

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL 1°PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)
DELLE AREE RICADENTI NELL'AMBITO DI POTENZIALE LOCALIZZAZIONE
DEI NUOVI INSEDIAMENTI URBANI "ANS-C3"

RICERCA E PROGETTO

Galassi, Mingozzi e Associati
RICERCA E PROGETTO - GALASSI, MINGOZZI E ASSOCIATI
VIA DI SAN LUCA 11, 40135 BOLOGNA - T. +39 051 6153800 - F. +39 051 6156173
studio@ricercaeprogetto.it - www.ricercaeprogetto.it

PROGETTO
ING. ANGELO MINGOZZI

COLLABORATORI
ARCH. MARCO BUGHI, ING. MATTEO PRONI




Comune di Pieve di Cento

P.G. n. 0003687 del 18/05/2013

Cl. 6 3 0

Assegnato a:
III SETTORE



Comune di Pieve di Cento

18 MAG. 2013

Prot. N° 0003687

PROPRIETA'

AZIENDA USL DI BOLOGNA
Via Castiglione N° 29
40124 Bologna
DELEGATO CON DELIBERA
237 DEL 24/07/2012
IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
TECNICO PATRIMONIALE
Francesco Rainaldi

D.A.P. s.r.l.
Via San Mamolo N° 59
40136 Bologna

D.A.P. S.r.l.
Via S. Mamolo, 59
40136 Bologna
Tel. 051/581800
P. IVA 04205090370

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

FASE RICHIESTA INSERIMENTO NEL 1° POC
OGGETTO RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

SCALA	TAVOLA N°
DATA 14/11/11	R
AGG. 08/05/13	

DISEGN.	PROG.	RESP.	COORD.
---------	-------	-------	--------

N° COMMESSA 011014

INDICE

PREMESSA

1. ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO
2. PROPOSTA PROGETTUALE
3. DEFINIZIONE DELLA QUANTITÀ DI SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE
4. ATTUAZIONE DEL POC, COMPARTI, TIPI EDILIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE
5. BENEFICIO PUBBLICO DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

PREMESSA

La presente relazione tecnica (congiuntamente agli elaborati grafici "U01 – Individuazione area di intervento e superfici utili massime", "U02 – Comparti attuativi" e "U03 – Planimetria di progetto") descrive la proposta di *inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale delle aree ricadenti nell'ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani "ANS-C 3"*, in relazione a quanto richiesto nell'avviso approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 83 del 19 settembre 2011.

La relazione tecnica e gli elaborati sopracitati descrivono gli obiettivi progettuali, le qualità urbanistiche dell'intervento, le caratteristiche dimensionali degli edifici e degli spazi aperti pubblici e privati, le modalità di attuazione del POC con comparti attuativi e lotti edificabili, le opere di urbanizzazione di pertinenza di questi e il beneficio pubblico derivante dalla perequazione urbanistica.

L'ambito "ANS-C 3" ricade su aree in parte di proprietà della "Azienda USL di Bologna" e in parte della società "D.A.P. s.r.l." di Bologna.

La proposta, come richiesto dal PSC, nasce da una progettazione unitaria, estesa all'intero ambito "ANS-C 3", al fine di assicurare una programmazione urbanistica omogenea e coerente, ed è finalizzata al completamento del sistema urbano del comparto "C1" già attuato, situato tra le vie di San Pietro e Mascarino, alla connessione e ricucitura dell'area con il sistema degli orti urbani e del verde pubblico, sul quale sono collocati i percorsi ciclo-pedonali, al completamento e al potenziamento della viabilità carrabile su via Mascarino come previsto dal PGTU.

La proposta progettuale è stata elaborata per essere suddivisibile in stralci funzionali autonomi e prevede la realizzazione di tutta la superficie utile nell'ambito del 1° POC.

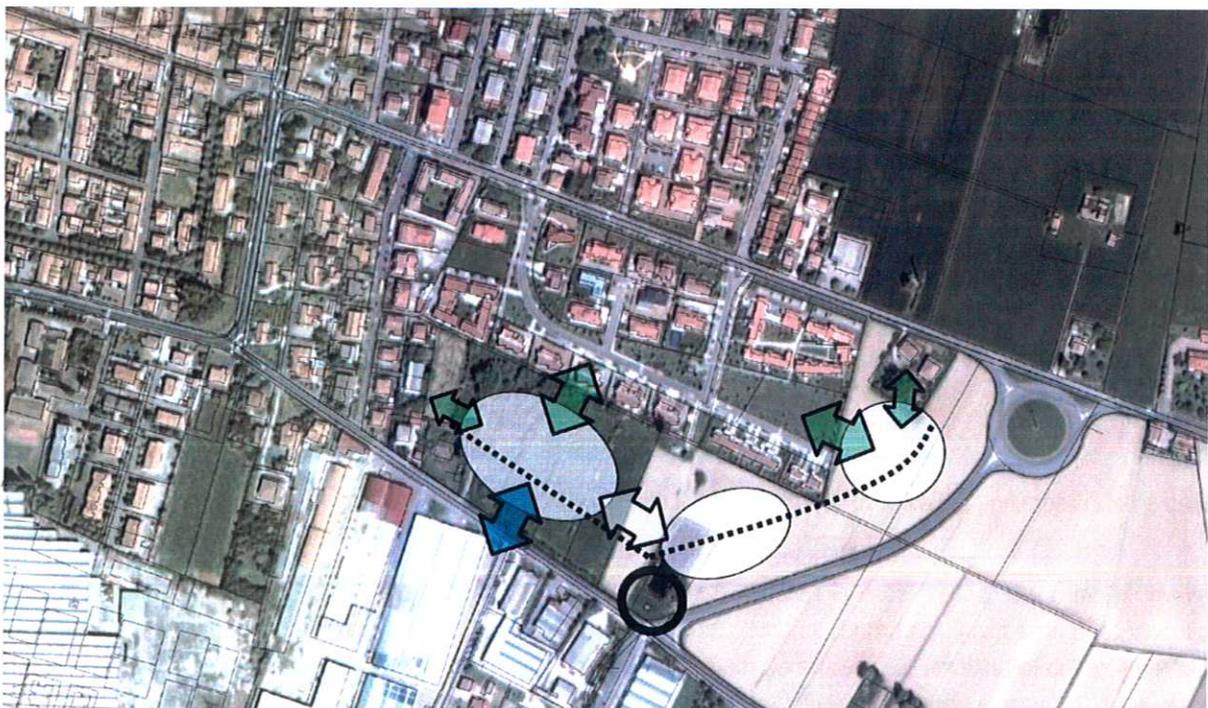
I contenuti della proposta superano e aggiornano quelli della proposta precedente, (consegnata il 18/11/2011, prot. 6988/6), sulla base delle osservazioni formulate dall'Amministrazione Comunale.

1 ANALISI DELL'AREA DI INTERVENTO

Come rilevato dal Piano Strutturale Comunale, l'ambito "ANS-C 3" per il quale sono previste funzioni residenziali, terziarie, commerciali e direzionali, è ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui, per cui la proposta progettuale tiene conto soprattutto della presenza intorno all'area delle zone residenziali esistenti a nord e ovest, dell'ambito produttivo a sud e della bretella di collegamento tra la strada provinciale San Pietro e Via Mascarino, del potenziamento della viabilità su Via Mascarino compresa la futura rotonda, previsto dal Piano Generale del Traffico Urbano.

Tenuto conto delle condizioni al contorno esistenti o in previsione, nell'ambito "ANS-C 3" possono essere individuate tre zone, ognuna con una diversa attitudine.

- La prima zona è collocata sul lato nord dell'ambito oggetto d'intervento, e si configura come il naturale completamento dell'area residenziale del comparto "C1" già attuato; nel vecchio PRG tale zona era destinata ad uso sportivo. Quest'area è sostanzialmente già urbanizzata sia per quanto riguarda la dotazione delle reti infrastrutturali, sia per la prossimità con il parco pubblico a ovest. La sua vocazione residenziale deve quindi tenere conto delle relazioni con le residenze esistenti a ovest, con il "complesso edilizio di valore storico testimoniale" a nord, e con il sistema del verde e dei percorsi esistenti. Deve inoltre confrontarsi con la presenza della rotonda sulla strada provinciale San Pietro e i relativi vincoli da esse generati.
- La seconda zona è collocata sul lato ovest dell'ambito oggetto d'intervento, confinata a nord dell'area residenziale del comparto "C1", a sud da Via Mascarino e l'adiacente ambito produttivo e a ovest da un'area privata utilizzata per orti urbani "auto costruiti" e sostanzialmente privi di allacciamento alle reti tecnologiche. A est può essere identificato come limite il prolungamento dell'asse ciclo-pedonale, individuato dallo stesso PSC, che attraversa il comparto attuato "C1". Questa zona, tra l'altro, deve operare un "filtro/connesione" tra le aree residenziale e produttiva, per cui si presta bene ad accogliere una funzione mista: residenziale a nord e terziaria-commerciale-direzionale a sud, quest'ultima collocata di preferenza all'interno della fascia di 50 m prevista dal PSC con funzione di mitigazione degli impatti dell'area produttiva sulle residenze.
- La terza zona è collocata in un luogo di cerniera tra le prima due. È fortemente condizionata dalla localizzazione della futura rotonda su via Mascarino prevista dal PGTU, e dalla presenza dell'attuale vasca di laminazione (ex macero) che dovendo svolgere la sua funzione anche a servizio dei nuovi insediamenti dovrà eventualmente essere potenziata e comunque ricollocata a causa della realizzazione della rotonda. Tenuto conto dei vincoli descritti, questa zona non può essere facilmente utilizzata per la nuova edificazione, ma può invece svolgere un ruolo di servizio efficace per le aree limitrofe esistenti e in previsione.



2 PROPOSTA PROGETTUALE

L'analisi del luogo e la volontà di massimizzare i benefici derivanti dall'intervento alla "città pubblica", sono state la base sulla quale si è fondata la proposta progettuale, che interpreta gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale espressi nel Piano Strutturale Comunale e li sviluppa coerentemente per colmare lo specifico "vuoto urbano" identificato come ambito "ANS-C3" dallo stesso PSC.

Sotto il profilo metodologico la proposta descritta si fonda in primo luogo sulla progettazione del sistema del verde, come elemento connettivo e strutturante del sistema insediativo. Le nuove aree verdi hanno la funzione di completare il sistema esistente, di ricucire la rete dei percorsi pedonali e ciclabili e di accogliere le funzioni di servizio rappresentate dagli orti urbani esistenti da riqualificare, i nuovi orti urbani da realizzare e dalla vasca di laminazione (ex macero).

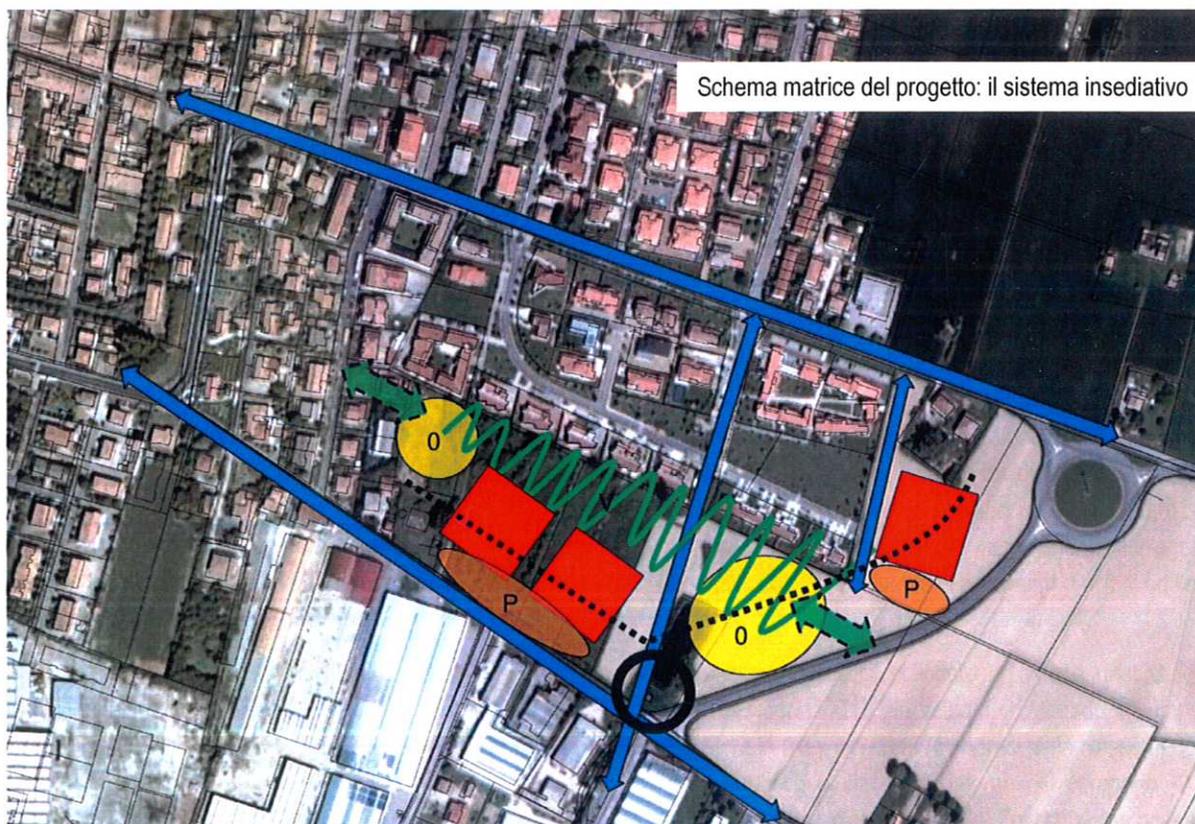
È quindi il sistema del verde che detta le regole per la configurazione plano volumetrica della nuova edificazione che con questo cerca una forte relazione. L'organizzazione degli edifici condiziona a sua volta il sistema della viabilità carrabile interna e dei parcheggi pensata per essere facilmente accessibile dalla viabilità pubblica e per interferire il meno possibile con i percorsi pedonali e ciclabili.



Tenuto conto di quanto sopra descritto e delle indicazioni contenute nell'Elaborato "C" della Valsat, i principali obiettivi della proposta progettuale sono di seguito elencati.

- Realizzare un sistema del verde pubblico e dei percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, che completi la rete comunale esistente. In particolare si dovrà realizzare un parco lineare lungo il confine con il comparto di espansione residenziale "C1" già attuato, che comprenda la riqualificazione degli orti già esistenti sul versante est dell'area oggetto d'intervento, e la realizzazione di nuovi orti urbani pubblici sul versante ovest, funzionale anche a garantire "l'accesso al sole" nel solstizio d'inverno agli edifici esistenti del comparto "C1" già attuato. Si dovranno inoltre collegare tra loro le piste ciclo-pedonali già realizzate lungo via Mascarino, a sud dell'area, e la strada provinciale San Pietro a nord.

- Realizzare un sistema dei percorsi carrabili e dei parcheggi, pubblici e privati, integrato con la rete infrastrutturale esistente, utilizzando opportunamente la rete stradale pubblica interna del comparto di espansione residenziale "C1" già attuato per accedere alla parte più a nord dell'area, e Via Mascarino per accedere alla parte più a sud dell'area, senza attraversare la fascia di verde pubblico.
- Prevedere un sistema di reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui, favorendo il riutilizzo delle acque meteoriche e adeguando la vasca di laminazione esistente (ex macero), secondo il criterio dell'invarianza idraulica, in accordo con l'Ente gestore. In generale si dovranno perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale.
- Realizzare un sistema insediativo che garantisca ai nuovi edifici "l'accesso al sole" nel solstizio d'inverno e condizioni di buona qualità dell'aria, collocando i servizi sensibili e le abitazioni ad almeno 50 metri dalla viabilità, e prevedendo all'interno di tale fascia esclusivamente funzioni terziarie-commerciali-direzionali, accessori per la residenza (senza la presenza della funzione residenziale) e parcheggi pubblici e privati, alternati a fasce di verde mitigativo e ambientale, nel rispetto dei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale.
- Garantire la suddivisione in stralci funzionali dell'attuazione del progetto unitario, prevedendo la suddivisione dell'ambito "ANS-C 3" in due comparti "A" e "B", per l'attuazione dei quali può essere predisposto un unico Piano Attuativo per entrambi o, in alternativa, due Piani Attuativi autonomi. A loro volta i singoli Piani Attuativi potranno prevedere anche più stralci funzionali per la realizzazione indipendente dei tre lotti edificabili previsti.



L' Ambito "ANS-C 3" è un'area residuale interclusa nel territorio urbanizzato, per la quale il PSC prevede una tipologia insediativa di tipo semiestensivo.

L'area è confinante a sud con Via Mascarino e una zona produttiva già urbanizzata, a nord con il comparto "C1" già attuato dell'ultimo PRG e, per un tratto, con la strada Provinciale San Pietro, a ovest con una zona residenziale confinante con il centro storico, a est con la strada che collega la strada provinciale San Pietro a Via Mascarino. L'area è inoltre condizionata dalla futura presenza di una rotonda, prevista dal Piano Generale del Traffico Urbano, che comporterà la ricollocazione del "ex macero", ora utilizzato come vasca di laminazione per le acque meteoriche del comparto "C1" già attuato.

La conformazione degli insediamenti è stata pensata per poter essere attuata anche per successivi stralci funzionali. L'ambito è suddiviso in due comparti attuabili anche con piani attuativi separati: il comparto A che contiene il lotto edificabile "1" e il comparto B che contiene i lotti edificabili "2" e "3" a loro volta individuabili come stralci funzionalmente autonomi, (si veda il successivo capitolo 4).

Come già accennato in precedenza gli obiettivi prefissati la proposta progettuale nasce dal disegno del sistema degli spazi aperti pubblici e a uso pubblico, e in particolare dal progetto del sistema del verde e dei percorsi pedonali e ciclabili.

L'area è stata suddivisa schematicamente in zone con funzioni diverse, attraversate da percorsi ciclabili e pedonali che collegano le piste ciclo-pedonali già realizzate a nord sulla strada provinciale San Pietro e a sud su Via Mascarino.

La zona centrale, al confine con il comparto "C1" già attuato, svolge la funzione di asse principale degli spazi dedicati al verde e ai percorsi ciclabili e pedonali pubblici, ed è caratterizzata dalla polarità degli orti urbani: sull'estremo occidentale gli orti già esistenti da riqualificare, su quello orientale i nuovi orti, adiacenti all'area esondabile, con funzione di vasca di laminazione delle acque meteoriche, dell'ex macero, che dovrà essere adeguato al nuovo carico urbanistico e ricollocato quando sarà realizzata la nuova rotonda. Questa fascia verde separa le residenze del comparto "C1" attuato a nord, dalle nuove residenze collocate a sud (lotti "2" e "3") e garantisce alle prime "l'accesso al sole" nel solstizio d'inverno, e alle seconde un affaccio e una fruizione diretta del verde pubblico.

Collocati in una zona compresa nella classe III della Zonizzazione acustica comunale, i nuovi alloggi dei lotti "2" e "3" potranno essere realizzati con tipologia a corte, dotati di giardini privati o condominiali aperti sul verde pubblico a nord, collocando sui fronti esterni sud, est e ovest al piano terra i garage, le cantine e altri spazi accessori.

Gli edifici a corte sono serviti da una strada e da parcheggi privati, che li separano dalla zona più a sua sud, la quale ricade all'interno della fascia in classe IV della Zonizzazione acustica comunale, ed è suddivisa in tre parti: lungo Via Mascarino un'area destinata interamente ai parcheggi alberati pubblici; più all'interno un fronte di edifici da adibire esclusivamente a funzioni terziarie, commerciali e direzionali; infine una fascia di verde alberato di separazione dalle residenze. Questa zona, grazie alla piantumazione di alberi lungo la strada, all'interno dei parcheggi e su lato nord degli edifici per il terziario, e alla stessa conformazione degli edifici, svolge un funzione di mitigazione degli impatti acustici e di inquinamento dell'aria, a favore delle residenze e del sistema del verde e dei percorsi ciclo-pedonali pubblici. L'accesso ai parcheggi e ai lotti edificati avviene direttamente da Via Mascarino, anche in assenza della prevista rotonda.

Sull'estremo nord dell'ambito oggetto d'intervento la proposta progettuale prevede di collocare un'area a destinazione residenziale (lotto "1"), che utilizza le urbanizzazioni realizzate del comparto "C1" già attuato, riducendo gli impatti sull'ambiente. Le residenze potrebbero essere realizzate da edifici a schiera in linea o a corte (compresi nella classe III della Zonizzazione acustica comunale), a conclusione del cuneo di verde pubblico realizzato all'interno del comparto "C1", completati da un fronte separato di locali accessori (all'interno della fascia in classe IV della Zonizzazione acustica comunale), con la funzione di mitigazione degli impatti acustici e di inquinamento dell'aria sulle residenze.

PLANIMETRIA GENERALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE



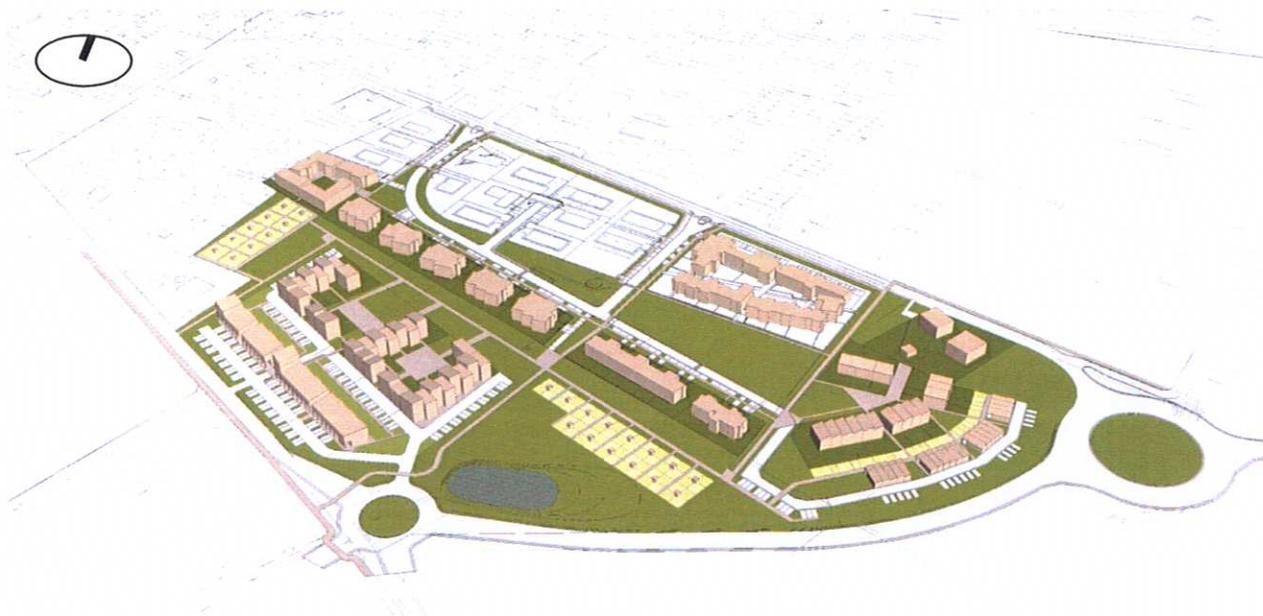
VISTA AEREA DA EST



VISTA AEREA DA OVEST



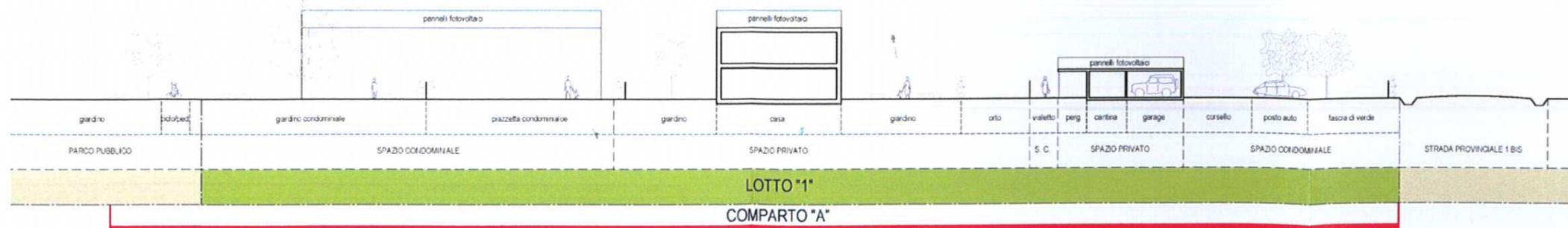
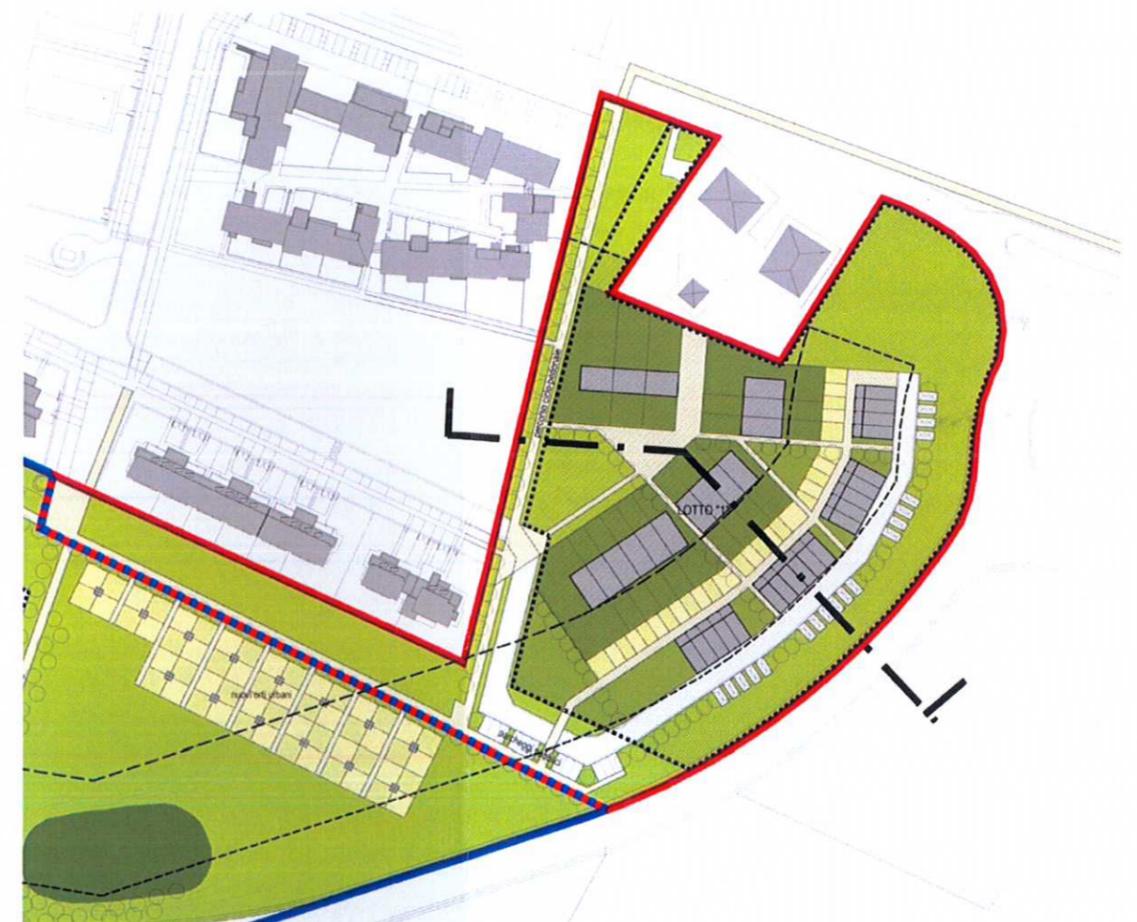
VISTA AEREA DA SUD



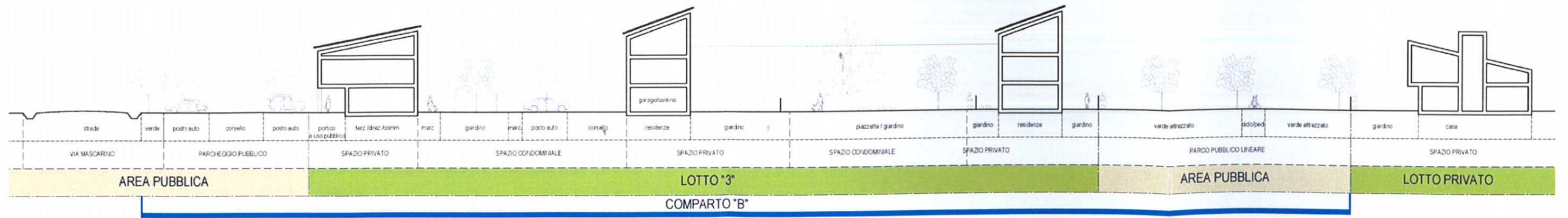
VISTA AEREA DA NORD-EST



SEZIONE SCHEMATICA E VSTE DEL LOTTO "1"



SEZIONE SCHEMATICA DEL LOTTO "3" E VSTE DEI LOTTI "2" E "3"



3 DEFINIZIONE DELLA QUANTITÀ DI SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE

Riguardo la potenzialità edificatoria, la "scheda dell'ambito ANS-C 3" distribuita nell'incontro pubblico del 04/07/2011 e disponibile presso l'Ufficio Tecnico, a cui si deve fare riferimento (come riportato documento di avviso, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 83 del 19 settembre 2011) prevede una Superficie Utile massima di 7.396 m², calcolata applicando gli indici previsti dal PSC alle superfici ricavate graficamente relative alla zona "APV" compresa nella fascia di rispetto stradale e alla zona "APL" all'esterno di questa.

La proposta progettuale prevede di stralciare dall'ambito "ANS-C 3", sul confine con la strada provinciale San Pietro, un piccola area comprendente alcuni edifici ricompresi dal PSC nei "complessi edilizi di valore storico testimoniale", per destinarla all'ambito "AUC-CR", riducendo quindi la Superficie Utile massima in relazione alla riduzione delle superfici "APV" e "APL" dell'ambito "ANS-C 3" riconfigurato.

Il calcolo della Superficie Utile massima dell'ambito "ANS-C 3", al netto dell'area stralciata da destinare all'ambito "AUC-CR", è stato effettuato su base catastale, secondo il seguente criterio.

Dalle *visure catastali* (riportate nell'elaborato grafico "U01"), suddividendo l'ambito "ANS-C 3" in due sottoambiti "ANS-C 3a" (di proprietà della Azienda USL di Bologna) e "ANS-C 3b" (di proprietà della D.A.P. s.r.l.) risultano le seguenti superfici:

Superficie Territoriale "ANS-C 3a" (di proprietà della Azienda USL di Bologna)	= 20.936 m ²
Superficie Territoriale "ANS-C 3b" (di proprietà della D.A.P. s.r.l.)	= 35.992 m ²
Superficie Territoriale "ANS-C 3" (complessiva)	= 56.928 m ²

Le superfici "APV" e "APL", al netto dell'area stralciata da destinare all'ambito "AUC-C", sulle quali applicare gli indici per ricavare la SU spettante ad ogni proprietario, sono state definite sulla base di un fattore percentuale "pesato" per le diverse proprietà, calcolato dal rapporto tra le superfici catastali e quelle ricavate graficamente:

Le superfici ricavate graficamente, compresa l'area da destinare all'ambito "AUC-C", sono le seguenti:

Superficie Territoriale "ANS-C 3a" (di proprietà della Azienda USL di Bologna)	= 21.098 m ²
Superficie Territoriale "ANS-C 3b" (di proprietà della D.A.P. s.r.l.)	= 35.971 m ²
Superficie Territoriale "ANS-C 3" (complessiva)	= 57.059 m ²

Dal rapporto tra le superfici catastali e quelle ricavate graficamente risulta:

$20.936 / 21.098 = 99,23\%$ (fattore percentuale da applicare alle superfici di proprietà della Azienda USL di Bologna)
 $35.992 / 35.971 = 100,06\%$ (fattore percentuale da applicare alle superfici di proprietà della D.A.P. s.r.l.)

Applicando i fattori percentuali sopra calcolati alle superfici ricavate graficamente, si ricavano le rispettive superfici catastali "APV", "APL" sulle quali applicare gli indici, e la superficie "AUC-C" da stralciare, secondo la seguente tabella:

	ANS-C 3			AUC-C	%	ANS-C 3			AUC-C
	ST Grafica (m ²)	APV Grafica (m ²)	APL Grafica (m ²)	AUC-C grafica (m ²)		ST Catastale (m ²)	APV Pesata (m ²)	APL Pesata (m ²)	AUC-C pesata (m ²)
Azienda USL	21.098	2.752	18.346	0	99,23%	20.936	2.731	18.205	0
D.A.P. s.r.l.	33.515	10.848	22.667	2.456	100,06%	33.534	10.854	22.680	2.458

Il Piano Strutturale Comunale prevede di assegnare al privato un indice DE (Diritto Edificatorio) perequativo minimo di 0.08 m²/ m² per le aree libere senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità, e di 0.024 m²/ m² per le aree libere con vincoli di diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC, rimandando al Piano Operativo Comunale per la definizione dell'indice DE riservato al comune, con un minimo fissato sulla base di un UT = 0,08 m²/ m².

La "scheda dell'ambito ANS-C 3" (distribuita nell'incontro pubblico del 04/07/2011 e disponibile presso l'Ufficio Tecnico) fissa anche per il Comune un indice DE di 0.08 m²/ m² per le aree "APL", e di 0.024 m²/ m² per le aree "APV", con la possibilità di diminuire tali indici assegnandone una quota parte al privato, in cambio della cessione di lotti già urbanizzati, sulla base di un accordo tra il Comune e il privato.

In base alla "scheda dell'ambito ANS-C 3", quindi, le Superfici Utili sono suddivise 50% al privato e 50% al Comune.

Avvalendosi di quanto detto in precedenza, i proprietari delle aree propongono di cedere all'Amministrazione Comunale un lotto non completamente urbanizzato, con potenzialità edificatoria del 50% della complessiva, così come previsto dalla "scheda dell'ambito ANS-C 3", distribuendo quindi le superfici utili 50% ai privati e 50% al Comune.

La seguente tabella riporta il calcolo delle Superfici Utili massime, assegnate al Comune e ai privati e suddivise per singole proprietà, calcolate applicando gli indici DE perequativi alle superfici "APV" e "APL", tenendo conto che dell'intero ambito "ANS-C 3" la Azienda USL di Bologna è proprietaria del 38,34% e la D.A.P. s.r.l. del 61,66% dei terreni.

Nella tabella è riportata anche la suddivisione in quota parte tra Superficie utile a destinazione residenziale e a destinazione terziaria-direzionale-commerciale che, come previsto dall'art. 25.2 delle Norme di Attuazione del PSC, non può essere inferiore a 2.000 m².

AREALE	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU	SUP. UTILE RESIDENZIALE TOTALE	SUP. UTILE TERZ./DIR./COMM TOTALE
		ST	UT	UT priv. = 0,5*UT	UT pubb. = 0,5*UT	SU priv. = STxUT priv.	SU pubb. = STxUT pubb.			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)			
ANS-C 3	APV	13.585,00								
	APL	40.885,00								
	TOTALE	54.470,00				3.596,00	3.596,00	7.192,00	5.192,00	2.000,00
ANS-C 3a	APV	2.731,00	0,048	0,024	0,024	66,00	66,00	132,00		
AUSL	APL	18.205,00	0,16	0,08	0,08	1.456,00	1.456,00	2.912,00		
38,44%	TOTALE	20.936,00				1.522,00	1.522,00	3.044,00	2.276,00	768,00
ANS-C 3b	APV	10.854,00	0,048	0,024	0,024	260,00	260,00	520,00		
DAP srl	APL	22.680,00	0,16	0,08	0,08	1.814,00	1.814,00	3.628,00		
61,56%	TOTALE	33.534,00				2.074,00	2.074,00	4.148,00	2.916,00	1.232,00

In base ai criteri sopra riportati le Superfici Utili previste, suddivise per destinazione d'uso e tra proprietà pubblica e private, sono quelle riportate nella seguente tabella:

	SU TOTALE	SU RESIDENZIALE	SU TERZ./DIR./COMM.
ANS-C 3	7.192	5.192	2.000
COMUNE	3.596	2.596	1.000
Azienda USL	1.522	1.138	384
D.A.P. s.r.l.	2.074	1.458	616

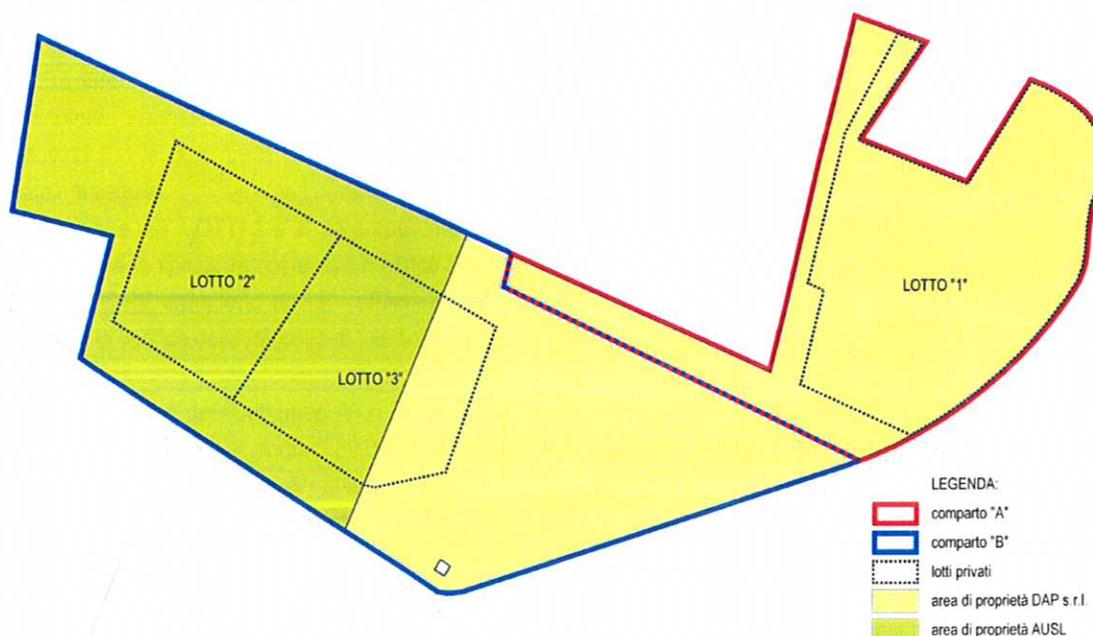
4 ATTUAZIONE DEL POC, COMPARTI, TIPI EDILIZI E URBANIZZAZIONE

L'obiettivo di attuare l'ambito "ANS-C 3" attraverso una progettazione unitaria è garantito da quanto definito dalla presente proposta di inserimento in POC che suddivide l'ambito "ANS-C 3" in 2 comparti denominati "A" e "B" identificati nell'elaborato grafico "U02 – Comparti attuativi" e sinteticamente descritti nel seguito.

Comparto "A" È costituito dalla parte settentrionale dell'ambito "ANS-C 3", confinato a ovest dall'ex comparto di espansione residenziale "C1" già attuato; a nord dalla strada provinciale San Pietro e da una corte ex rurale; a est dall'asse viario che collega la strada provinciale San Pietro a Via Mascarino; a sud dalla zona destinata ad orti urbani del comparto B. Tutto il comparto insiste su terreno di proprietà DAP s.r.l. ed è previsto a destinazione residenziale o per usi compatibili con la residenza.

Comparto "B" È costituito dalla parte meridionale dell'ambito "ANS-C 3", confinato a nord dall'ex comparto di espansione residenziale "C1" già attuato e dal comparto "A"; a est dall'asse viario che collega la strada provinciale San Pietro a Via Mascarino; a sud da Via Mascarino; a ovest da edificato a destinazione prevalentemente residenziale. Il comparto "B" comprende tutte le aree di proprietà della Azienda USL di Bologna e parte delle aree di proprietà della DAP s.r.l.. Il comparto è a destinazione mista, le superfici per il *terz./dir./comm.* fino ai 2000 m² minimi previsti dal PSC saranno collocate lungo via Mascarino.

Per l'attuazione del POC può essere predisposto un unico Piano Urbanistico Attuativo per entrambi i comparti "A" e "B" o, in alternativa, due distinti Piani Urbanistici Attuativi uno per ciascuno dei due comparti. Questi sono pensati come due stralci funzionali autonomi sia in termini di standard che di disegno urbanistico e potranno essere quindi attuati indipendentemente l'uno dall'altro.



Nei due comparti (si veda anche l'elaborato grafico "U02 – Comparti attuativi") si individuano i **lotti edificabili** e le dotazioni urbanistiche necessarie sia in termini di standard che di dotazioni urbanistiche interne ed esterne all'ambito.

Nel comparto "A" vi è il solo **lotto "1"** nel quale si colloca il 50% della potenzialità edificatoria residenziale espressa dai terreni di proprietà DAP s.r.l.; i tipi edilizi previsti sono quelli a schiera, in linea e a corte, l'altezza degli edifici sarà al massimo tre piani fuori terra.

Nel comparto "B" vi sono i lotti "2" e "3". Nel **lotto "2"** si colloca il 50% della potenzialità edificatoria residenziale e terziaria espressa dai terreni di proprietà della Azienda USL. e il 50% della potenzialità edificatoria terziaria espressa dai terreni di proprietà DAP s.r.l.; i tipi edilizi previsti sono quelli a schiera, in linea e a corte, l'altezza degli edifici sarà al massimo quattro piani fuori terra.

Nel **lotto "3"** si colloca il 50% della potenzialità edificatoria residenziale e terziaria espressa dai terreni dell'intero ambito "ANS-C 3" e ceduta dalla proprietà Azienda USL di Bologna e dalla proprietà DAP s.r.l. all'Amministrazione Comunale; i tipi edilizi previsti sono quelli a schiera, in linea e a corte, l'altezza degli edifici sarà al massimo quattro piani fuori terra.

Nei comparti sono collocati il verde pubblico, gli orti urbani, i percorsi ciclopedonali e i parcheggi pubblici. All'esterno dei comparti si individuano le seguenti opere di urbanizzazione: a nord il completamento della pista ciclabile su via San Pietro fino alla rotonda esistente e a sud il potenziamento della viabilità su via Mascarino come previsto dal PGTU.

L'importo previsto per le sole opere di urbanizzazione da cedere all'amministrazione comunale a carico degli attuatori dei lotti 1 e 2 al netto di oneri vari e dell'iva e IVA è stimato in circa € 425.000,00.

L'importo previsto per le sole opere di urbanizzazione da cedere all'amministrazione comunale a carico degli attuatori del lotto 3 al netto di oneri vari e dell'iva e IVA è stimato in circa € 460.000,00.

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune gli standard e le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, sottoservizi, ecc.) nelle tempistiche e modalità fissate nelle rispettive convenzioni urbanistiche allegate ai PUA. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui sopra e degli obblighi di cessione conseguenti, i soggetti attuatori dovranno costituire apposita garanzia fidejussoria da presentare al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

In particolare i Soggetti attuatori dei "LOTTI 1 e 2" si impegnano a realizzare gli standard e le opere di urbanizzazione da loro dovute (tra le quali piste ciclabili, verde pubblico, orti urbani, parcheggi pubblici, vasca di laminazione), così come indicate nel seguito.

Per l'attuazione dei "LOTTI 1 e 2" sarà applicato lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a condizione che la spesa da sostenere a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia **NON INFERIORE** all'importo dovuto all'Amministrazione relativo al pagamento degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria; la verifica della fattibilità di tale scomputo sarà da effettuarsi in sede di PUA.

Il Soggetto attuatore del "Comparto A" si impegna a mettere a disposizione del Comune, non oltre la data di stipula della convenzione del PUA, un importo di 30.000 € quale contributo per la riqualificazione degli "orti urbani esistenti" e posizionati sul fronte ovest del "Comparto B"; tale contributo è da intendersi come anticipazione di oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del "LOTTO 1" e, inoltre, si impegna a cedere gratuitamente al Comune gli standard e le opere di urbanizzazione, a seguito del collaudo favorevole delle stesse, nei tempi che meglio verranno precisati nel PUA.

Per il "Comparto B" le proprietà Azienda USL di Bologna e DAP s.r.l. si impegnano a cedere gratuitamente al Comune gli standard e le opere di urbanizzazione di pertinenza al "LOTTO 2", così come meglio identificate nel seguito, dopo il collaudo favorevole delle stesse, nei tempi che meglio verranno precisati nel PUA.

Il "LOTTO 3" viene ceduto al comune non urbanizzato, dotato di una capacità edificatoria di mq 2.596 di SU residenziale, oltre a mq 1.000 di SU per attività direzionali/terziarie, nonché delle relative aree per standard ed extrastandard previste nel PUA.

In riferimento ai tempi e alle modalità di cessione gratuita al Comune delle aree ricadenti nel "Comparto B" si precisa che: le aree di proprietà dell'Azienda USL di Bologna e le aree di proprietà di DAP s.r.l. interne e di pertinenza al Lotto 3, come identificate nell'elaborato grafico "U02", saranno cedute dietro formale richiesta del Comune non oltre 16 mesi dalla data di approvazione del POC, previo frazionamento e relativo rogito da effettuare al momento della richiesta del Comune, anche nel caso in cui il PUA non venisse presentato.

I Soggetti attuatori del "LOTTO 2" si impegnano ad assumere i costi relativi alla progettazione del PUA dell'intero "Comparto B" (suddividendo la spesa su base millesimale con riferimento alle rispettive potenzialità edificatorie nel "comparto B"), sollevando quindi l'attuatore del "LOTTO 3" dai costi per la redazione del PUA.

I Soggetti attuatori del "LOTTO 2" si impegnano ad assumere i costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da loro dovute (piste ciclabili, verde pubblico, orti urbani, parcheggi pubblici, vasca di laminazione ecc.) richiamate al precedente punto c) suddividendo la spesa su base millesimale con riferimento alle rispettive potenzialità edificatorie nel "Comparto B".

La presentazione del PUA del "Comparto A" da parte della DAP s.r.l. dovrà avvenire entro 16 mesi dalla data di approvazione del POC.

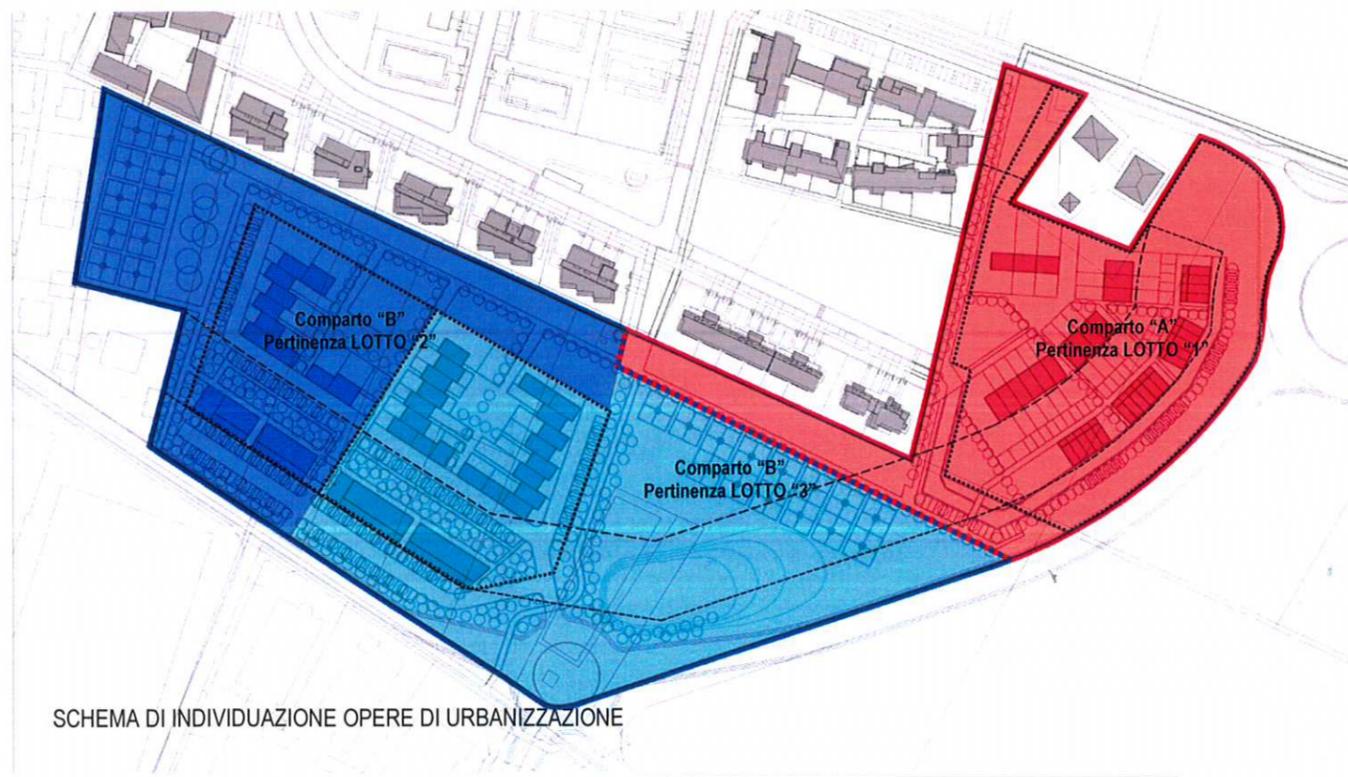
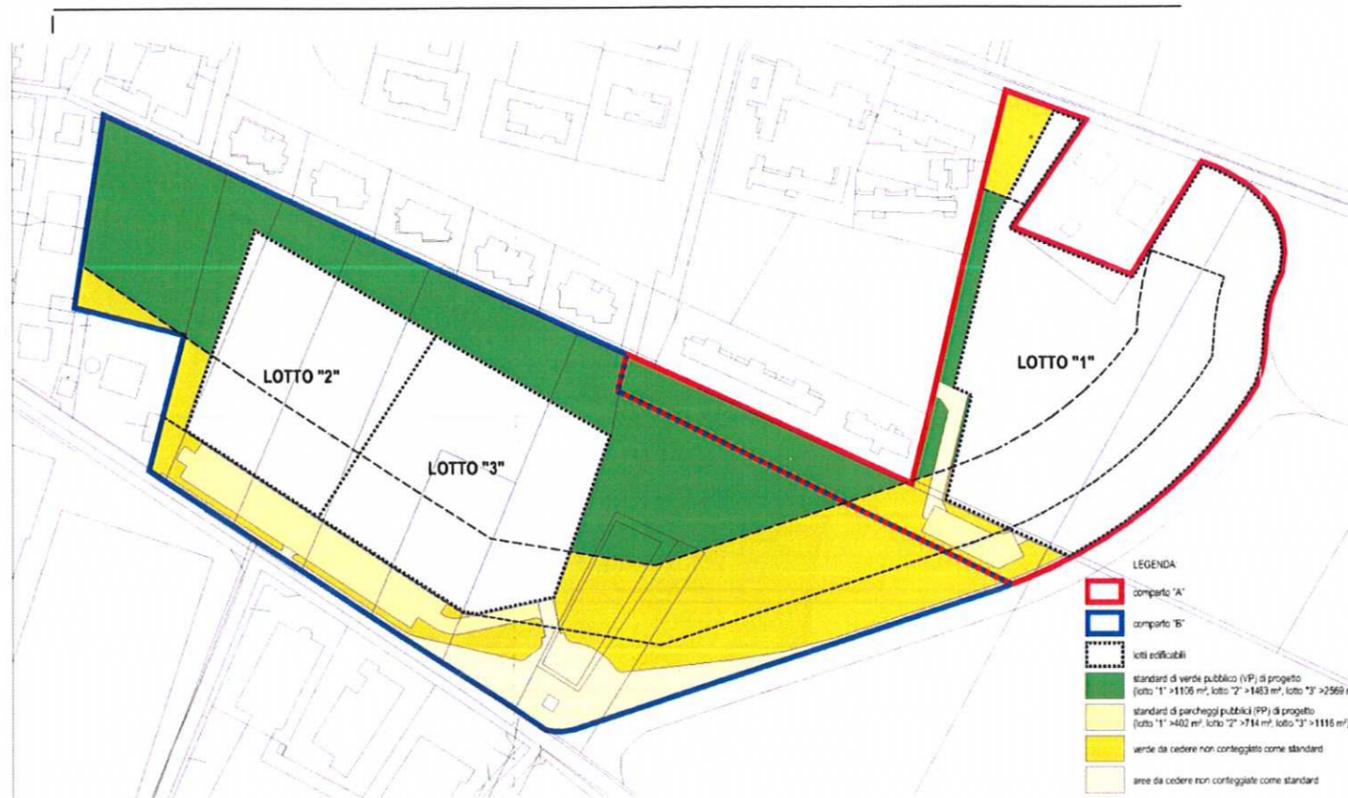
In relazione alla dichiarata intenzione dell'Azienda USL di Bologna di voler porre in vendita la propria quota di proprietà una volta approvato il POC, la presentazione del PUA del "Comparto B" da parte delle due Proprietà Azienda USL di Bologna e DAP s.r.l. dovrà avvenire entro 12 mesi dall'atto notarile di vendita del terreno dell'Azienda USL di Bologna, terreno interamente ricadente nel "Comparto B"; a tale proposito l'Azienda USL di Bologna si impegna ad indire asta pubblica di vendita dei terreni di sua proprietà successivamente alla adozione del POC e comunque non oltre 120 giorni dalla approvazione del POC ed a prevedere nel bando d'asta l'obbligo, a carico dell'aggiudicatario, della presentazione del PUA relativo al "Comparto B" entro la tempistica sopra definita.

Nel caso in cui il PUA non venisse presentato dalle proprietà Azienda USL di Bologna e DAP s.r.l. nei tempi sopra definiti e le aree del "LOTTO 3" (interne e di pertinenza così come precedentemente identificate) venissero comunque cedute al Comune così come previsto nel precedente punto, gli impegni della Azienda USL di Bologna di cui al precedente capoverso decadono; il PUA relativo al "LOTTO 3" verrà in tal caso redatto dal Comune medesimo o dal soggetto attuatore che acquisirà le aree dal Comune attraverso bando pubblico.

I Soggetti attuatori in sede di PUA, dovranno valutare, progettare e realizzare le opere compensative per garantire l'invarianza idraulica secondo i parametri già indicati dalla Valsat, dalla normativa sovra ordinata e in accordo con il Consorzio di Bonifica Renana.

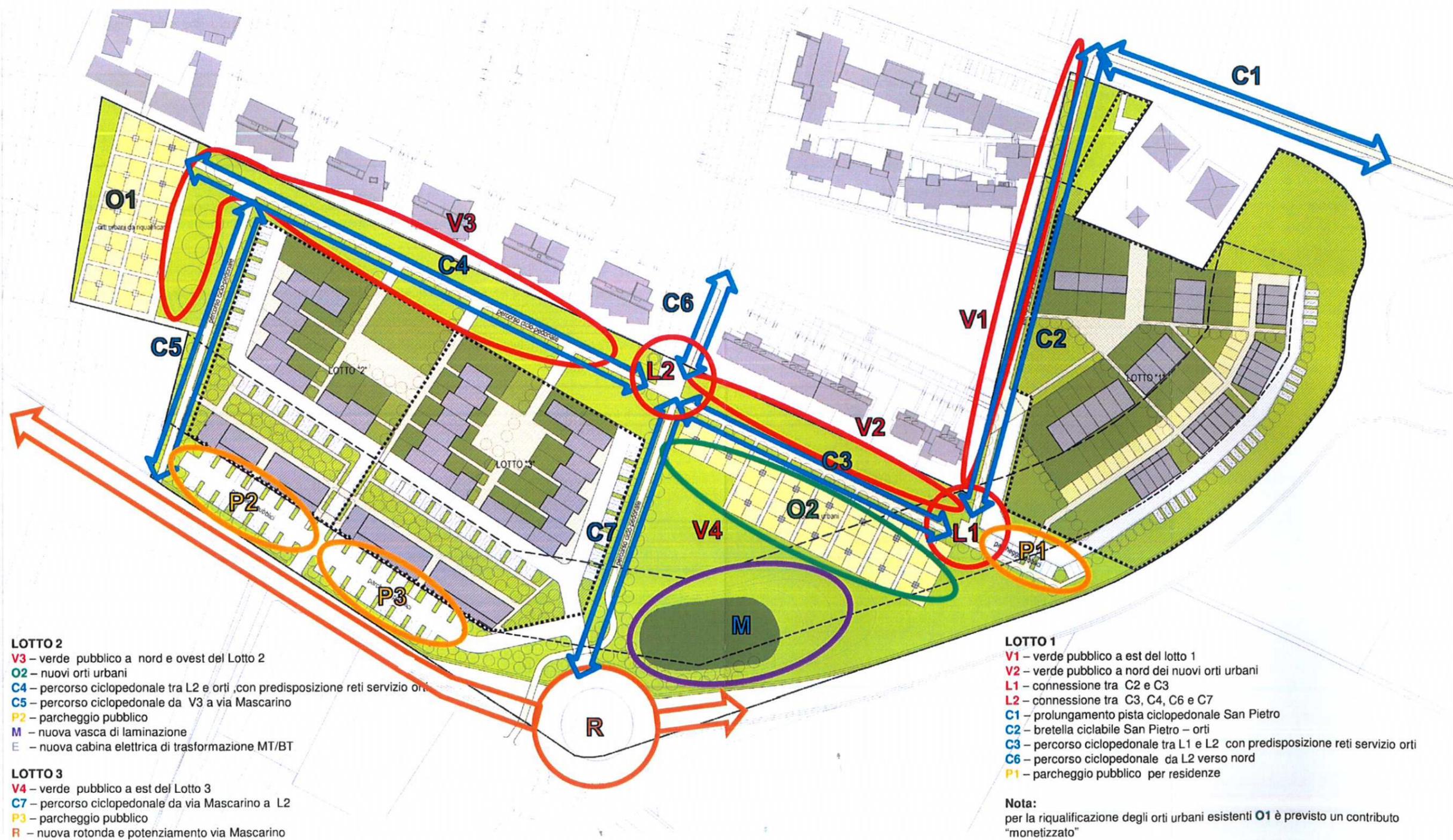
⁴ Coerentemente con la proposta urbanistica complessiva descritta nella presente proposta, saranno i successivi PUA, basati su rilievo piano altimetrico ad oggi non disponibile e su una individuazione più approfondita dei tipi edilizi, a definire l'esatta dimensione dei lotti edificabili e la dimensione delle superfici da cedere gratuitamente al Comune a verde pubblico e parcheggio pubblico (comunque non inferiori agli standard dovuti); le dimensioni e le quote riportate nella presente proposta sono quindi da ritenersi indicative e una loro modifica non comporterà variante al POC ove non sia mutato lo schema urbanistico definito dalla presente proposta.

Di seguito sono riportati una tabella e schemi esplicativi della ripartizione delle opere di urbanizzazione.



SCHEMA DI INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Comp.	ST m ²	Attuazione	Lotti	Opere di urbanizzazione da cedere al Comune	Aree da cedere
"A"	17.450 circa <i>Nota: tutta la superficie territoriale del comparto "A" è di proprietà DAP (si veda tavola U01)</i>	Uno o più stralci Individuati dal PUA	"1"	<ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici, compresa viabilità, all'interno del comparto "A"; - verde pubblico, compresi percorsi ciclo-pedonali completi di predisposizioni sottoservizi per i nuovi orti all'interno del comparto "A"; - verde extra standard all'interno del comparto "A"; - opere fuori comparto per il prolungamento della pista ciclo-pedonale sulla strada provinciale San Pietro fino alla rotonda esistente; - oneri di urbanizzazione anticipati e "monetizzati" per la riqualificazione, a cura dell'amministrazione comunale" degli orti urbani esistenti (O2), all'interno del comparto "B". 	Riguardo le aree da cedere si rimanda agli accordi stipulati ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20.
"B"	37.050 circa <i>Nota: la superficie territoriale del comparto "B" è in parte di proprietà DAP ed in parte di proprietà AUSL (si veda tavola U01)</i>	Uno o più stralci Individuati dal PUA	"2"	<ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici dovuti per il lotto "2"; - verde pubblico dovuto per il lotto 2, compresi i percorsi ciclo-pedonali (esclusa pista ciclabile di collegamento dal comparto "C1" a via Mascarino) all'interno del comparto "B"; - nuovi orti urbani nuovi, compresi sottoservizi, all'interno del comparto "B" (opera d a realizzarsi nell'"area di pertinenza" del lotto 3); - verde extra standard all'interno della "area di pertinenza" del lotto 2; - spostamento e adeguamento vasca laminazione (ex macero), compreso tombamento parziale del macero esistente (opera d realizzarsi su "area di pertinenza" del lotto 3); 	Riguardo le aree da cedere si rimanda agli accordi stipulati ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20.
			"3"	<ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici dovuti , per il solo lotto "3", compresa viabilità di accesso dalla rotonda e sistemazioni a verde limitrofe, all'interno del comparto "B"; - verde pubblico dovuto per il lotto 3; - verde extra standard all'interno della "area di pertinenza" del lotto 3; - pista ciclabile di collegamento del comparto "C1" già attuato fino a via Mascarino; - nuova rotonda e opere stradali su via Mascarino; - eventuale spostamento dell'impianto di sollevamento (solo se necessario). 	



Nel seguito si individuano, per ognuno dei tre lotti edificabili, la superficie fondiaria indicativa, la destinazione d'uso e il numero massimo di piani degli organismi edilizi, la superficie utile massima e le superfici minime di standard pubblico.

Lotti	1	2	3
Proprietà	D.A.P. s.r.l.	Azienda USL e D.A.P. s.r.l.	Comune
Superficie fondiaria	circa 12.925 m ²	circa 5.945 m ²	circa 7.375 m ²
Destinazione d'uso	residenziale	Residenziale, terz./dir./comm.	Residenziale, terz./dir./comm.
N° piani mass. edifici	3 piani	4 piani	4 piani

Le dotazioni territoriali vengono calcolate, come indicato nell'art. 25.2 delle Norme di Attuazione del PSC, secondo i criteri sotto riportati, in relazione alle funzioni previste ed escludendo per semplicità di calcolo la funzione commerciale.

Il successivo Piano Urbanistico Attuativo del comparto "B" potrà comunque prevedere la funzione commerciale, reperendo gli standard necessari riferiti alle normative di settore.

funzioni residenziali:

30 m² per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) di cui 8 m² per Parcheggi Pubblici (P.P.) e 22 m² per Verde Pubblico (V.P.).

funzioni terziarie direzionali

100 m²/100 m² di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40 m²/100 m² di SC per parcheggi pubblici e 60 m²/100 m² di SC per verde pubblico. Per la funzione terziaria-direzionale-commerciale in questa fase si fa l'ipotesi che la Superficie Complessiva (SC) coincida con la Superficie Utile (SU).

Le superfici minime dovute per standard di parcheggi e verde pubblico, suddivise per i tre lotti previsti dalla proposta progettuale sono le seguenti:

Lotti	1	2		3	
Destinazione d'uso	residenziale	residenziale	terz./dir./comm.	residenziale	terz./dir./comm.
Superfici utili	1.458	1.138	1.000	2.596	1.000
Standard P.P.	402	314	400	716	400
Standard V.P.	1.106	863	600	1.969	600
Standard totali	1.508	1.177	1.000	2.685	1.000

Si richiede che i successivi Piani Urbanistici Attuativi possano consentire, previo accordo delle parti, spostamenti di superficie edificabile tra comparti e tra lotti edificabili senza che questo comporti variante al POC.

5 BENEFICIO PUBBLICO DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La proposta risponde agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di dare avvio al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato e di dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione, assicurando "qualità urbana" e buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area.

La proposta per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale delle aree ricadenti nell'ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani "ANS-C 3" è stata oggetto di progettazione unitaria, al fine di creare le basi per una attuazione che salvaguardi la qualità complessiva e l'organicità degli interventi attraverso una programmazione urbanistica omogenea e coerente estesa all'intero ambito.

La proposta progettuale partendo da un'attenta analisi dell'area oggetto di intervento vuole primariamente realizzare spazi pubblici di qualità ricucendo e completando la "città pubblica"; i lotti privati che su questa si affacciano ne completano e ne caratterizzano i "limiti" cercando di ottimizzare la relazione tra spazi pubblici e privati.

Per assicurare una concreta possibilità di attuazione da parte dei proprietari ed un beneficio pubblico derivante dalla perequazione urbanistica, la proposta prevede la possibilità di attuazione degli interventi in stralci funzionali autonomi.

In particolare si prevede:

- cessione all'Amministrazione Comunale del lotto "3", con potenzialità edificatoria del 50% di quella totale dell'intero ambito come richiesto dalla "scheda dell'ambito ANS-C 3";
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree esterne ai lotti edificabili "1" e "2" con l'impegno a farlo con i tempi e le modalità indicate al precedente capitolo 4;
- realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione dovute dagli attuatori dei lotti "1" e "2" (piste ciclabili, verde pubblico, orti urbani, parcheggi pubblici, vasca di laminazione) indicate al precedente capitolo 4 della presente relazione;
- assunzione dei costi da parte degli attuatori del lotto "2" della progettazione del Piano Urbanistico Attuativo del comparto "B" sollevando quindi l'attuatore del lotto "3" dai costi per la redazione del PUA a meno che l'Amministrazione Pubblica non intenda procedere autonomamente con l'attuazione del lotto "3" attraverso specifico PUA;
- impegno, da parte dell'attuatore del comparto "A", a mettere a disposizione del Comune, non oltre 30 giorni dalla data di stipula della convenzione del PUA, un importo di 30.000 € quale contributo per la riqualificazione degli "orti urbani esistenti" da intendersi come anticipazione di oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del lotto "1";
- realizzazione, all'interno del lotto "1" di edifici ad altissime prestazioni energetico-ambientali;

A fronte di quanto sopra, per garantire la fattibilità economica degli interventi, si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione per gli edifici dei lotti "1" e "2", a condizione che la spesa da sostenere a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia non inferiore all'importo dovuto all'Amministrazione relativo al pagamento degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria;

Si segnala infine che l'attuatore del lotto "3" deve realizzare le opere di urbanizzazione indicate al capitolo 4 della presente relazione che comprendono, in particolare la nuova rotonda e le opere stradali su Via Mascarino previste dal Piano Generale del Traffico Urbano.