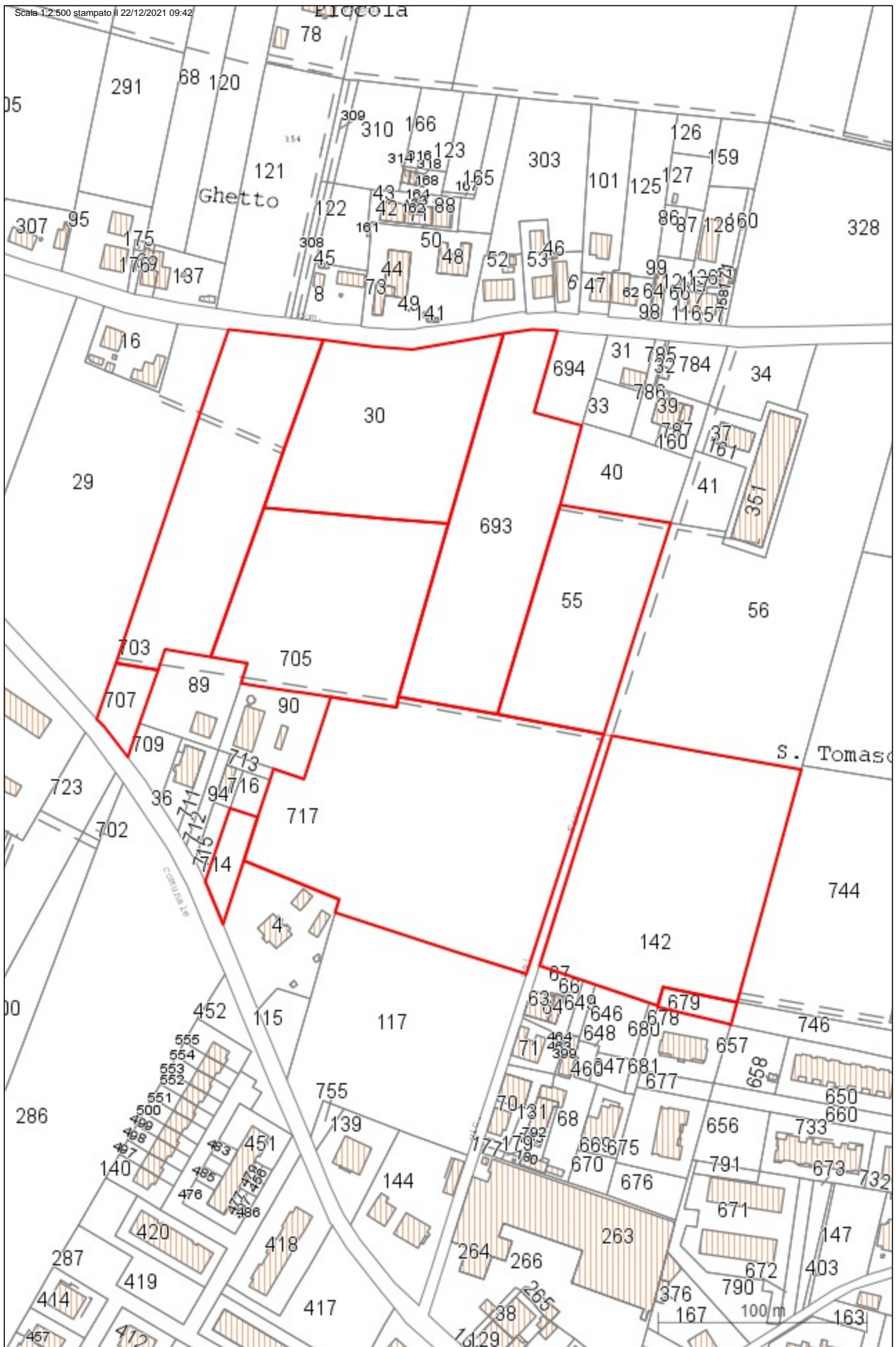
STRALCIO TAV.1 PSC CON INSERIMENTO SUB- AMBITO ANS-C2 - scala 1:5000



 sub ambiti inseriti nel POC stralcio 2021

AUC-A





## **9. IL DIMENSIONAMENTO DEL POC STRALCIO 2021**

Al fine di sintetizzare i dati di progetto del comparto precedentemente descritto, si riportano nelle tabelle successive i parametri principali in forma aggregata. In sintesi, secondo quanto descritto al precedente capitolo 7, la popolazione insediabile prevista per questo POC stralcio è pari a **264 abitanti teorici aggiuntivi** (comprendendo anche quelli previsti con ERS) calcolati sui parametri di superficie utile prevista.

Per quanto riguarda la costruzione della popolazione teorica, considerando lo stato attuale, si rimanda alla tabella 4.3 del capitolo 4.1 precedente.

Tab. 9.1: Parametri di sintesi superfici e Dotazioni

COMPARTO	Superficie Territoriale (ST- mq)	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera a) di PSC	Dotazioni a Standard (mq)		Dotazioni extra - Standard (mq)		
			Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Attività collettive
Sub-Ambito ANS-C2 stralcio 1	25.542	2.000	2.232	543	518		
Sub-Ambito ANS-C2 stralcio 2	37.707	5.000	4.824	3.200			
<b>TOTALI</b>	<b>63.249</b>	<b>7.000</b>	<b>7.056</b>	<b>3.743</b>	<b>518</b>		

Tab. 9.1: Parametri di sintesi superfici, alloggi, abitanti, ERS e perequazione

COMPARTO	Superficie Territoriale (ST- mq)	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera a PSC	ERS (SU-mq)	Alloggi (n.) Alloggio medio pari a 74 mq di SU		Abitanti (ab.) 28 mq di SU per abitante		Perequazione €
				Privati	ERS	Privati	ERS	
Sub-Ambito ANS-C2 stralcio 1	25.542	2.000		27	5	71		25.458,40
Sub-Ambito ANS-C2 stralcio 2	37.707	5.000	400 <sup>2</sup>	68		179	14	186.703,00
<b>TOTALI</b>	<b>63.249</b>	<b>7.000</b>	<b>400</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	
				<b>100</b>		<b>264</b>		<b>212.161,40</b>

<sup>2</sup> Quota ERS aggiuntiva derivante dal calcolo del 20% della SU privata residenziale del primo stralcio

Tab. 9.a totale a seguito del POC stralcio

	Mq di SU			Alloggi			Abitanti		
	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale
Nuova costruzione	7.000	400	7.400	95	5	100	250	14	264
Nuova costruzione per esigenze non preventivabili	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riqualificazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale POC</b>	<b>7.000</b>	<b>400</b>	<b>7.400</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>264</b>

Rispetto al dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali disciplinate all'art. 21 del PSC, il presente POC 2021, sviluppa:

- il 50 % della Superficie Utile residenziale su area libera prevista nel PSC pari a 14.800 mq;

