



# POC

piano operativo comunale

## 2014-2019

### SECONDA VARIANTE AL POC 2014-2019

---

## Relazione e Allegati Cartografici

Elab. 1

**Sindaco**

Sergio Maccagnani

**Segretario Comunale**

Dott. Mario Criso

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Adozione:**

delibera C.C. n. 51 del 17/05/2019

**Approvazione**

delibera C.C. n. 26 del 27/03/2019

## **GRUPPO DI LAVORO**

### **Unione Reno Galleria**

#### **Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore: Responsabile

Arch. Matteo Asioli

Geom. Sabrina Guizzardi

### **Per il Comune di Pieve di Cento**

Geom. Angela Lamberti

## INDICE

<b>1. LA SECONDA VARIANTE AL POC .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 - MOTIVAZIONI E OGGETTO DELLA SECONDA VARIANTE AL POC 2014 – 2019 .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 – EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 - VALSAT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL POC.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 – PRESUPPOSTI E MOTIVAZIONI DELL’ INSERIMENTO IN POC .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 – VERIFICA DELLE DOTAZIONI, PEREQUAZIONE, ACCORDO .....</b>	<b>7</b>
<b>3 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>13</b>
<b>4 – INQUADRAMENTO GEOLOGICO - SISMICO .....</b>	<b>14</b>
<b>5 – APPOSIZIONE DI VINCOLO .....</b>	<b>14</b>

# **SECONDA VARIANTE AL POC 2014 – 2019**

**(Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 17/05/2018)  
(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 27/03/2019)**

## **1. LA SECONDA VARIANTE AL POC**

### **1.1 - MOTIVAZIONI E OGGETTO DELLA SECONDA VARIANTE AL POC 2014 – 2019**

La Seconda Variante al POC Vigente, viene redatta per recepire nel POC una iniziativa privata di inserimento di un “lotto di completamento residenziale ad intervento diretto” per la costruzione di un’abitazione per i proponenti ed i suoi famigliari, come di seguito illustrato.

Il Sub Ambito è parte dell’Ambito 8 nel PSC Vigente, è quello contrassegnato dal numero “8.1”.

### **1.2 – EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA**

La Seconda Variante al POC è elaborata ai sensi dell’Art. 30 della L.R. 20/2000 e secondo quanto consentito dall’Art. 4 comma 4 lettera a) della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017. La presente Variante ha come riferimento il Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune di Pieve di Cento con delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 14 marzo 2011 e, riguardando il solo inserimento di una piccola area edificabile in aderenza ad un contesto consolidato, avrà una durata ricompresa nei tempi di validità della prima variante al POC approvata in data 29/10/2014; la durata sarà quindi sino al 29/10/2019 e, comunque, sino allo scadere dei tre mesi successivi dall’approvazione della presente variante.

### **1.3 - VALSAT**

L’aggiornamento della Valsat/Vas è riportata nell’Elaborato 3.

## **2. DESCRIZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL POC**

La Seconda Variante al POC prevede l'inserimento nel POC Vigente, di un "*lotto di completamento residenziale ad intervento diretto*" all'interno dell'"Ambito per nuovi insediamenti urbani ANS-C" di cui all'Art. 25.2 del PSC. Più propriamente si tratta del Sub Ambito "8.1", collocato sul margine sud del centro edificato in adiacenza agli ultimi processi edificatori del PRG Vigente.

Trattasi di Sub Ambito ben accessibile dalla rete esistente ed è ben collegabile alle reti tecnologiche esistenti essendo posta a margine della zona residenziale consolidata.

### **2.1 – PRESUPPOSTI E MOTIVAZIONI DELL' INSERIMENTO IN POC**

Ricordando come il POC Vigente aveva individuato tra le sue motivazioni principali, i seguenti indirizzi:

- dare avvio alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizia
- dare avvio al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato
- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione
- assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area oggetto di proposta, in termini di viabilità e di reti tecnologiche;
- dare attuazione agli Accordi già in essere tra il Comune di Pieve di Cento e soggetti privati

si può affermare che l'interesse dell'Amministrazione Comunale, nel dare parere favorevole alla richiesta del Soggetto attuatore del Sub Ambito "8.1" di essere inserito in una Variante al POC, viene sostanziata rispetto almeno a due degli indirizzi enunciati:

- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione
- assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area oggetto di proposta, in termini di viabilità e di reti tecnologiche;

L'Amministrazione Comunale inoltre, ha ritenuto che la manifestazione di interesse (presentata con richiesta del 08.08.2016, prot. n. 7633) possa determinare l'applicazione di un congruo contributo perequativo secondo quanto previsto dall'art. 33 del PSC.

Tale contributo è stato formulato sulla base di "valori economici" già utilizzati dall'Amministrazione

Comunale nel recente passato, in altri accordi o convenzioni con oggetti simili ed aggiornati ad oggi.

Il valore economico al mq di Superficie Utile da corrispondere al Comune, verrà poi applicato alla quantità di Superficie Utile massima realizzabile pari a 200 mq.

Ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, tale contributo perequativo sarà reinvestito per la realizzazione dell'intervento di completamento della cassa di espansione a servizio dello Scolo Canalazzo, già in corso di parziale realizzazione a seguito della convenzione sottoscritta tra il Comune di Pieve di Cento e il Consorzio della Bonifica Renana., configurando l'interesse pubblico di cui al 2° comma dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i.

Nessun altro onere viene richiesto da parte dell'Amministrazione Comunale

Il PSC ha già dato indirizzi per questo Ambito per funzioni prevalentemente residenziale in quanto ben accessibile dalla rete esistente ed ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui; particolare attenzione viene posta sulle dotazioni da prevedere e realizzare riguardo al verde attrezzato e ai parcheggi pubblici risultanti leggermente carenti dal Quadro conoscitivo. Recita infatti la normativa del PSC, all'art. 25.2:

#### **PIEVE DI CENTO - AMBITO 8**

##### **a) Descrizione**

L' Ambito individuato si colloca sul margine sud del centro edificato in adiacenza agli ultimi processi edificatori del PRG Vigente. E' un Ambito ben accessibile dalla rete esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui.

A questo Ambito non sono assegnati impegni particolari aggiuntivi se non la previsione/realizzazione delle dotazioni territoriali di norma con particolare attenzione alle dotazioni di verde attrezzato e parcheggi pubblici che, come risulta dal Quadro conoscitivo, risultano leggermente carenti; sul fronte sud a contatto con l'ambito agricolo dovrà essere realizzata una fascia boscata di valore ecologico-ambientale, da rapportarsi alla vocazionalità dell'ambito agricolo.

##### **b) Capacità insediativa potenziale**

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 10.100 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.

In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali
  - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;
- funzioni terziarie direzionali
  - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.
- funzioni commerciali
  - secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa di tipo semintensivo-intensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 5) precedente e nella Valsat con particolare riferimento alla localizzazione della funzione residenziale a distanze adeguate dalla viabilità principale e di prevedere opere di mitigazione, al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria.

Tutte le scelte sopradescritte, anche come ulteriore specificazione rispetto le indicazioni del PSC, trattate nell'Art. 18 sottoscritto con il Soggetto attuatore, si ritiene siano comunque congrue e conformi al succitato Art.28, paragrafo 3, della L.R. 20/2000 int. e mod. dove esplicitamente si recita:

*“ 3. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. “*

**Per quanto riguarda la cartografia del RUE**, l'aggiornamento alle previsioni del POC, è relativo all'individuazione del Sub ambito 8.1 (vedi figure 3 e 4 - stralcio cartografia in scala 1:2000).

## 2.2 – VERIFICA DELLE DOTAZIONI, PEREQUAZIONE, ACCORDO

### 2.2.1 – Verifica delle dotazioni.

Trattandosi di PSC, le dotazioni sono tutte quelle presenti (stato di fatto) più quelle previste dagli strumenti urbanistici non ancora attuati (ex PRG ora RUE) più quelle previste negli Ambiti di nuovo insediamento.

Si evidenzia che in tale valutazione sono anche presenti gli sviluppi della popolazione, che crescerà con i nuovi insediamenti. Siamo quindi di fronte alle dotazioni di previsione dell'intero PSC.

Riportiamo quindi in sequenza le due tabelle delle dotazioni, con gli ultimi aggiornamenti ed utilizzate per la Variante al POC n. 1 del 2014 (tabelle che sono state aggiornate nella colonna popolazione al 2017 rispetto quelle della relazione al POC approvata del 2014); vengono poi riportate le sintesi in termini di standard per abitante.



## DOTAZIONI DI PSC AGGIORNATE CON VARIANTE N.1 AL POC

SETTORE URBANO		Abitanti residenti 30.01.2013 con attuazione PRG	Abitanti teorici insediabili da RUE	Abitanti teorici insediabili da PSC	totale popolazione complessiva da PSC e RUE + PRG	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)					
		Ab	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Atr.collettive civili	Atr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Atr.collettive civili	Atr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
						mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	Centro storico	1.710	0	140	1.850	4.559	15.299	4.084	9.046	<b>7.615</b>	40.602	2,46	8,27	2,21	4,89	<b>4,12</b>	<b>21,95</b>
2	Consolidato nord	2.687	27	1.371	4.085	13.688	10.293	0	148.617	24.548	197.145	3,35	2,52	0,00	36,38	6,01	48,26
3	Consolidato ovest	1.386	84	682	2.152	0	752	0	39.005	10.002	49.758	0,00	0,35	0,00	18,12	4,65	23,12
4	Consolidato sud	397	11	21	429	16.936	5.792	0	8.808	7.955	39.491	39,48	13,50	0,00	20,53	18,54	92,05
5	Aree produttive	141	0	0	141	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Territorio agricolo	753	160	0	913	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	22,91	0,56	23,47
<b>TOTALE</b>		<b>7.074</b>	<b>282</b>	<b>2.214</b>	<b>9.570</b>	<b>35.182</b>	<b>32.135</b>	<b>4.084</b>	<b>226.385</b>	<b>50.631</b>	<b>348.418</b>	<b>3,68</b>	<b>3,36</b>	<b>0,43</b>	<b>23,66</b>	<b>5,29</b>	<b>36,41</b>

## DOTAZIONI AGGIORNATE CON VARIANTE N.2 AL POC

SETTORE URBANO		Abitanti residenti 31.12.2017 con attuazione PRG	Abitanti teorici insediabili da RUE	Abitanti teorici insediabili da PSC	Abitanti teorici insediabili da POC	totale popolazione complessiva da PSC e RUE + PRG+POC	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)					
		Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Atr.collettive civili	Atr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Atr.collettive civili	Atr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
							mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	Centro storico	1.708	0	140	0	1.848	4.559	15.299	4.084	9.046	7.615	40.602	2,47	8,28	2,21	4,90	4,12	21,97
2	Consolidato nord	2.683	27	1.371	0	4.081	13.688	10.293	0	148.617	24.548	197.145	3,35	2,52	0,00	36,41	6,01	48,30
3	Consolidato ovest	1.386	84	682	0	2.152	0	752	0	39.005	10.002	49.758	0,00	0,35	0,00	18,12	4,65	23,12
4	Consolidato sud	397	11	14	7	429	16.936	5.792	0	8.808	7.955	39.491	39,48	13,50	0,00	20,53	18,54	92,05
5	Aree produttive	141	0	0	0	141	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Territorio agricolo	753	160	0	0	913	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	22,91	0,56	23,47
<b>TOTALE</b>		<b>7.068</b>	<b>282</b>	<b>2.207</b>	<b>7</b>	<b>9.564</b>	<b>35.182</b>	<b>32.135</b>	<b>4.084</b>	<b>226.385</b>	<b>50.631</b>	<b>348.418</b>	<b>3,68</b>	<b>3,36</b>	<b>0,43</b>	<b>23,67</b>	<b>5,29</b>	<b>36,43</b>

## TABELLE STANDARD DI PSC AGGIORNATE CON VARIANTE N.1 AL POC

TOTALE PIEVE DI CENTO

9.570 (Abit. insed al 30.01.2013 + Abit insediab da PRG, RUE,PSC E VAR PSC 2014)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	28.710	35.182	3,68
Attrezzature civili	2,80	26.796	32.135	3,36
Attrezzature religiose	1,20	11.484	4.084	0,43
Verde pubblico	18,00	172.260	226.385	23,66
Parcheggi pubblici	5,00	47.850	<b>50.631</b>	<b>5,29</b>
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>287.100</b>	<b>348.418</b>	<b>36,41</b>

## TABELLE STANDARD DI PSC AGGIORNATE CON VARIANTE N.2 AL POC

TOTALE PIEVE DI CENTO

9.564 (Abit. insed al 31.12.2017 + Abit insediab da PRG,POC,RUE,PSC E VAR PSC 2014)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	28.692	35.182	3,68
Attrezzature civili	2,80	26.779	32.135	3,36
Attrezzature religiose	1,20	11.477	4.084	0,43
Verde pubblico	18,00	172.152	226.385	23,67
Parcheggi pubblici	5,00	47.820	50.631	5,29
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>286.920</b>	<b>348.418</b>	<b>36,43</b>

Da questo confronto risulta che gli standard di PSC restano praticamente invariati, in quanto la popolazione residente al 31.12.2017 e l'incremento previsto dal presente POC e gli abitanti insediati alla data della Prima Variante al POC variano le dotazioni solo in quota decimale.

Quindi la modifica resta accettabile e congrua.

## 2.2.2 – Perequazione e parametri edilizi

Il calcolo perequativo per l'attribuzione della capacità edificatoria (C.E.) del Sub Ambito 8.1, segue le indicazioni previste dal PSC con la seguente metodologia.

La C.E viene prima calcolata sulla base delle norme del PSC; infatti richiamando l'Art. 33 del PSC, riportiamo:

..... OMISSIS.....

1. Il PSC, in applicazione dell'Art 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree per le quali il PSC ha individuato possibili e significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree ricomprese negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.
3. Le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche, saranno classificate in sede di formazione del POC in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte. Il diritto edificatorio quindi una volta assegnato, sarà spendibile normalmente entro la stessa area che lo genera qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione per funzioni pubbliche; diversamente il diritto potrà essere trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione.
4. Le aree rimanenti che non siano di pertinenza della capacità edificatoria insediativa concessa corrispondente al diritto edificatorio, saranno cedute gratuitamente al Comune - in aggiunta alle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione ed alle dotazioni territoriali di cui agli Art. A-22, A-23 e A-24 della L.R. 20/2000, connesse al diritto edificatorio medesimo.
5. La casistica dei diritti edificatori che il PSC assume è quella di seguito elencata:
  - 5.1 - La casistica dei diritti edificatori che il PSC ha fissato come assegnazione minima, per gli ambiti di nuovo potenziale insediamento, è quella di seguito riportata. Essa viene descritta analiticamente e poi sintetizzata nella Tabella 1 allegata al presente articolo. In sede di POC inoltre, con riferimento alle specifiche situazioni riscontrabili specialmente negli Ambiti di riqualificazione, è riconosciuta la possibilità di incrementare il diritto edificatorio in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere.

..... OMISSIS.....

Il DE relativo alle aree con vincoli di diritto (vedi sopra) è relativo ad aree che pur gravate dal vincolo, possono far parte di comparti di trasformazione urbana; naturalmente esso si intende sempre trasferito entro il settore del comparto non gravato da vincoli. Il DE di seguito indicato rappresenta la potenzialità edificatoria minima assegnata al privato ed è espresso in SU.

a) Aree libere periurbane:

a.1) senza vincoli diritto comportanti inedificabilità:

- DE 0,08 mq/mq

- DE 0,064 mq/mq, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio;

- a.2) *con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*  
- DE 0,024
- b) Aree libere interne al tessuto urbano
- b.1) *senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:*  
- DE 0,08 mq/mq
- b.2) *con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*  
- DE 0,024
- c) Aree edificate di reimpianto generale (tessuto urbano)
- c.1) *senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:*  
- DE 0,21 mq/mq. Il valore minore è rapportato all'ipotesi di area industriale completamente dismessa e con strutture fatiscenti, come tali non riutilizzabili: in questo caso l'area vale sostanzialmente quanto un'area libera in analoga posizione.  
- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,08 mq/mq in relazione a particolari oneri di bonifica del sito o quando si intenda incentivare la delocalizzazione di attività esistenti in ragione del loro elevato impatto sul contesto urbano esistente, o in ragione di altre politiche insediative ritenute dal piano più congrue in quel contesto urbano;
- c.2) *con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:*  
- DE 0,024  
- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,02 mq/mq, ma da gestire con i criteri di cui al punto c.1;

..... OMISSIS.....

5. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di infrastrutture per la "mobilità su gomma o dolce", per la realizzazione di fasce di mitigazione o corridoi ecologici, per la realizzazione di "dotazioni" al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti (quali ad esempio parchi fluviali o aree per parcheggio pubblico), per la realizzazione di vasche di laminazione, l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante esproprio, oppure utilizzando il metodo della perequazione urbanistica. In quest'ultimo caso la capacità edificatoria concessa dovrà essere spesa all'interno di uno degli ambiti per nuovo insediamento o di riqualificazione urbana.

6. Il PSC fissa in 0,20 mq/mq l'indice UF massimo da prevedere "negli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani".

All'interno di questo indice, il POC deve stabilire:

- il DE privato calcolato sulla base della Tab. 1 allegata, secondo le casistiche sopradefinite, considerato indice minimo
  - la quota di DE riservata al comune con un minimo fissato sulla base di un UT = 0,08 mq/mq., per la realizzazione delle politiche pubbliche strategiche, tra le quali la quota di ERS
  - l'eventuale quota derivante dal trasferimento di DE proveniente da altro Ambito in relazione ad Accordi Art. 18 l.r. 20/2000.
- In sede di POC verranno definiti per ogni Ambito, i valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat.

..... OMISSIS.....

Quindi sulla base delle norme del PSC sopra richiamate è stato predisposto "il calcolo perequativo" che in sostanza "assegna al privato" una capacità edificatoria (C.E.) così strutturata:

- la futura C.E. all'Ambito si ottiene da un calcolo perequativo che assegna al privato una SU pari a mq. 200
- Superficie accessoria del 60% della SU con la possibilità di ricavare una unità abitativa e servizi.

Alla luce dell'Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto, di cui si parlerà al prossimo punto,

l'Amministrazione ritiene tale richiesta compatibile e congrua rispetto al beneficio pubblico, che qui non si sostanzia in una cessione di aree, bensì in una parziale monetizzazione per un'opera pubblica.

L'accoglimento di tale richiesta incide pertanto sul "plafond" che il comune ha da spendere in questo primo PSC (vedi art. 21, paragrafo 2, comma 1, lettera c).

La nuova quantità edificatoria, pari circa 3 alloggi, è desunta dalla "Riserva per esigenze non preventivabili" (quota del Sindaco), prevista nella tabella del dimensionamento complessivo riportata nella relazione del PSC ed all'art. 21, par. 2 delle relative norme, come sotto riportato.

### **Dimensionamento residenziale potenziale da PSC**

#### **Stralcio tabella Relazione del PSC, pag. 27**

#### **C - TOTALE (da aree libere e ristrutturazione urbanistica)**

	1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3+4)	7 (3+4+5)	6
	Residuo non approvato	Residuo approvato	TOTALE residuo PRG Vigente	Nuove previsioni PSC	Riserva per esigenze non preventivabili	Totale residui + PSC	Totale residui + PSC + riserva	
	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	
Argelato	0	65	65	1065	55	1130	1185	12%
Bentivoglio	480	130	610	235	30	845	875	9%
Castello d'Argile	20	260	280	540	35	820	855	9%
Castel Maggiore	550	910	1460	1040	100	2500	2600	28%
Galliera	600	0	600	220	35	820	855	9%
Pieve di Cento	270	80	350	310	40	660	700	7%
S.Giorgio di Piano	295	200	495	655	40	1150	1190	13%
S.Pietro in Casale	40	370	410	745	65	1155	1220	13%
<b>TOTALE</b>	<b>2255</b>	<b>2015</b>	<b>4270</b>	<b>4810</b>	<b>400</b>	<b>9080</b>	<b>9480</b>	<b>100%</b>

#### **Stralcio art. 21 delle Norme d'Attuazione, pag 38**

##### **paragrafo 2): Dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali**

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, derivanti dal Documento Preliminare redatto in forma associata e riprese nella Relazione del PSC, elaborato A, il PSC definisce le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera (vedi successivo Art. 25.2), per un dimensionamento programmato non superiore a:
  - a. **mq 13.870 di Superficie Utile** (corrispondente a **190 nuovi alloggi** di dimensione media pari a 73 mq/alloggio)
  - b. **mq 1.800 di Superficie Utile** come quota aggiuntiva **per funzioni compatibili con la residenza** (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio)
  - c. **mq 2.920 di Superficie Utile** residenziale (corrispondente a **40 nuovi alloggi** di dimensione media pari a 73 mq/alloggio) come quota aggiuntiva per rispondere ad esigenze non preventivabili e da utilizzare come indicato al successivo Art. 25.2, paragrafo 2).

L'intervento prevede la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione del tipo mono o bifamiliare più servizi ad uno o due piani fuori terra.

### 2.2.3 – L'Accordo Art. 18

L'Accordo Art. 18 (allegato alla presente Seconda Variante al POC), presenta un aspetto fondamentale:

#### - CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DI OPERA DI INTERESSE PUBBLICO

Durante la fase della concertazione con il Soggetto attuatore, l'Amministrazione comunale ha chiesto di valutare il reinvestimento del contributo perequativo per la realizzazione del completamento della cassa di espansione dello Scolo Canalazzo già in parte realizzata a seguito della convenzione sottoscritta tra il Comune di Pieve di Cento e il Consorzio della Bonifica Renana.

Il Soggetto attuatore ha accettato l'indirizzo impegnandosi a corrispondere al Comune una cifra pari a 35.000,00 Euro con le seguenti modalità:

- a) con la sottoscrizione all'Accordo di Pianificazione ex art.18 ha provveduto alla consegna al Comune di Garanzia Fideiussoria bancaria per l'importo di Euro 35.000,00
- b) la garanzia potrà essere svincolata solo ad avvenuto versamento al Comune della somma indicata al punto a)
- c) la garanzia sarà prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debito principale e non troverà applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile.
- d) Il versamento dell'intero importo di Euro 35.000,00 dovrà essere effettuato entro 10(dieci) giorni dalla data di approvazione della presente Variante al POC n.2/2017.
- e) In ogni caso il Soggetto attuatore e suoi aventi causa saranno obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori
- f) In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore dell'impegno economico previsto al punto d) la fideiussione sarà operativa e soggettata ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La somma di Euro 35.000,00, che verrà versata al Comune alla data di approvazione della Variante al POC 2/2017, non verrà in alcun caso restituita indipendentemente dalla realizzazione o meno dell'intervento edilizio sul lotto di terreno menzionato dall'Accordo.

Il risultato importante che l'Amministrazione raggiunge con la sottoscrizione dell'accordo è evidente: il completamento della casa di espansione dello Scolo Canalazzo.

## **3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Sub Comparto 8.1 di nuova previsione si attuerà mediante intervento diretto

## **4 – INQUADRAMENTO GEOLOGICO - SISMICO**

Si produce e si allega un approfondimento specifico di tipo geologico – sismico, redatto nell'occasione di questa Seconda Variante al POC, riportato nell' Elaborato Allegato.

## **5 – APPOSIZIONE DI VINCOLO**

Con la presente Prima Variante al POC non vengono apposti vincoli tali da determinare necessità di espropri.

## **ALLEGATI CARTOGRAFICI**





Figura 2

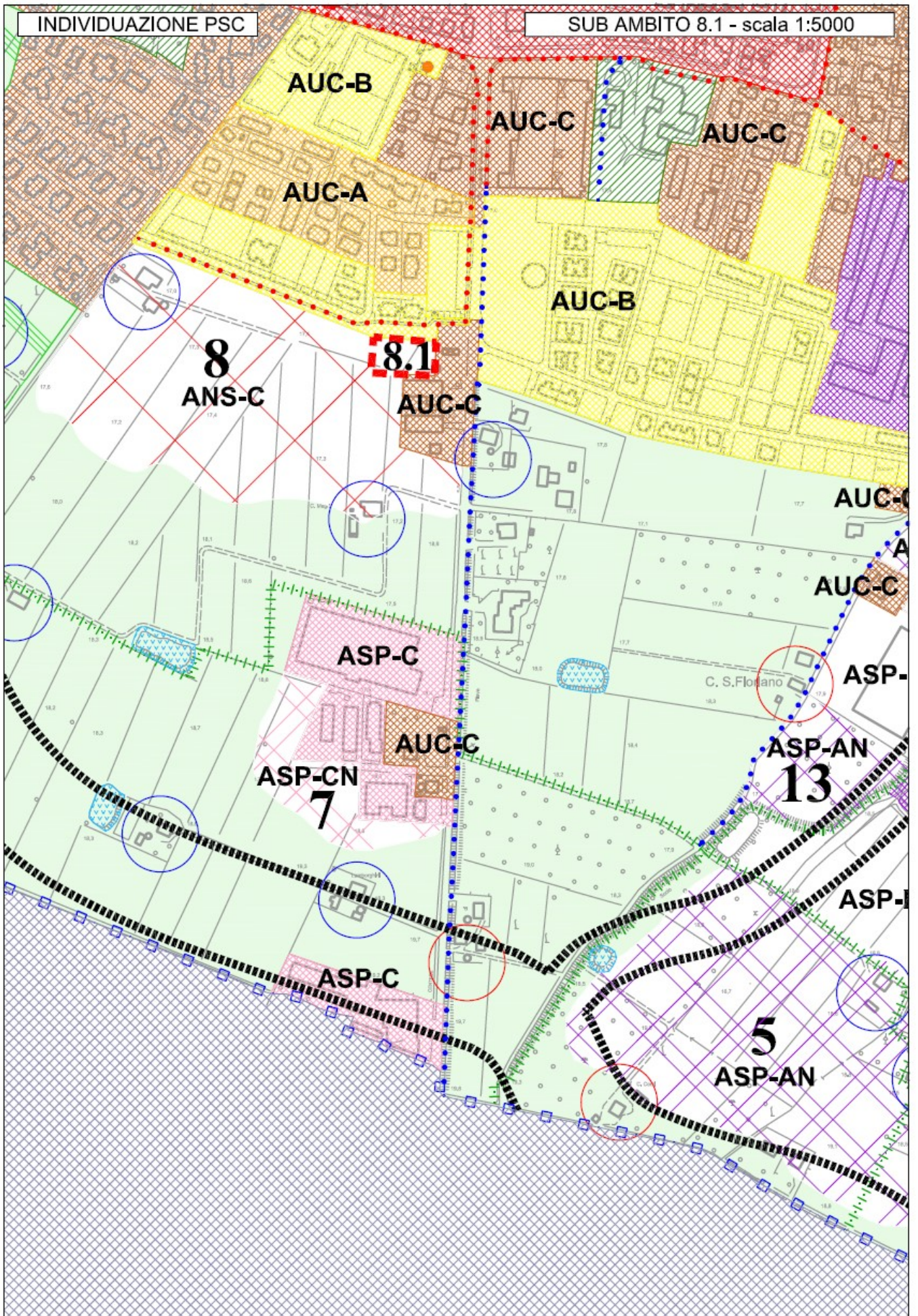


Figura 3

INQUADRAMENTO RUE

AMBITO 8 - scala 1:2000

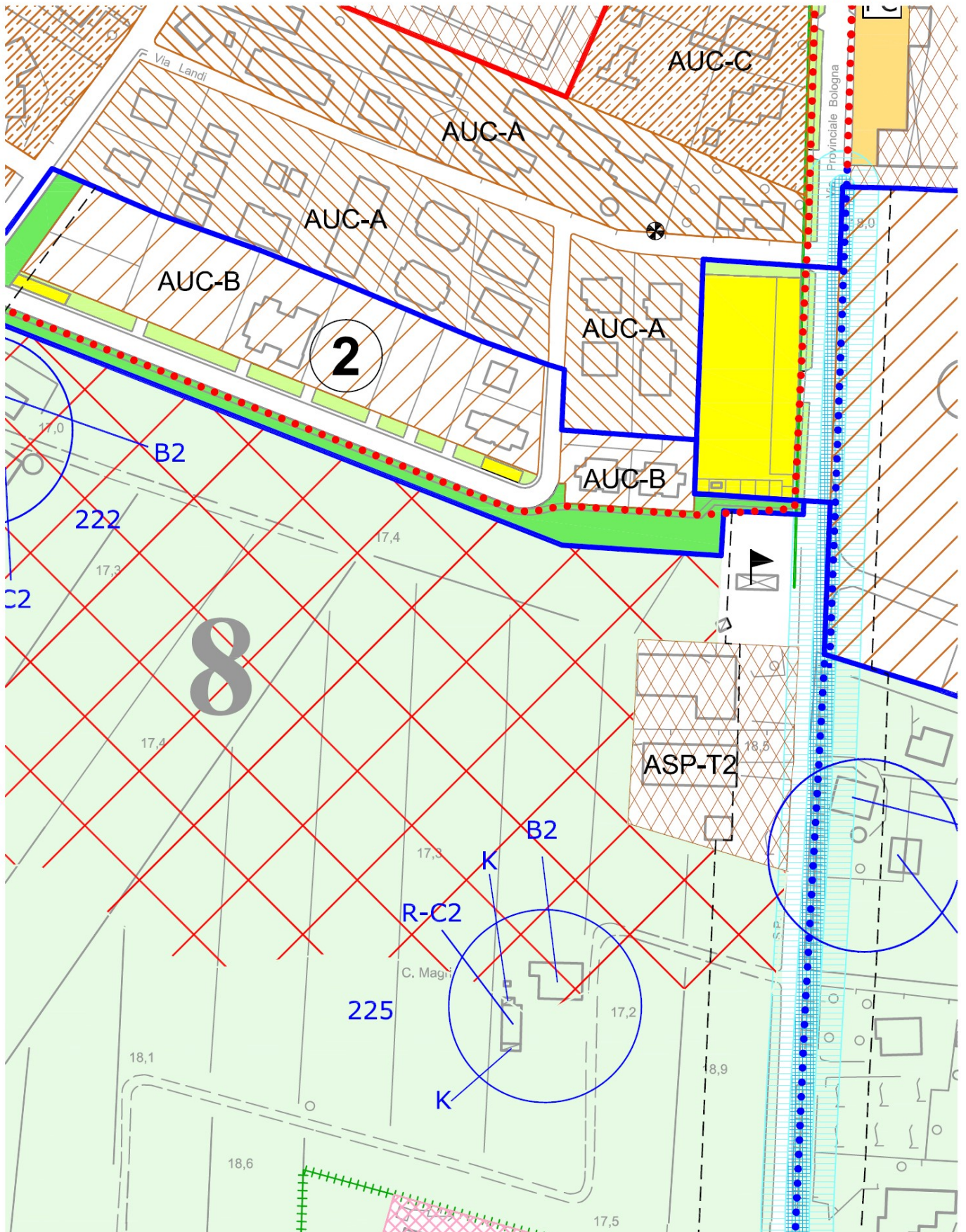


Figura 4

