

Comune di
PIEVE DI CENTO



POC

2013 - 2018

PIANO OPERATIVO COMUNALE

*Relazione illustrativa
e allegati cartografici*

ELAB. 1

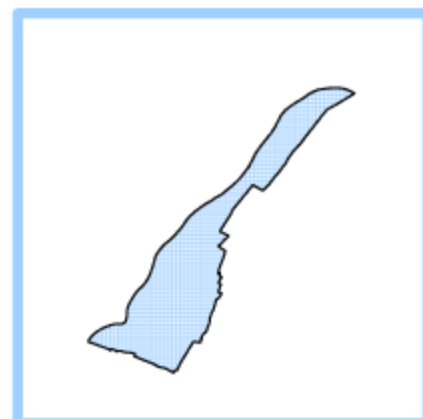
Sindaco
Sergio Maccagnani

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Pieve di Cento
Arch. Antonella Mantarro
Geom. Angela Lamberti
Arch. Michela Volonnino

adozione delib. C.C n. del
approvazione delib. C.C n. del



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Arch. Piero Vignali: Responsabile

Geom. Ivano Venturini

Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di Pieve di cento

Arch. Antonella Mantarro

Geom. Angela Lamberti

Arch. Michela Volonnino

Per gli aspetti geologico-sismici

Dott. Samuel Sangiorgi

INDICE

INDICE	2
1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC	3
1.1 CRITERI OPERATIVI.....	3
2. LE SCELTE DEL PRIMO POC	4
3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA.....	7
4. QUADRO CONOSCITIVO	8
4.1- ANALISI DELLE DOTAZIONI	8
4.2 - VERIFICA DELLA NECESSITA' O MENO DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE	10
4.3 - PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	13
4.3.1 - ANALISI DEL PIANO TRIENNALE	13
4.3.2 - LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC.....	17
4.4 - ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI	18
5 - CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA	19
5.1 - TEMPISTICA.....	19
5.2 - ENTITA' COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI	20
6 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA.....	21
6.1 - INTRODUZIONE.....	21
6.2 - LA QUALITA' URBANA.....	21
6.3 - CRITERI PER LA QUALITA' NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA	23
7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC	25
8. LE MODIFICHE AL PSC CONSEGUENTI ALLE SCELTE DEL POC	42
9 - LA POPOLAZIONE INSEDIABILE CON L'ATTUAZIONE DEL POC	45
10 - LE DOTAZIONI URBANISTICHE CON L'ATTUAZIONE DEL POC	46
11 - IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL POC E DEFINIZIONE DEI RESIDUI DEL PSC	49

1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC

1.1 CRITERI OPERATIVI

La Giunta Comunale nella propria deliberazione n. 83 del 19/09/2011 ha definito gli obiettivi e le modalità operative per la formazione del primo Piano Operativo Comunale in coerenza con le previsioni e le linee strategiche indicate nel PSC.

Con tale atto si è approvato "l'Avviso di interesse ad essere inseriti nel primo POC" da inviare a tutti i proprietari delle *Aree da riqualificare*, *Aree di Riqualificazione mediante sostituzione edilizia* e delle *Aree di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani*, quale percorso di evidenza pubblica scelto dall'Amministrazione comunale per avviare la concertazione.

Ancora all'interno di tale atto sono stati esplicitati alcuni indirizzi a cui le proposte di interesse dovevano rispondere come condizione iniziale, e cioè:

- 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

A seguito dell'Avviso sono state presentate **tre proposte** per l'inserimento in POC non completamente conformi all'elenco degli elaborati richiesti. In una successiva fase i proponenti sono stati chiamati dall'Amministrazione Comunale al fine di chiarire, affinare e precisare come e in quale modo (anche integrando la documentazione richiesta dall'Avviso), le proposte iniziali dovevano/potevano essere implementate come condizioni minima per l'inserimento in POC.

Durante la concertazione uno dei tre proponenti (Ambito 10) ha richiesto di non essere inserito nel primo POC, mentre per le altre due proposte si è giunti alla approvazione di un Accordo con la sottoscrizione dell'Art. 18 relativo e quindi l'inserimento in questo primo POC.

Nella scelta e nella dimensione degli interventi previsti nel primo POC, l'Amministrazione ha tenuto conto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Bologna rispondendo all'impegno assunto di non esaurire nel primo POC tutta la capacità insediativa concordata, ovvero non superiore all'80% del dimensionamento del PSC nei primi due POC. Considerata la situazione economica contingente il primo POC è assolutamente rispettoso di tale impegno.

2. LE SCELTE DEL PRIMO POC

Il POC predisposto dall'Amministrazione Comunale di Pieve di Cento si pone come principale obiettivo quello di avviare una prima fase attuativa delle linee strategiche del PSC sotto diversi aspetti:

- porre in attuazione quote di nuova edificazione su area libera finalizzata all'acquisizione di aree da destinarsi ad ERS
- avviare dove possibile l'attuazione di Ambiti di riqualificazione, per concorrere al miglioramento dell'assetto urbanistico di alcune porzioni del centro abitato

Di seguito i punti qualificanti e gli obiettivi che questo primo POC si propone.

1) Una espansione edilizia e demografica moderata

E' stata scelta una soluzione che prevede l'attuazione di circa il 50% delle potenzialità che il comune ha a disposizione per i primi due POC (vedi Accordo di Pianificazione e normativa all'Art. 34 del PSC e tabella 1 successiva), cercando di attuare delle "porzioni compiute" di tessuto urbano; il POC che si va ad adottare quindi propone un dimensionamento di 136 alloggi (per circa 9.933 mq di SU residenziale), di cui 44 per finalità pubbliche (ERS) nell'Ambito del processo perequativo (circa 3.200 mq di SU).

In particolare, rispetto al dimensionamento complessivo sopracitato, il POC propone l'inserimento dell'Ambito B di riqualificazione, con un dimensionamento di 57 alloggi (per circa 4.141 mq di SU residenziale) a cui aggiungere 8 alloggi per finalità pubbliche.

Con tale dimensionamento gli abitanti aumenteranno di poco meno di 350 unità.

DIMENSIONAMENTO PSC	PREVISIONE PSC mq SU	Alloggi	Primi 2 POC 80%	Primo POC 2013-2018 mq di SU alloggi		%	Abitanti insediabili
Nuova Costruzione	13.870	190	152	5.192	71	47%	179
Lotti Sindaco	2.920	40	32	600	8	25%	21
Riqualificazione	8.760	120	96	4.141	57	59%	143
TOTALE	25.550	350	280	9.933	136	49%	343

2) Uno sviluppo insediativo tendenzialmente concentrato in pochi Ambiti di sviluppo, per evitare una eccessiva dispersione insediativa.

3) L'affermazione concreta dei principi della perequazione. Tale obiettivo, apparentemente scontato, si è dimostrato invece tutt'altro che metabolizzato nell'ambiente di chi opera nello svilup-

po edilizio ed ha richiesto un forte impegno informativo preventivo.

Tutta la procedura è stata portata avanti in modo molto trasparente, dove tutti i soggetti che hanno chiesto l'inserimento in POC sono stati informati, ascoltati e trattati nella stessa maniera.

4) Sono stati applicati i criteri perequativi per la realizzazione della Città pubblica (Ers, aree per servizi, piste ciclabili, ecc.).

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (15% del numero degli alloggi) raggiungendo come quantità di SU complessivamente pubblica, una percentuale del 32% circa. Poi ovviamente il Comune utilizzerà una quota di tale Capacità edificatoria, alienandola per la realizzazione di determinati servizi o infrastrutture.

Occorre considerare che le elaborazioni del POC sono iniziate nel 2011 quando la crisi economica era già presente, ma non si pensava che nel 2012-2013 arrivasse al fermo pressoché completo delle iniziative di nuova costruzione.

Non bisogna dimenticare inoltre che il Comune di Pieve di Cento ha subito gli effetti del terremoto del maggio 2012, assieme agli altri due comuni confinanti di Galliera e San Pietro in Casale. In tale vicenda le parti di territorio più interessate dal sisma sono stati i monumenti storici (prevalentemente pubblici ma anche privati) e una quarantina di edifici residenziali privati nel centro storico.

Per molti mesi le elaborazioni del POC ed i contatti con i privati e le imprese, si sono fermate per ovvi motivi.

Gli sforzi dell'Amministrazione quindi, per chiudere il POC, si sono rivolti verso quelle proprietà ed operatori non coinvolti dal sisma, ma proprio per questo coinvolti in una operazione di rilancio urbanistico-edilizio di cui questo territorio ha estremamente necessità.

Quindi gli obiettivi perseguiti e raggiunti vanno letti in questo scenario: non sono state previste perequazioni in opere pubbliche, in quanto la mancanza della risorsa economica ha rallentato tale indirizzo: si è puntato maggiormente verso la soluzione di acquisire terreni e capacità edificatoria, lasciando il privato libero di intraprendere le proprie iniziative.

Per ottenere ciò nei due Ambiti individuati è stata richiesta la redazione di un "master plan" al fine di identificare da subito le aree private e le aree che diventeranno pubbliche al momento dell'approvazione dei PUA.

Non trovando aiuto nella L.R. 20/2000, l'Amministrazione si è in parte tutelata, chiedendo la disponibilità dei privati a cedere le aree pubbliche previste anche in assenza della presentazione dei PUA.

6) Sono state avviate, laddove possibile, interventi di riqualificazione urbana. In particolare tale condizione si è resa possibile per l'Ambito "B" di via Carbonara (vedi scheda specifica).

7) Sono state previste, a carico dei soggetti attuatori, e quindi con un minore impegno economico da parte del Comune, la realizzazione delle opere compensative in relazione alla conservazione e miglioramento della sicurezza idraulica del territorio, in particolare imponendo ai nuovi comparti il criterio dell'invarianza idraulica, con soluzioni tecniche da trovare in accordo con il Consorzio della

Bonifica Renana in sede attuativa attraverso il PUA.

8) Questo primo POC non affronta invece il tema dello sviluppo artigianale ed industriale, in quanto, al momento, le condizioni economiche generali e la presenza di alcuni residui ex PRG ancora da completare, non hanno prodotto richieste da parte degli operatori in coerenza con l'Accordo Territoriale per i nuovi Ambiti produttivi sottoscritto con la Provincia di Bologna.

3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA

Il Piano Operativo Comunale (POC) è stato elaborato ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., avendo come base il Piano Strutturale Comunale del Comune di Pieve di Cento, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 14 marzo 2011.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione.

Trascorso tale periodo, recita la L.R. 20/2000, 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 del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC;
- 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, laddove il POC offre questa opportunità;
- 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

In relazione agli approfondimenti già riportati nel PSC e nel RUE, si può evidenziare come la situazione degli standard pubblici oggi allo stato di fatto – inizio anno 2013 - sia complessivamente soddisfacente. La verifica Infatti ha tenuto conto di una popolazione residente che rispetto i dati a disposizione al 31.12.2010 è oggi di 7.024 abitanti, ed è calata probabilmente come effetto diretto del sisma.

Quindi la popolazione che oggi usufruisce delle dotazioni esistenti è di 7.024 unità.

A livello comunale risulta un valore di 40,10 mq/ab di dotazioni, rilevando un'ottima dotazione per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico e attrezzature scolastiche e civili, con qualche carenza relativamente ai parcheggi pubblici ed alle attrezzature religiose (tale ultima dotazione paga il fatto che tutte le chiese esistenti sono localizzate nel centro storico, con pochissima area pertinenziale) come di seguito riportato:

- attrezzature scolastiche 5,01 mq/ab
- attrezzature civili 4,21 mq/ab
- attrezzature religiose 0,58 mq/ab
- verde pubblico 25,61 mq/ab
- parcheggi pubblici 4,69 mq/ab

Si riporta in “tabella a” il dettaglio dei suddetti valori.

Tab. “a” – Standard Stato di fatto

TOTALE PIEVE DI CENTO

7.024 abitanti esistenti al 31-01-2013

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	21.072	35.182	5,01
Attrezzature civili	2,80	19.667	29.590	4,21
Attrezzature religiose	1,20	8.429	4.084	0,58
Verde pubblico	18,00	126.432	179.872	25,61
Parcheggi pubblici	5,00	35.120	32.908	4,69
TOTALE	30,00	210.720	281.637	40,10

Tab. "b" – Standard Stato di fatto in dettaglio

SETTORE URBANO		POPOLAZIONE 31.01.2013	dotazioni residenziali esistenti						standard stato di fatto					
			Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
		Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	Centro storico	1.710	4.559	14.968	4.084	7.996	8.332	39.939	2,67	8,75	2,39	4,68	4,87	23,36
2	Consolidato nord	2.687	13.688	8.830	0	121.843	12.855	157.215	5,09	3,29	0,00	45,35	4,78	58,51
3	Consolidato ovest	1.386	0	0	0	20.316	3.506	23.821	0,00	0,00	0,00	14,66	2,53	17,19
4	Consolidato sud	347	16.936	5.792	0	8.808	7.704	39.240	48,81	16,69	0,00	25,38	22,20	113,08
5	Aree produttive	141	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Territorio agricolo	753	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	27,77	0,68	28,45
TOTALE		7.024	35.182	29.590	4.084	179.872	32.908	281.637	5,01	4,21	0,58	25,61	4,69	40,10

4.2 - VERIFICA DELLA NECESSITA' O MENO DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Per la verifica del fabbisogno di edilizia scolastica sono stati presi in esame i dati relativi alla popolazione insediabile come descritta al punto precedente. Da tale insieme viene desunta la popolazione per fasce di età scolare e raffrontata con la capienza delle strutture scolastiche attuale e/o programmata dal Comune.

Ai fini della verifica della disponibilità di strutture scolastiche è stata analizzata l'attuale capienza dei plessi esistenti ed i relativi gli iscritti, distinti per asili nido, scuola materna, scuola elementare e scuola media dell'obbligo: tale analisi è esplicitata nella seguente tabella A:

Tabella A

POPOLAZIONE SCOLASTICA 2012-2013 E CAPACITA' STRUTTURE SCOLASTICHE				
	ASILO NIDO	SCUOLA MATERNA (1)	SCUOLA ELEMENTARE	SCUOLA MEDIA OBBLIGO
ISCRITTI	30	184	325	217
SEZIONI ESISTENTI	2	8	15	9
CAPACITA' RICETTIVA MASSIMA DELLA STRUTTURA SCOLASTICA ESISTENTE	44	232	360	239

(1) Ampliamento della capacità ricettiva con trasformazione di spazi interni alle strutture (si può aumentare una sezione)

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 2012) secondo la seguente tabella B:

Tabella B

PERCENTUALE DELLE FASCE D'ETA' SCOLARE (sul totale della popolazione residente)		
età	n°	%
0-2	191	2,65%
3-5	218	3,03%
6-10	334	4,64%
11-13	209	2,90%
TOTALE	952	13,21%

In base all'incidenza della popolazione in età scolare secondo le fasce di scolarità (tabella B) riferita alla popolazione insediabile, si è costruito il valore dell'aumento della popolazione in età scolare prevista nel periodo di validità del POC (tabella C)

Tabella C

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Popolazione di previsione: 7.702

Totale Comunale

		1	2	3	4 = 2x3	5 = 4/25	6	7 = 6 - 5
		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione teorico	bambini da scolarizzare	sezioni o classi necessarie (criteri ministeriali)	sezioni o classi esistenti	carenze sezioni o classi
Nido	0 - 2 anni	2,65%	204	50%	102	4	2	-2
Materna	3 - 5 anni	3,03%	233	100%	233	9	9	0
Elementare	6 - 10 anni	4,64%	357	100%	357	16	15	-1
Media	11 - 13 anni	2,90%	223	100%	223	9	9	0
Totale		13,22%	1.018		916	38	35	-3

Dall'analisi effettuata, si evidenzia che a fronte di una popolazione insediabile nei prossimi 8/10 anni di circa 7.700 abitanti, l'Amministrazione dovrà programmare per tempo il necessario ampliamento/riorganizzazione delle scuole per l'infanzia, di cui si può presumere in prospettiva, ai dati odierni, una carenza.

Gli edifici esistenti della scuola elementare e della scuola media hanno la possibilità strutturale di poter aumentare la loro ricettività. Se tale aumento di ricettività, dovesse far venire meno ad esempio alle aule da utilizzare per le attività speciali, occorrerà per tempo programmare con obiettivi diversi l'utilizzo delle scuole esistenti, nonché prevederne ampliamenti o nuove costruzioni nel lungo periodo.

A seguito degli eventi sismici del maggio 2012, che hanno introdotto una variabile alla situazione scolastica esistente di non poco conto, sono risultati inagibili gli edifici scolastici della scuola elementare e dell'asilo nido.

Nell'estate 2012, sono pertanto state realizzate al loro posto, due strutture scolastiche temporanee in una nuova posizione, in via Kennedy.

Per quello che riguarda l'asilo nido danneggiato (sito in Via Circonvallazione Levante 63), è in previsione un intervento di ripristino del danno e ampliamento; si prevede l'avvio dei lavori per l'anno 2014 e la conclusione degli stessi nel 2015, come da valori e tempistiche indicate nel Piano triennale degli interventi.

Una volta terminati tali lavori, è intenzione dell'Amministrazione riportare in tale struttura l'Asilo Nido e utilizzare i locali lasciati liberi nella struttura temporanea in via Kennedy, come spazi a servi-

zio della vicina struttura scolastica temporanea, destinata a scuola Elementare.

Con questi interventi l'Amministrazione riesce quindi per il medio periodo, a dare risposta alle esigenze di ampliamento delle strutture scolastiche in relazione all'aumentare della popolazione residente, in virtù degli atti di pianificazione.

L'Amministrazione è comunque allertata dalle nuove previsioni e quindi terrà un monitoraggio continuo mano a mano che si attueranno le previsioni residue ex PRG, nonché i nuovi interventi derivanti dal RUE e dalla approvazione del primo POC.

4.3 - PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

4.3.1 - ANALISI DEL PIANO TRIENNALE

Il “Programma Triennale 2013-2015” delle opere pubbliche e l’Elenco Annuale del 2013 dei lavori pubblici, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 19 aprile 2013.

Il POC ne assume i principi.

I lavori previsti nel 2013 sono quelli rivolti principalmente a risolvere i problemi creati dal sisma del maggio 2012, quali gli interventi di ripristino e consolidamento del patrimonio pubblico (municipio, scuole, cimitero, palestra ecc.) oltre ad una quota di investimento sull’ampliamento del cimitero e la manutenzione straordinaria della viabilità comunale

Per quanto riguarda le altre opere pubbliche inserite nel Programma triennale, sono previste opere il cui oggetto è principalmente ancora quello degli interventi post-terremoto; tali opere non possono essere condizionate o non possono essere condizionanti per le scelte del POC.

Le opere infrastrutturali individuate nel POC sono prevalentemente opere di tipo infrastrutturale: la rotatoria prevista all’incrocio di via Mascarino con via Pradole a carico dell’Ambito 3, la minirotatoria prevista a carico dell’Ambito B all’incrocio di via Carbonara con la Circonvallazione nel PSC assieme alla pista ciclabile che viene prevista lungo via Carbonara sempre a carico dell’Ambito B, le altre piste ciclabili previste all’interno dell’Ambito 3; tali previsioni al momento interessano tutte aree di proprietà pubblica o che diventeranno pubbliche con l’attuazione del POC, ragione per la quale non sono previste nel POC con la funzione di apporre vincolo preordinato all’esproprio.

Si riportano di seguito le tabelle che riguardano “Il programma triennale”.

**Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE
PUBBLICHE 2013/2015
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PIEVE DI CENTO**

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	2.024.544,00	450.000,00	0,00	2.474.544,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	980.000,00	0,00	0,00	980.000,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziameti di bilancio	1.098.456,00	1.008.000,00	2.200.000,00	4.306.456,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	4.103.000,00	1.458.000,00	2.200.000,00	7.761.000,00

Note:

**Il responsabile del programma
(ANTONELLA MANTARRO)**

**SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE
2013/2015
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PIEVE DI CENTO**

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT			Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione immobili S/N (4)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (5)
1		008	037	048	05	A05 11	lavori di restauro e consolidamento sede municipale e teatro comunale intervento di riparazione del danno con rafforzamento locale	310.000,00				N	0,00	
2		008	037	048	01	A01 01	opere di urbanizzazione funzionali alla palestra scolastica temporanea	233.000,00				N	0,00	
3		008	037	048	05	A05 11	intervento di riparazione del danno, restauro e miglioramento sismico del cimitero comunale	410.000,00				N	0,00	
4		008	037	048	05	A05 11	intervento di riparazione del danno, restauro e miglioramento sismico di porta bologna	300.000,00				N	0,00	
5		008	037	048	01	E10 99	ampliamento del cimitero comunale	1.000.000,00				N	980.000,00	02
6		008	037	048	07	A01 01	manutenzione straordinaria strade comunali	245.000,00				N	0,00	
7		008	037	048	01	A05 08	ripristino del danno, miglioramento sismico e ampliamento del nido comunale	1.500.000,00				N	0,00	
8		008	037	048	05	A01 01	ripristino del danno e restauro di piazza A.Costa	110.000,00				N	0,00	
9		008	037	048	07	A01 01	manutenzione straordinaria strade comunali		120.000,00			N	0,00	
11		008	037	048	05	A01 01	lavori di riqualificazione del piazzale antistante la rocca		600.000,00			N	0,00	
12		008	037	048	05	A05 11	chiesa ss. trinità - ripristino del danno, restauro e miglioramento sismico		140.000,00			N	0,00	
13		008	037	048	05	A05 08	ex stazione e magazzino annesso - ripristino del danno, restauro e miglioramento sismico		198.000,00			N	0,00	
14		008	037	048	05	A05 11	Ripristino del danno, restauro e miglioramento sismico di Porta Cento		200.000,00			N	0,00	
15		008	037	048	07	A05 08	Rifacimento impianto termico scuola media		200.000,00			N	0,00	
16		008	037	048	07	A01 01	manutenzione straordinaria strade comunali			200.000,00		N	0,00	
17		008	037	048	05	A05 08	scuole primarie, ripristino del danno, restauro e adeguamento sismico			2.000.000,00		N	0,00	
TOTALE								4.108.000,00	1.458.000,00	2.200.000,00			980.000,00	

**SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE
2013/2015
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PIEVE DI CENTO**

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO - CUI (2)	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annualità	Importo totale intervento	FINALITA' (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
-		lavori di restauro e consolidamento sede municipale e teatro comunale intervento di riparazione dle danno con rafforzamento locale	ANTONELLA	MANTARRO	310.000,00	310.000,00	CPA	S	S	1	PE	1°/2013	3°/2012
-		opere di urbanizzazione funzionali alla palestra scolastica temporanea	ANTONELLA	MANTARRO	233.000,00	233.000,00	COP	S	S	1	PP	1°/2013	2°/2013
-		intervento di riparazione del danno, restauro e miglioramento sismico del cimitero comunale	ANTONELLA	MANTARRO	410.000,00	410.000,00	CPA	S	S	1	SF	2°/2013	4°/2013
-		intervento di riparazione del danno, restauro e miglioramento sismico di porta bologna	ANTONELLA	MANTARRO	300.000,00	300.000,00	CPA	S	S	2	PP	2°/2013	4°/2013
-		ampliamento del cimitero comunale	ANTONELLA	MANTARRO	1.000.000,00	1.000.000,00	COP	S	S	1	SF	3°/2013	3°/2014
-		manutenzione straordinaria strade comunali	ANTONELLA	MANTARRO	245.000,00	245.000,00	URB	S	S	1	SF	3°/2013	4°/2013
-		ripristino del danno, miglioramento sismico e ampliamento del nido comunale	ANTONELLA	MANTARRO	1.500.000,00	1.500.000,00	MIS	S	S	3	SF	2°/2014	2°/2015
-		ripristino del danno e restauro di piazza A. Costa	ANTONELLA	MANTARRO	110.000,00	110.000,00	URB	S	S	1	SF	2°/2013	3°/2013
TOTALE					4.108.000,00								

Note:

**Il responsabile del programma
(ANTONELLA MANTARRO)**

(1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto)

(2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.

(3) Indicare le finalità utilizzando la tabella 5.

(4) Vedi art. 14 comma 3 Legge 109/94 e s.m.i. e secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1=massima priorità; 3=minima priorità).

(5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

4.3.2 – LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC

In relazione agli Ambiti ed aree poste in attuazione nel 1° POC, vengono realizzate dai soggetti attuatori le seguenti infrastrutture di interesse pubblico di cui si è anticipato l'elenco al capitolo precedente.

Ambito n. 3

Viene prevista la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori del "lotto 3" (lotto che per effetto della perequazione verrà ceduto all'Amministrazione Comunale che a sua volta alienerà – tramite bando pubblico – ad un soggetto attuatore privato), della nuova rotatoria stradale fra via Mascarino, via del Fosso ed il raccordo con la SP 11, come attuazione di una delle previsioni del PTGU comunale.

L'opera consentirà di rendere maggiormente scorrevole, con maggiore sicurezza, il traffico "da e per" la zona produttiva per le provenienze/destinazioni verso San Pietro in Casale ed il casello autostradale di Altedo, oltre a dare l'accessibilità al futuro insediamento.

Sono poi a carico dei soggetti attuatori vari tratti di percorsi ciclabili interni all'Ambito, che vanno a correlarsi con la rete ciclabile esistente.

Ambito B

Si prevede, a carico dei soggetti attuatori dell'Ambito, la realizzazione di una pista ciclopedonale di collegamento fra il nuovo comparto e l'esistente rete ciclabile lungo la circonvallazione, nonché verso il centro storico; inoltre all'incrocio della via Carbonara con la Circonvallazione è prevista la realizzazione di una "minirotatoria" per disciplinare e mettere in sicurezza, i nuovi traffici generati dall'attuazione dell'Ambito B.

4.4 – ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI

Depuratore Capoluogo

L'impianto esistente e recentemente ampliato, situato nella zona nord del capoluogo, ha una potenzialità depurativa di 6.000 abitanti equivalenti.

Secondo il Piano degli interventi del servizio idrico integrato 2012-2015 (Atesir), non sono previsti potenziamenti.

Tali potenziamenti per una capacità fino a 9.500 AE, sono previsti dal 2016 in avanti.

L'attuale impianto, secondo gli esiti analitici allo scarico riferiti all'ultimo anno (2012) e relativi campionamenti effettuati dal gestore in accordo al protocollo dei controlli ARPA-Prov-Hera, attestano un sostanziale rispetto dei limiti normativi allo scarico previsti dalla normativa vigente (vedi tabella allegata).

Da oggi al 2016 sarà data priorità agli interventi sulla rete fognaria affluente all'impianto, interventi volti ad eliminare/ridurre i problemi conosciuti di correlazione alle acque parassite.

Con le previsioni del POC e l'attuazione dei residui ex PRG e RUE, la popolazione che recapiterà all'impianto assommerà a circa 7.000 AE.

Sarà opportuna, da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attivazione di una adeguata programmazione dei futuri ampliamenti dell'impianto di depurazione, da attuarsi anche per fasi successive, in modo tale da non rimanere scoperti in sede di previsione dei successivi POC.

Tabella dati depurazione anno 2012

ENTRATA		28/02/2012		26/06/2012		20/11/2012		18/12/2012	
BOD ₅	mg/l O ₂		127		108		59		73
COD	mg/l O ₂		241		194		107		139
SST	mg/l		78,3		47,5		38,6		36

USCITA		29/02/2012		28/03/2012		27/06/2012		21/08/2012		24/10/2012		21/11/2012		19/12/2012	
BOD ₅	mg/l O ₂		13		11		<10		<10		<10		<10		<10
COD	mg/l O ₂		23		28		21		17		21		23		25
SST	mg/l		10		10		<5		9		7		6		6

5 – CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

5.1 - TEMPISTICA

Il primo POC del Comune di Pieve di Cento è stato formato verificando la fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privata.

Tali opere vengono descritte negli accordi ex art. 18 LR 20/2000 propedeutici al primo POC sottoscritti con i privati proponenti; in tale documento vengono evidenziati inoltre l'entità degli interventi e delle infrastrutture, la quantità minima di dotazioni territoriali conformi alle norme sovraordinate.

Per le normali dotazioni territoriali relative ai PUA è prevista la loro realizzazione e cessione nei tempi di validità del PUA stesso, mentre per talune opere previste extrastandard viene prevista una temporalità diversificata in relazione alle caratteristiche delle previsioni insediative di ciascun Ambito od area inclusa nel POC.

5.2 - ENTITA' COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI

La tabella che segue elenca le opere pubbliche programmate in correlazione agli Accordi di Programma ex art. 18 LR 20/2000 e a quelli individuati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui al capitolo 4.3.1 precedente, con esclusione degli interventi derivati dagli eventi sismici. Le opere stimate e discendenti dagli Accordi ex art. 18 possono essere finanziate come extraoneri dai soggetti attuatori o a scomuto degli oneri di urbanizzazione secondo le precisazioni riportate negli Accordi medesimi.

N°	Descrizione dell'intervento	Finanziamento	Stima costo dell'opera €	Inserimento nel Piano Triennale delle OO.PP.
1	Rotatoria fra via Mascarino, via del Fosso ed il raccordo con la SP 11	Accordo ex art. 18 - Ambito 3	Stimata in € 320.000 c.	NO
2	Vari tratti di percorsi ciclabili interni all'Ambito, che vanno a correlarsi con la rete ciclabile esistente	Accordo ex art. 18 - Ambito 3	Stimata in € 110.000 c.	NO
3	Minirotatoria all'incrocio della via Carbonara con la Circonvallazione per disciplinare e mettere in sicurezza, i nuovi traffici generati dall'attuazione dell'Ambito B	Accordo ex art. 18 - Ambito B	Stimata in € 70.000	NO
4	Un tratto di pista ciclabile di collegamento fra l'Ambito B e la rete ciclabile esistente lungo la circonvallazione, nonché verso il centro storico	Accordo ex art. 18 - Ambito B	Stimata in € 46.500	NO
5	Ampliamento Cimitero capoluogo	Finanziamento comunale	1.000.000	SI
6	Manutenzione straordinaria strade comunali	Finanziamento comunale	245.000	SI
7	Rifacimento impianto termico scuola media	Finanziamento comunale	200.000	SI

Le stime derivanti dagli Art. 18 sono senza l'IVA.

6 – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

6.1 - INTRODUZIONE

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, (previsto dall'art. 30, comma 2 della LR 20/2000 come modificata dalla LR 6/2009), costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la “programmazione della qualità urbana” negli Ambiti del POC.

Esso mira ad individuare le dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità che consentono di identificare gli elementi di identità territoriale da salvaguardare perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

6.2 – LA QUALITA' URBANA

Già con il PSC del Comune di Pieve di Cento vengono definiti gli obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana, che vengono assunti dal presente POC, declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana a tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio: a livello di progettazione, a scala insediativa ed a scala edilizia.

Il POC traduce tali obiettivi generali di qualità urbana nei contenuti progettuali della disciplina d'indirizzo e di gestione nei diversi sistemi in cui si articolano le trasformazioni previste.

Sistema paesaggistico ambientale.

Si caratterizza dal riconoscimento degli elementi di qualità urbana e territoriale sistematizzati nel PSC, che individua i contesti paesaggistici di area vasta e luoghi di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica nella parte prescrittiva dello stesso PSC.

A scala di POC sono individuate aree extrastandard da cedere al Comune per contestualizzare, sotto il profilo ambientale, l'attuazione dei nuovi Ambiti mediante, in questa fase, la cessione di aree marginali al centro urbano con particolare riferimento all'Ambito 3 (cessione area a verde ecologico ambientale a margine della viabilità).

Sistema della mobilità.

La previsione di POC in materia di mobilità, mira in via generale ad incrementare e qualificare la mobilità ciclo pedonale e nel contempo a programmare la realizzazione di alcuni indirizzi del

PTGU, in particolare per quanto riguarda la rotatoria prevista, nel medio-lungo periodo, su via Mascherino a margine dell'Ambito 3 e ad esso funzionale.

Contestualmente alle previsioni di carattere carrabile, si prevedono alcuni tratti di percorsi ciclabili, oltre a quelli pedonali, correlati agli Ambiti di attuazione e uniformati al più ampio disegno della rete ciclabile e pedonale già prevista dal PSC.

In particolare si sottolineano:

- i collegamenti ciclabili e pedonali previsti nell'Ambito 3 per la sua connessione al tessuto edificato esistente e circostante
- un tratto di pista ciclabile su via Carbonara per la connessione dell'Ambito B con il centro storico
- la previsione, sempre riferita all'Ambito B, di una minirotatoria all'intersezione della Via Carbonara con la Circonvallazione, che i soggetti attuatori realizzeranno contestualmente all'avvio della riqualificazione dell'ambito B.

L'insieme di tali previsioni concorrono al miglioramento complessivo del sistema della mobilità sia veicolare che "dolce", qualificando la funzione preminentemente ciclopedonale come componente non secondaria del sistema complessivo della mobilità.

Sistema delle dotazioni territoriali – La città pubblica.

Il POC si pone come obiettivo quello 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, per alcuni casi, con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Il quadro riassuntivo riportato al Capitolo 10 quantifica tali dotazioni, secondo la localizzazione puntuale nei diversi settori urbani.

Ciascun PUA prevede le dotazioni urbanistiche relative a verde pubblico e parcheggi nei valori stabiliti dal PSC.

6.3 – CRITERI PER LA QUALITA' 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 dovrà porsi, 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 dovrà quindi essere privilegiata l'integrazione tra sito ed involucro e, in via subordinata, la definizione delle caratteristiche tecnologiche degli impianti.

Il PUA dovrà prevedere quindi l'analisi del sito.

Sostenibilità energetica degli edifici

Per i nuovi insediamenti debbono essere rispettati i Requisiti tecnici per le opere edilizie riportati nel TOMO II del RUE, in materia energetica e con particolare riferimento agli indirizzi regionali di cui alla delibera C.R. 156/2008 aggiornata con D.G.R. 1366/2011.

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di richiedere, ai soggetti attuatori degli Ambiti ricompresi nel POC, una progettazione dei nuovi edifici che possa raggiungere la "classe energetica A". Il PUA e le relative convenzioni dovranno contenere indicazioni e strategie per il raggiungimento di tale obiettivo.

Uso razionale e risparmio delle risorse idriche

In sede di PUA si dovrà avere 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 PTA provinciale in variante al PTCP e a quanto riportato nella Valsat del PSC e del POC medesimo.

Mitigazioni dall'inquinamento acustico

La progettazione dei PUA dovrà verificare che la collocazione degli edifici rispetto la viabilità prin-

cipale, soprattutto per le funzioni abitative, non risulti in contrasto con quanto riportato nelle schede di Valsat, ovvero il divieto di collocare le funzioni residenziali all'interno delle fasce acustiche di classe IV o superiore, al fine di perseguire la massima mitigazione del rumore da traffico stradale. Tale finalità dovrà essere perseguita sia con opere esterne di contesto, che tengano comunque conto degli effetti paesaggistici e percettivi, sia con l'adozione di sistemi passivi negli edifici.

7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC

Ambito 3

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 comparti edificabili "2" e "3" a loro volta individuabili come stralci funzionalmente autonomi

In relazione alle prescrizioni del PSC nei confronti delle aree produttive esistenti con cui l'Ambito si confronta, si è deciso di posizionare sul fronte di via Mascarino tutta la quota di attività terziarie/direzionali/commerciali, parcheggi compresi, al fine di costituire un filtro edificato e relativi parcheggi, nei confronti delle nuove costruzioni residenziali che si prevedono in seconda linea.

Viene poi prevista e localizzata una rotatoria stradale all'incrocio fra via Mascarino, via del Fosso ed il raccordo con la SP 11 per mettere in sicurezza l'accesso al nuovo Ambito: tale infrastruttura è posta a carico dei Soggetti Attuatori del "Lotto 3".

L'Ambito è stato "ridefinito" planimetricamente, con lo stralcio di:

- sulla Via Provinciale San Pietro di un lotto con edifici esistenti e relativa area pertinenziale di circa 2.500 mq che viene riclassificato come AUC-CR con norme specifiche previste all'Art. 11 delle norme del POC.

All'Ambito 3 il PSC ha assegnato le seguenti capacità edificatorie massime definite attraverso i calcoli del metodo perequativo e cioè:

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 3:
 - mq 5.192 di SU residenziale

- mq. 2.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale

definendo anche:

- DE pubblico:
 - mq. 2.596 di SU residenziale
 - mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale
- DE privato
 - mq. 2.596 di SU residenziale
 - mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale consiste nella:

- cessione gratuita del lotto n. 3 non urbanizzato dotato del relativo DE pubblico di mq. 2.596 di SU residenziale e di mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale
- realizzazione della nuova rotatoria stradale fra via Mascarino, via del Fosso ed il raccordo con la SP 11 (con le precisazioni riportate al capitolo 4.3.2)
- vari tratti di percorsi ciclabili interni all'Ambito, che vanno a correlarsi con la rete ciclabile esistente.

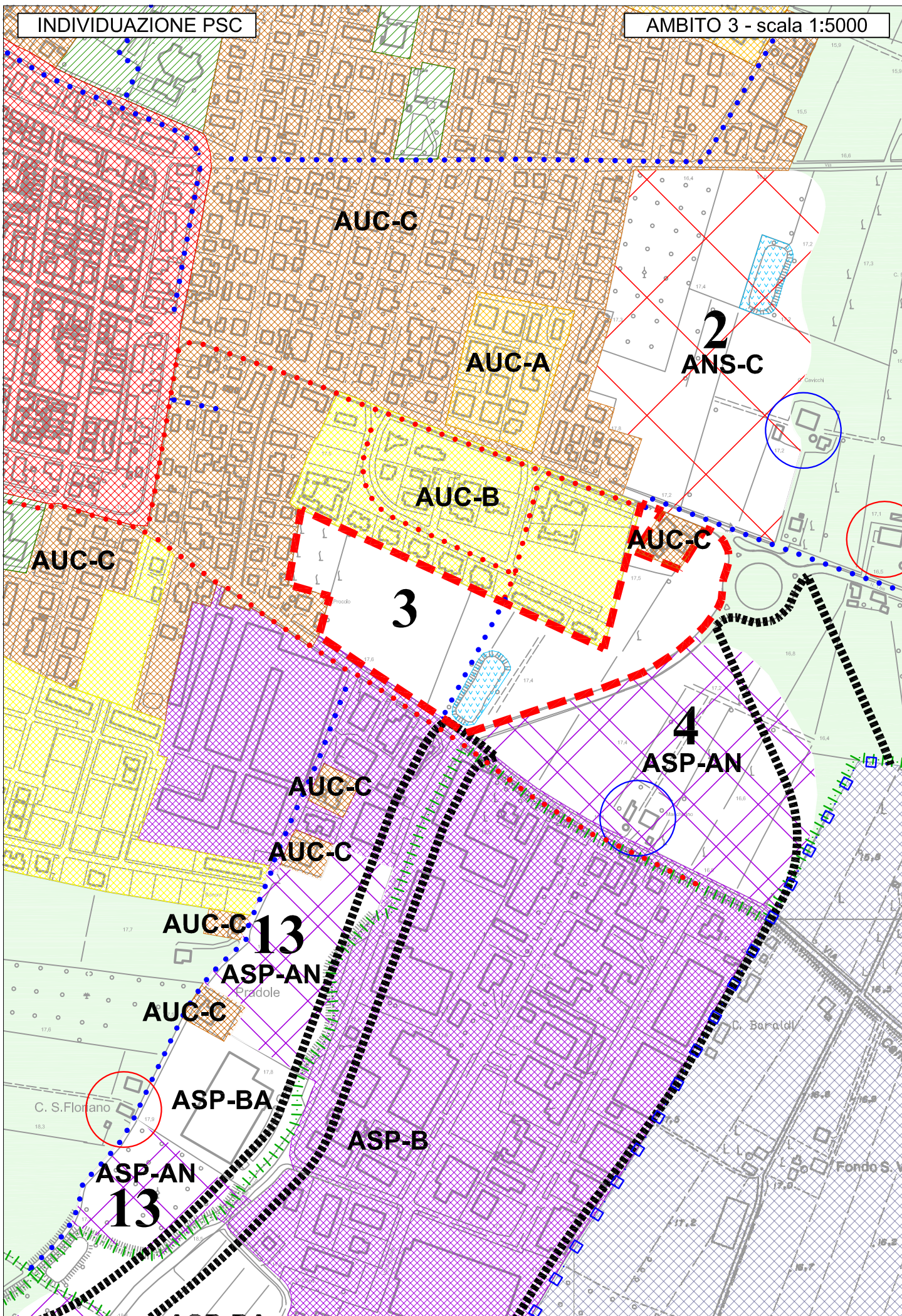
L'affinamento in sede di POC ha portato alla individuazione di due sub comparti " A e B" che a loro volta prevedono nei tre lotti stralcio "1, 2, 3" le fasi minime di attuazione (meccanismo indicato nell'allegato Art. 18).

- Nelle costruzioni viene fissata una altezza massima non superiore a 3 piani fuori terra per il Lotto 1; 4 piani fuori terra, previa verifica morfologica e planovolumetrica da attuare in sede di redazione del PUA per i lotti n. 2 e 3
- Le dotazioni urbanistiche residenziali (standard), vengono previste in conformità alla normativa del PSC, ovvero 30 mq ogni abitante teorico insediabile (individuato sulla base di 29 mq/ab); gli abitanti teorici risultano essere 179 ($\text{mq } 5.192/29 = 179$) e quindi le dotazioni minime di verde e parcheggi pubblici non possono essere inferiori a mq 5.371): in sede di PUA dovranno essere debitamente distinte e conteggiate.
- Le dotazioni urbanistiche territoriali (standard per le altre attività), vengono previste in conformità alla normativa del PSC, ovvero 100mq/100 mq di SC (Superficie Complessiva); considerando come prima ipotesi la coincidenza fra SC e SU, le dotazioni minime di verde e parcheggi pubblici non possono essere inferiori a mq 2.000).

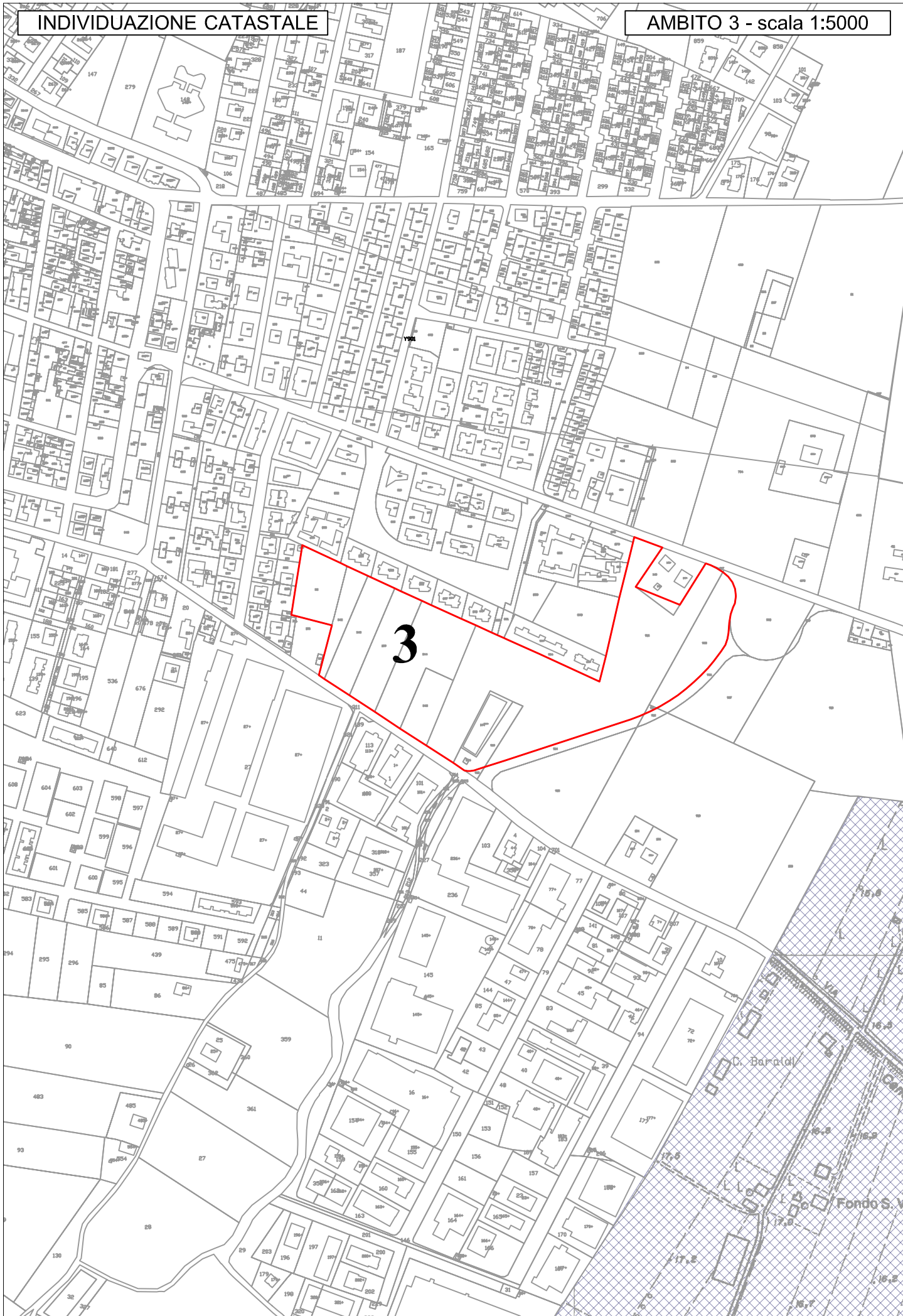
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

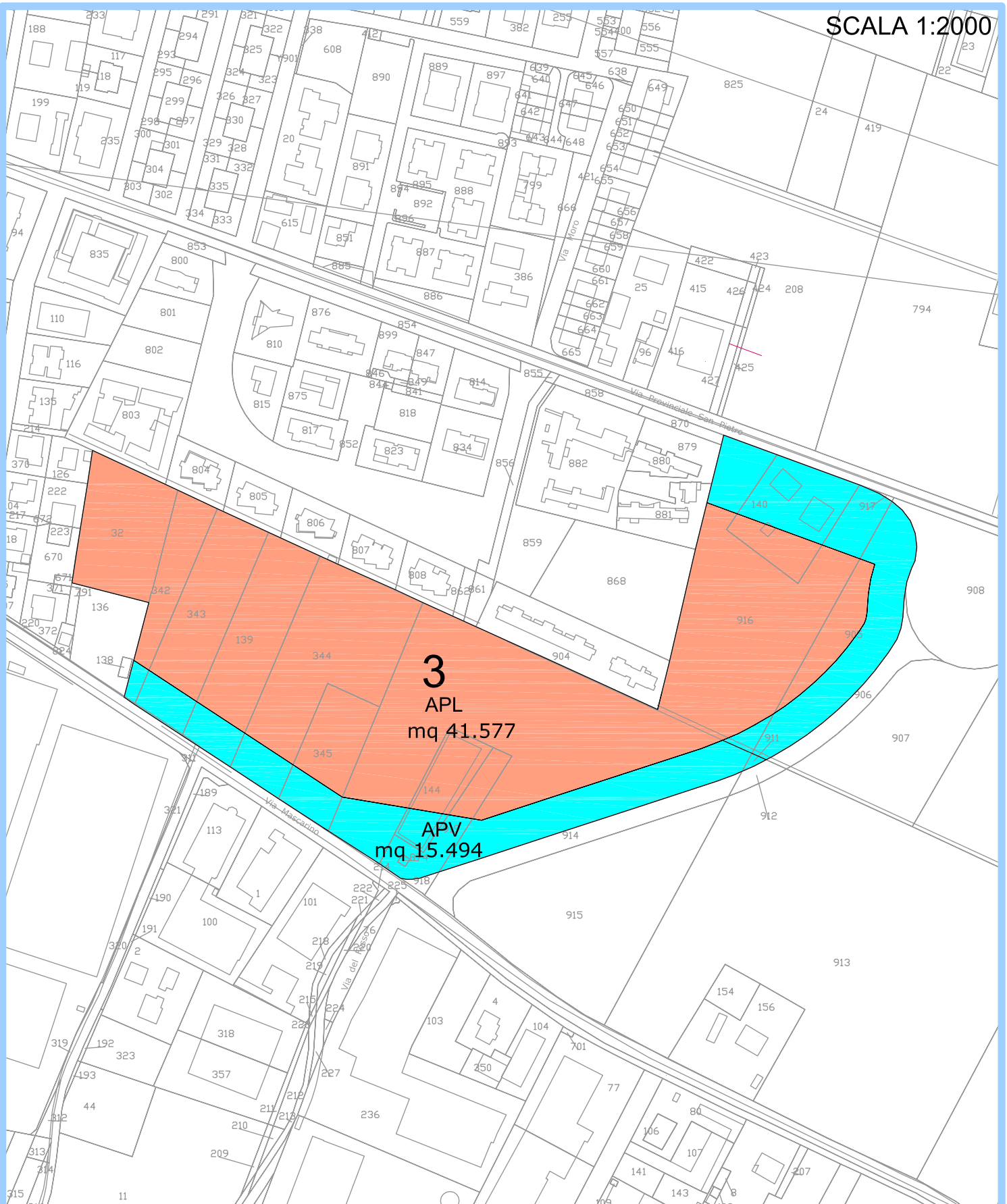
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l' Ambito 3:

- Individuazione PSC
- Individuazione catastale
- Scheda per il calcolo perequativo come definito dal PSC
- Schema di massima del PUA con indicata le fasi di possibile attuazione (stralci ricavati dalla domanda presentata dai privati)



3





AREALE	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU	ALLOGGI PRIVATI (73 mq di SU)	ALLOGGI PUBBLICI (73 mq di SU)	ALLOGGI TOTALI (73 mq di SU)
		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)				
3	APV	15.494	0,048	0,024	0,024	372	372	744			
	APL	41.577	0,16	0,08	0,08	3.326	3.326	6.652			
	TOTALE	57.071				3.698	3.698	7.396	35	35	70

PLANIMETRIA GENERALE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE



Proposta di inserimento nel 1° POC delle aree ricadenti nell'ambito "ANS-C 3"
Relazione illustrativa dell'intervento



AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Ambito di riqualificazione “B”

E' un Ambito della superficie di circa 17.000 mq ubicato nel settore nord-ovest del capoluogo e compreso fra la Via Carbonara e la Via 2 Giugno.

E' un Ambito con manufatti e capannoni dismessi per i quali il POC prevede un recupero e rifunzionalizzazione verso funzioni residenziali.

L'Ambito è stato “ridefinito” planimetricamente, con lo stralcio rispettivamente:

- su Via 2 Giugno di due lotti ancora utilizzati per funzioni di artigianato di servizio e deposito/commercializzazione bevande (foglio 17, mappali 38 e 341)
- su Via Carbonara viene stralciata un'area identificata al foglio 17, mappale 341 parte.

Entrambe le aree su via 2 Giugno vengono riclassificate come AUC-CM e l'area su Via Carbonara come AUC-C10, con norme specifiche previste all'Art. 11 delle norme del POC.

All'Ambito “B” quindi, di una unica proprietà, sono stati assegnati i seguenti Diritti Edificatori (DE):

ST = mq 17.000 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito = mq 4.741 di SU
- Il DE privato risulta essere di 4.141 mq di SU
- Il DE pubblico risulta essere di 600 mq di SU

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale consiste nella:

- cessione gratuita di un lotto urbanizzato di SF pari a circa 1.615 mq priva Diritto Edificatorio: su tale lotto il Comune trasferisce 600 mq di SU prelevate dalla *“quote a disposizioni per esigenze non preventivabili”*
- è a carico dei soggetti attuatori dell'Ambito, la realizzazione di una pista ciclopedonale di collegamento fra il nuovo comparto e l'esistente rete ciclabile lungo la circonvallazione; inoltre all'incrocio della via Carbonara con la Circonvallazione è prevista la realizzazione di una “minirotatoria” per disciplinare e mettere in sicurezza, i nuovi traffici generati dall'attuazione dell'Ambito B.
- Nelle costruzioni viene fissata una altezza massima non superiore a tre piani fuori terra, per il DE privato e non superiore a 4 piani fuori terra per il lotto con il DE pubblico.

Le dotazioni urbanistiche residenziali (standard), vengono previste in conformità alla norma-

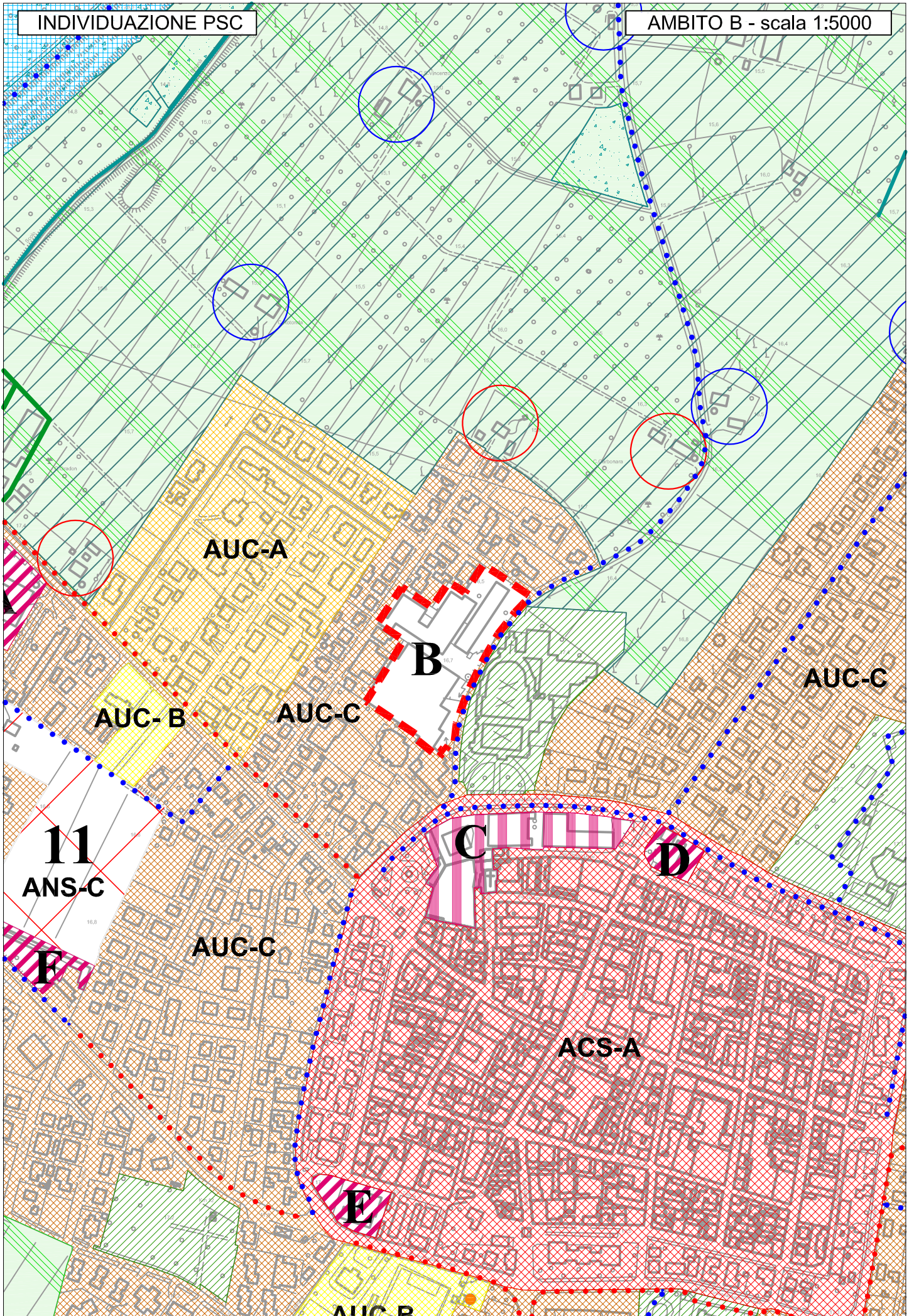
tiva del PSC ovvero 30 mq ogni abitante teorico insediabile con la seguente distinzione:

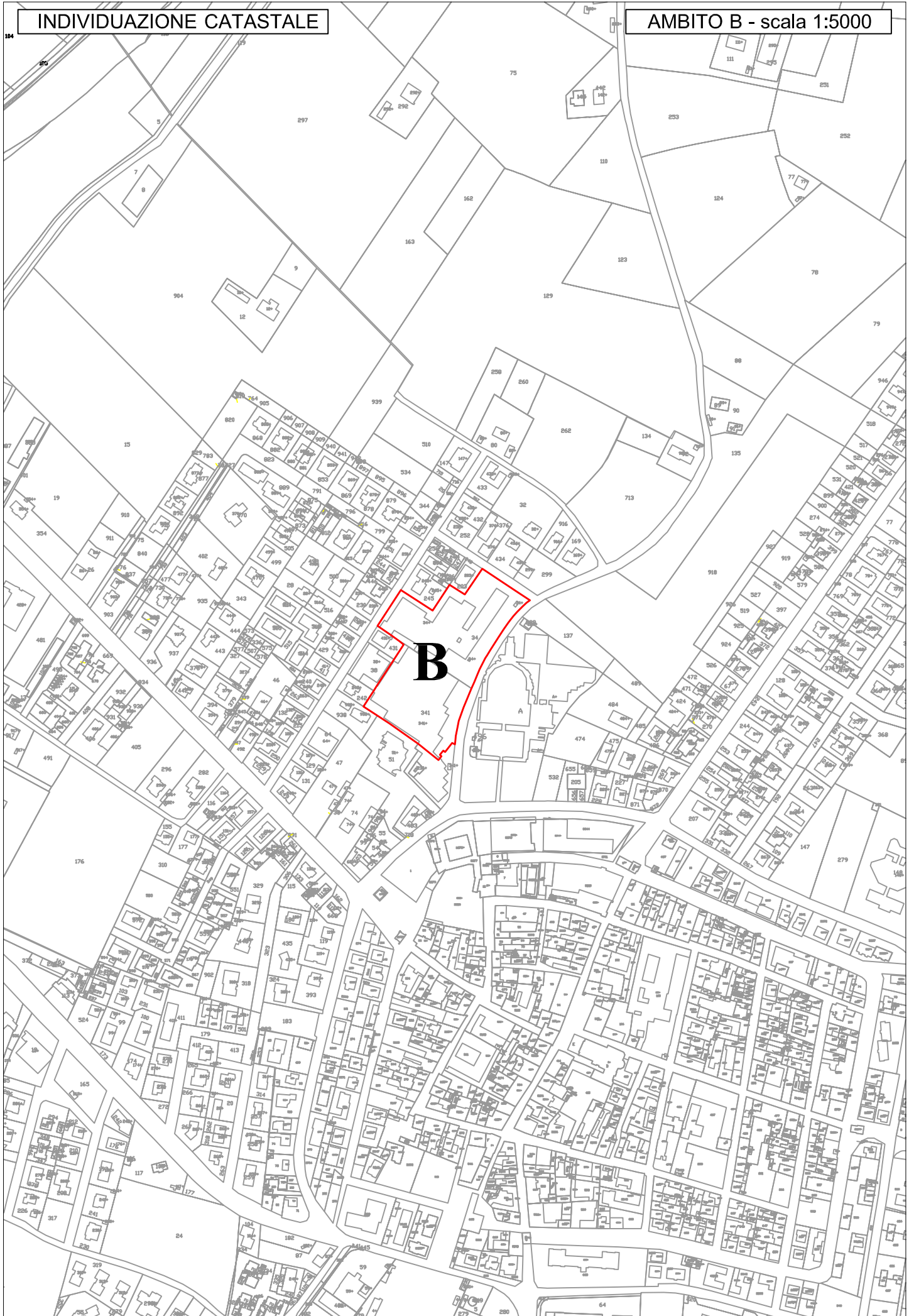
- per Verde pubblico: dotazione minima di 17 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU) pari ad almeno a 2.779 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 13 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU) pari ad almeno 2.125 mq

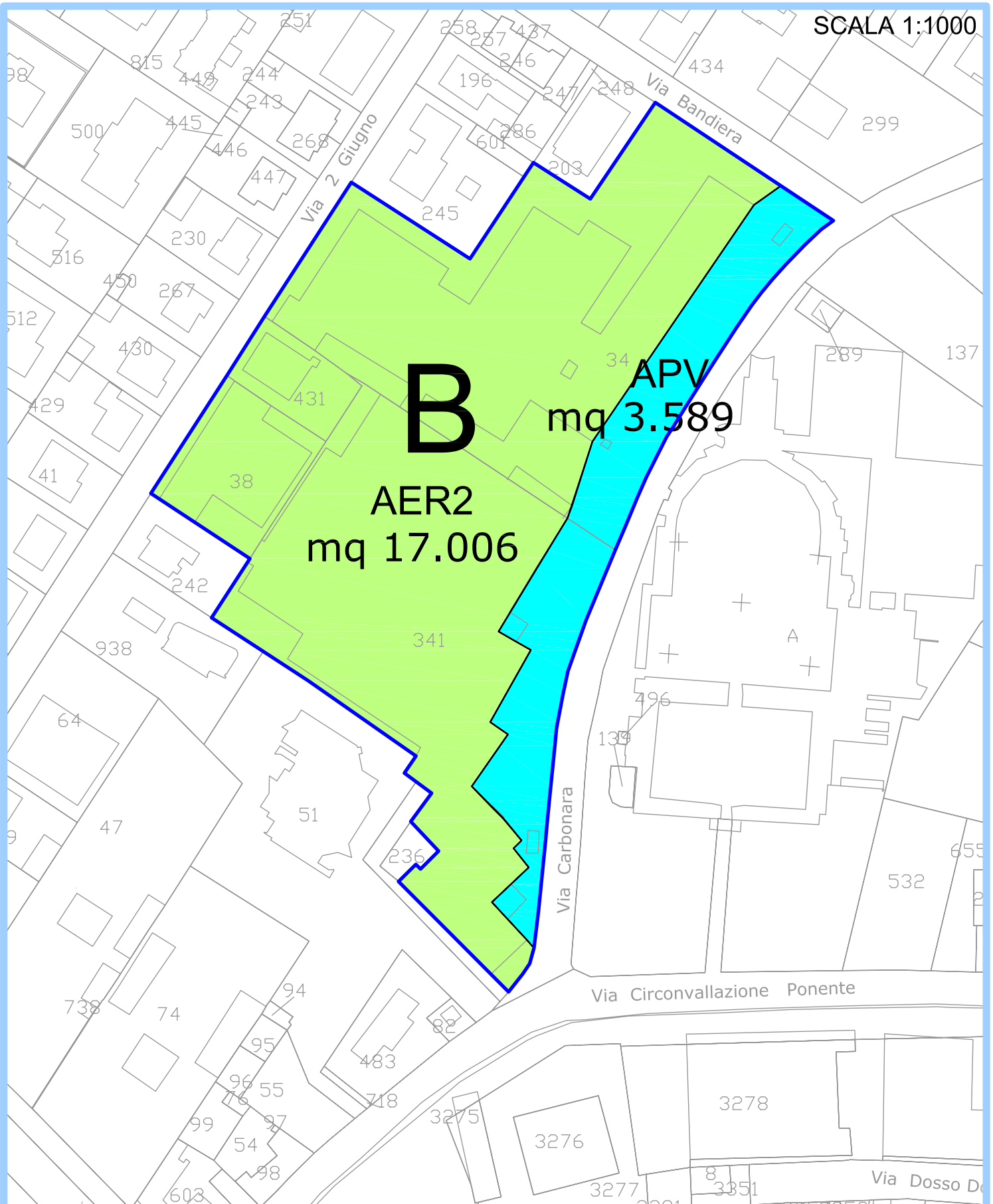
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l' Ambito "B":

- Individuazione PSC
- Individuazione catastale
- Scheda per il calcolo perequativo come definito dal PSC
- Schema di massima del PUA (tavole contenute nella domanda presentata dai privati)







B










APV
mq 3.589

AER2
mq 17.006

AREALE	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU	ALLOGGI PRIVATI (73 mq di SU)	ALLOGGI PUBBLICI (73 mq di SU)	ALLOGGI TOTALI (73 mq di SU)
		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)				
Ambito B	APV	3.589	0,048	0,048	0,00	172	0	172			
	AER2	17.006	0,29	0,29	0,00	4.932	0	4932			
	TOTALE	20.595				5.104	0	5.104	70	0	70

1° POC - Ambito AR B-B

LEGENDA

-  Confine di ambito
-  Sagoma edifici esistenti
-  Edifici residenziali di progetto
-  Beneficio pubblico
-  Edifici esistenti ristrutturati
-  Verde pubblico
-  Corti private
-  Parcheggi pubblici
-  Tracciato mini-rotatoria e tratto di pista ciclabile

TAV. 2

- Masterplan esemplificativo -

Scala 1:500

LA PROPRIETA'

FINANZIARIA G.B. INVEST S.P.A.
Via Rusticana n. A/1
40066 Pieve di Cento (Bo)
C.F. e P. IVA: 03126190374

I PROGETTISTI

ING. LUCA VENTURI
Via Lorenzetti n. 4, 40133 Bologna
Tel./Fax. 051 9919908
Email: luca.venturi6@unibo.it












ING. FABRIZIO CAMPANINI
Via Gessi n. 6, 40066 Pieve di Cento (BO)
Tel./Fax. 051 974818
Email: fabrizio@fabriziocampanini.com

ING. FABIO PAOLETTI
Via Degli Olmi n. 213, 45030 Salara (RO)
Tel. 349 4727382
Email: fabio@studiopaoletti.it



1° POC - Ambito AR B-B

LEGENDA

-  Confine di ambito
-  Aree stralciate
-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto
-  Percorsi pedonali o a viabilità limitata
-  Verde Pubblico, 2'779 mq
-  Parcheggi pubblici, 2'323 mq
-  Lotti
-  Beneficio Pubblico
-  Sagoma edifici esistenti
-  Tracciato mini-rotatoria e tratto di pista ciclabile

TAV. 3

- Viabilità, lotti, standards e beneficio pubblico -

Scala 1:500

LA PROPRIETA'

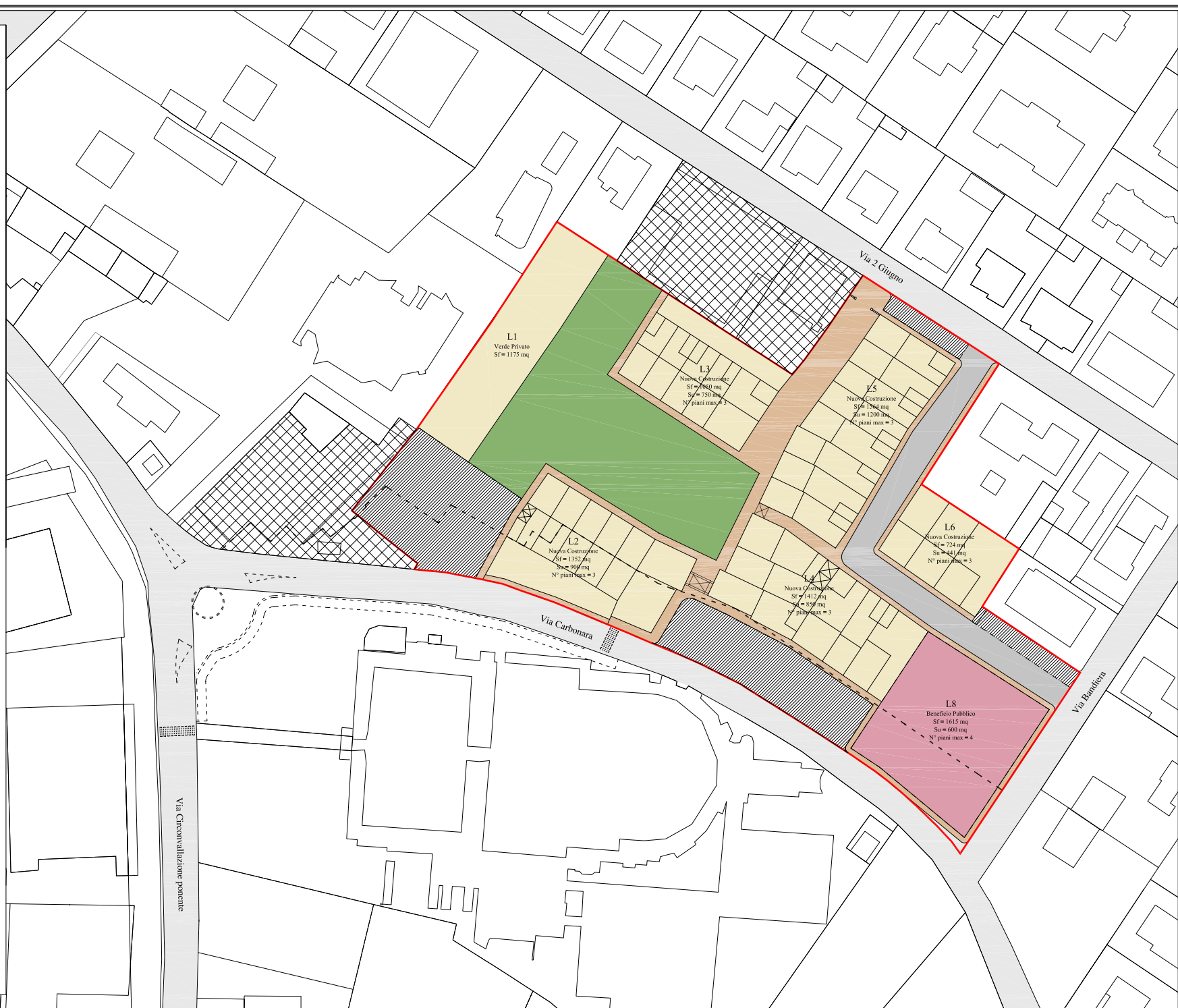
FINANZIARIA G.B. INVEST S.P.A.
Via Rusticana n. A/1
40066 Pieve di Cento (Bo)
C.F. e P. IVA: 03126190374

I PROGETTISTI

ING. LUCA VENTURI
Via Lorenzetti n. 4, 40133 Bologna
Tel./Fax. 051 9919908
Email: luca.venturi6@unibo.it

ING. FABRIZIO CAMPANINI
Via Gessi n. 6, 40066 Pieve di Cento (BO)
Tel./Fax. 051 974818
Email: fabrizio@fabriziocampanini.com

ING. FABIO PAOLETTI
Via Degli Olmi n. 213, 45030 Salara (RO)
Tel. 349 4727382
Email: fabio@studiopaolotti.it



QUOTE A DISPOSIZIONI PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di Pieve di Cento delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) non erano preventivabili.

Tale quota corrisponde a circa 40 alloggi, di dimensione media di 73 mq di SU, corrispondente quindi ad una SU massima di 2.920 mq.

Di tale quota il primo POC ne utilizza una quota parte ed esattamente:

- 600 mq di SU da collocare nel lotto urbanizzato ceduto al comune dall'Ambito B

Il residuo della quota a disposizione verrà poi tradotta secondo l'esatta disponibilità di SU sempre trasformata in numero teorico di alloggi.

Conclusione

Rispetto la quota “pubblica” i risultati della concertazione sono di seguito riportati:

Dall’Ambito 3

- cessione gratuita del lotto n. 3 non urbanizzato dotato del relativo DE pubblico di mq. 2.596 di SU residenziale e di mq. 1.000 di SU terziaria/direzionale/commerciale
- realizzazione della nuova rotonda stradale fra via Mascarino, via del Fosso ed il raccordo con la SP 11 (con le precisazioni riportate al capitolo 4.3.2)
- vari tratti di percorsi ciclabili interni all’Ambito, che vanno a correlarsi con la rete ciclabile esistente.

Dall’Ambito “B”

- cessione gratuita di un lotto urbanizzato di SF pari a circa 1.615 mq priva Diritto Edificatorio: su tale lotto il Comune trasferisce 600 mq di SU prelevate dalla “quote a disposizioni per esigenze non preventivabili”
- è a carico dei soggetti attuatori dell’Ambito, la realizzazione di una pista ciclopedonale di collegamento fra il nuovo comparto e l’esistente rete ciclabile lungo la circonvallazione; inoltre all’incrocio della via Carbonara con la Circonvallazione è prevista la realizzazione di una “minirotonda” per disciplinare e mettere in sicurezza, i nuovi traffici generati dall’attuazione dell’Ambito B.

Rispetto alla dotazione di ERS, il POC assume le seguenti previsioni:

Il POC ha individuato mq 9.993 di SU come nuova capacità edificatoria residenziale corrispondenti a circa 136 alloggi teorici. Di questa quota 6.737 mq di SU (corrispondente a circa 92 alloggi teorici) sono privati, mentre il DE pubblico è di 3.196 mq di SU (corrispondente a circa 44 alloggi teorici).

A fronte di tale edificabilità, l’indirizzo dell’Amministrazione per l’ERS (Edilizia Residenziale Sociale) è il rispetto del 15% della capacità complessiva, così come previsto nel PSC, ovvero 1.490 mq di SU corrispondente a 20 alloggi teorici.

8. LE MODIFICHE AL PSC CONSEGUENTI ALLE SCELTE DEL POC

In questo capitolo vengono riassunte le modifiche che il POC provoca sul PSC in ottemperanza comunque dell'Art. 28 comma 3, della l.r. 20/2000 modificata ed integrata.

PRIMA MODIFICA

La prima modifica è relativa all'Ambito 3 e comprende:

- stralcio sulla Via Provinciale San Pietro di un lotto con edifici esistenti e relativa area pertinenziale di circa 2.500 mq, che viene riclassificato come AUC-CR con norme specifiche previste all'Art. 11 delle norme del POC.

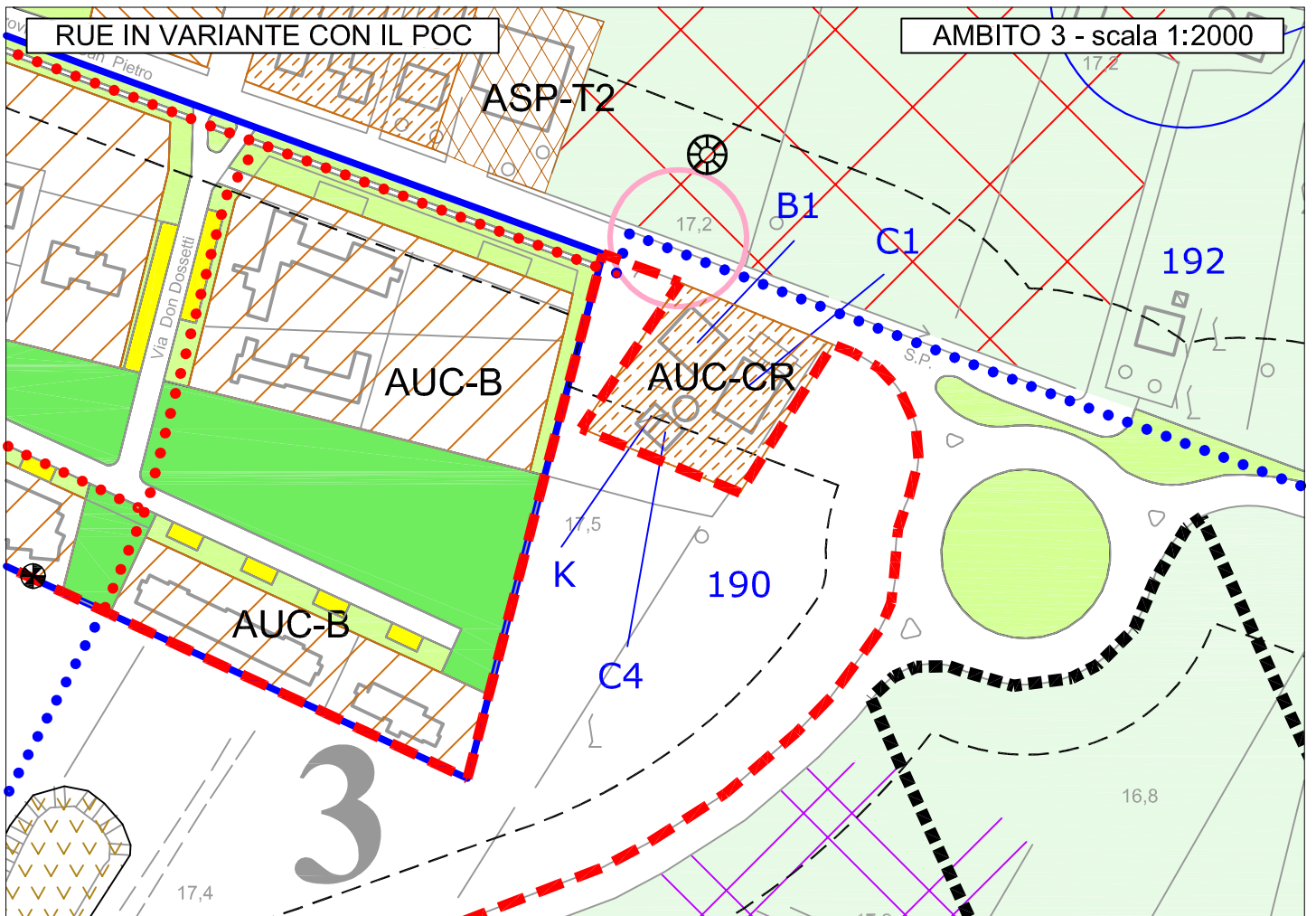
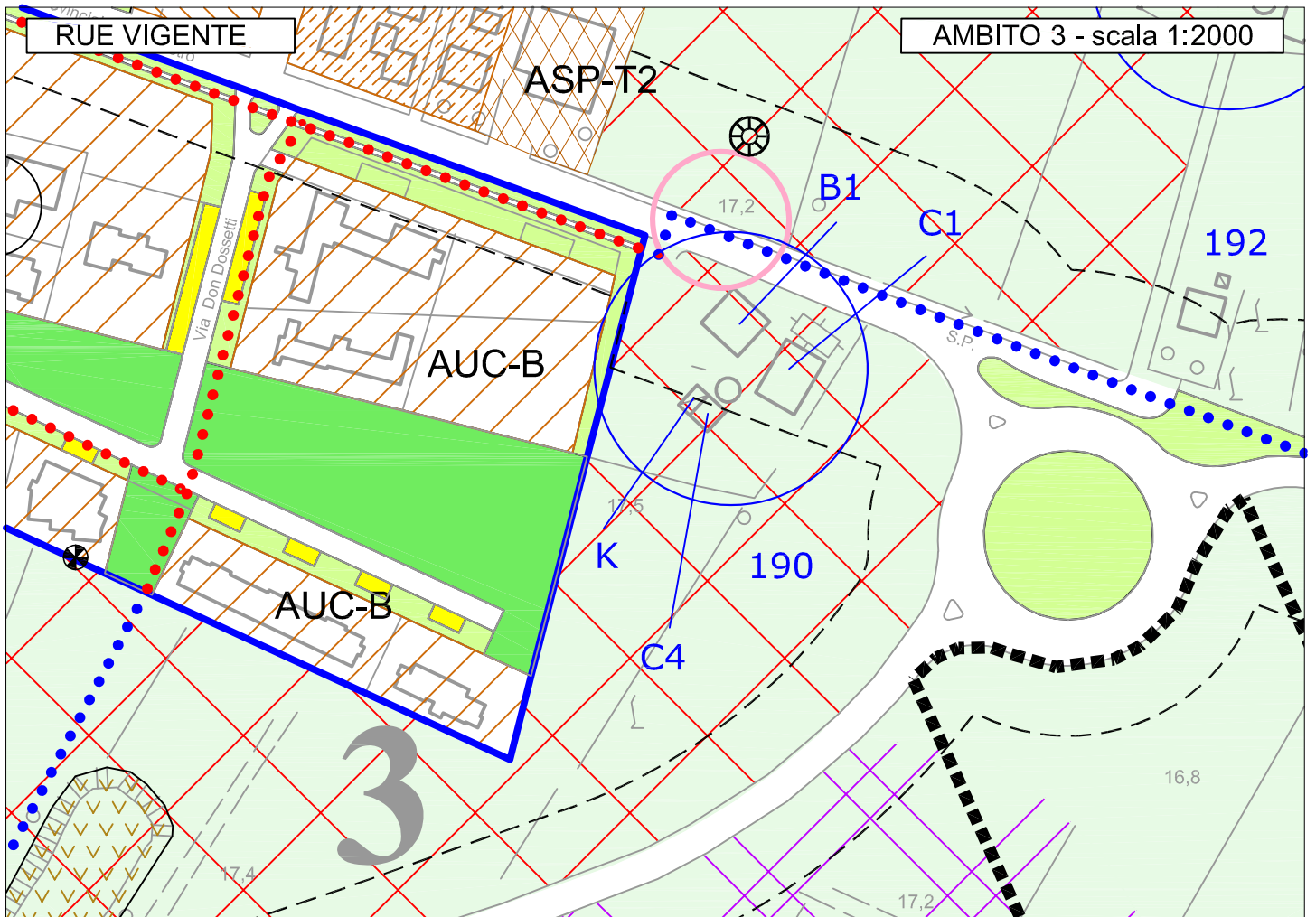
SECONDA MODIFICA

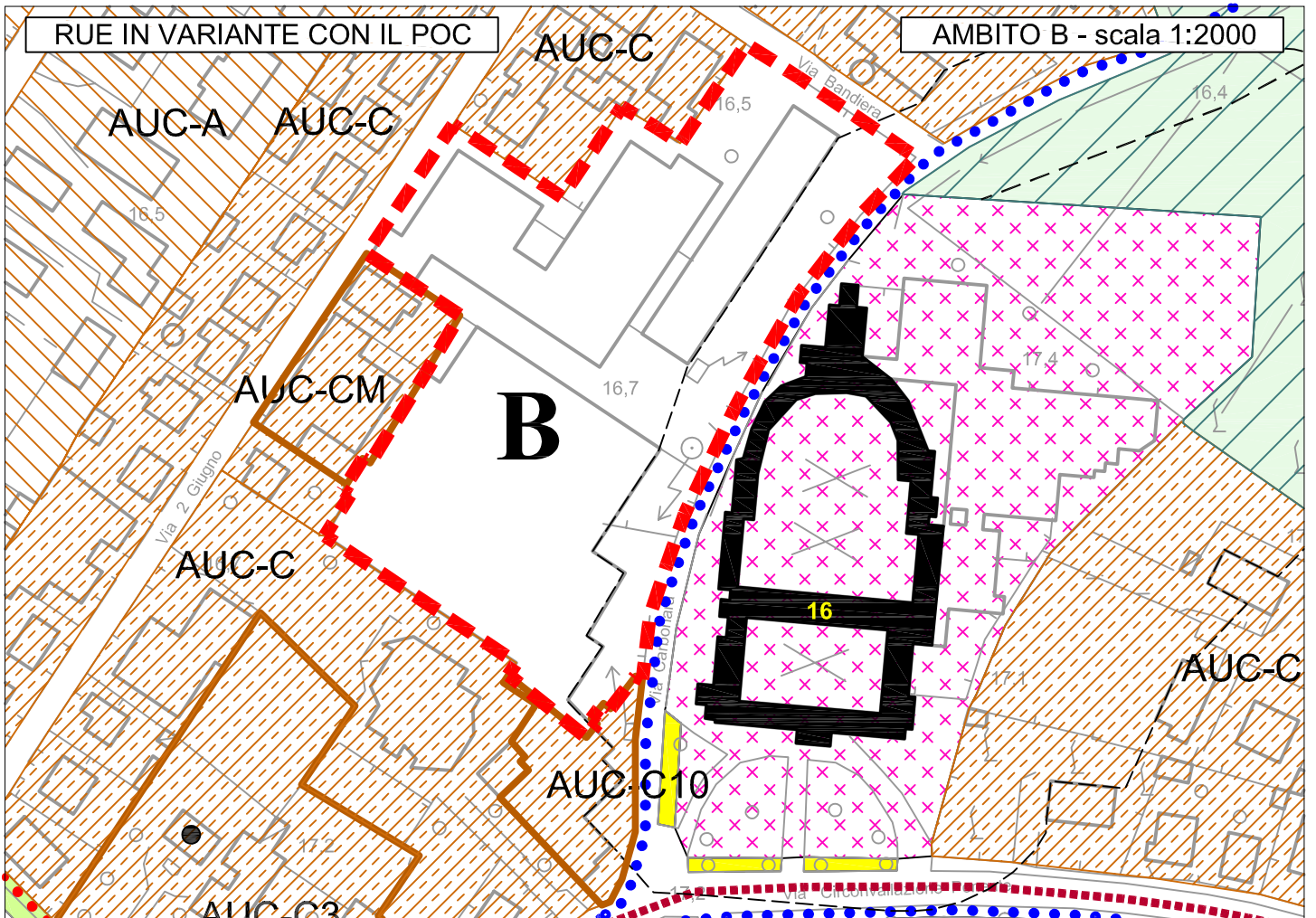
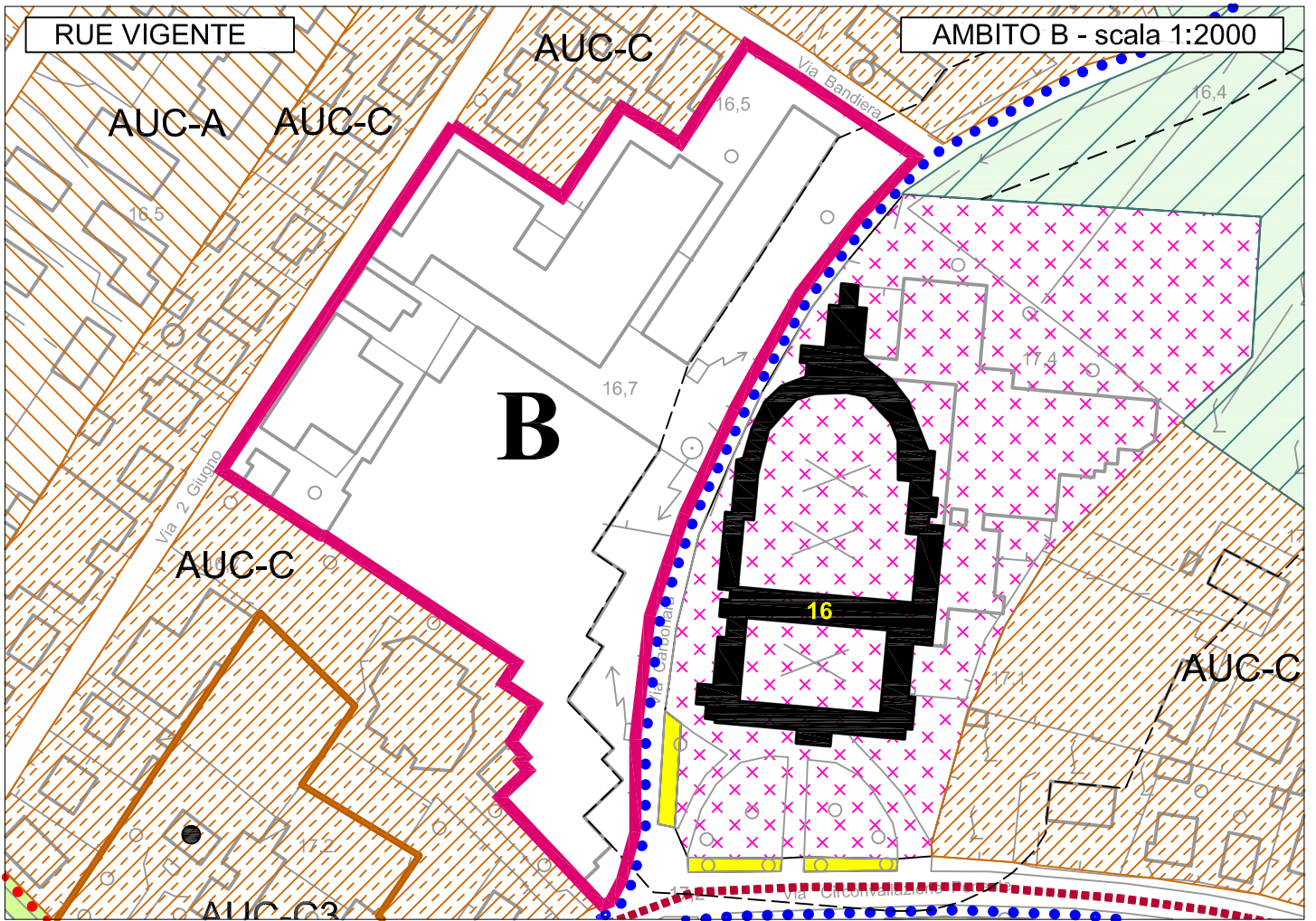
La seconda modifica è relativa all'Ambito "B" e comprende:

- stralcio su Via 2 Giugno di due lotti ancora utilizzati per funzioni di artigianato di servizio e deposito/commercializzazione bevande (foglio 17, mappali 38 e 341)
- stralcio su Via Carbonara viene stralciata un'area identificata al foglio 17, mappale 341 parte.

Entrambe le aree su via 2 Giugno vengono riclassificate come AUC-CM e l'area su Via Carbonara come AUC-C10, con norme specifiche previste all'Art. 11 delle norme del POC.

Di seguito si riportano i dettagli di ogni modifica, rappresentando il RUE Vigente e in Variante a seguito delle previsioni del POC.





9 – LA POPOLAZIONE INSEDIABILE CON L'ATTUAZIONE DEL POC

Considerando i parametri generali utilizzati per il PSC, fissato il valore attribuito "all'abitante teorico insediabile", di mq. 29 di SU (valore utilizzato anche per calcolare gli standard) e dell'alloggio medio pari a 73 mq di SU, avremo una popolazione insediabile rapportata ai mq di SU che il POC mette in attuazione.

In sintesi quanto descritto al precedente capitolo 7 risulta essere:

Ambito 3 = mq 5.192 di SU

- numero teorico di abitanti insediabili pari a: $\text{mq } 5.192 \text{ di SU} / 29 = 179$ abitanti teorici

Ambito "B" = mq 4.741 di SU complessivamente

- numero teorico di abitanti insediabili pari a: $\text{mq } 4.741 \text{ di SU} / 29 = 164$ abitanti teorici

Quindi complessivamente il POC comprende una capacità edificatoria che, rapportata ai parametri di conversione per ottenere gli abitanti teorici, porta alla previsione dei seguenti nuovi abitanti:

Totale = 343 abitanti teorici aggiuntivi

Ipotizziamo che le previsioni del POC si attuino e che quindi dal quinto/sesto anno in poi, dall'approvazione del POC, si incomincerà a costruire. La popolazione si andrà ad insediare non prima di 7/8 anni da oggi.

Nel frattempo alcune quote residue ex PRG si andranno ad attuare (noi stimiamo almeno il 50%, ovvero 194 abitanti teorici; come si attuerà anche una quota parte degli interventi diretti del RUE (stimati pure al 50% ovvero 141 abitanti teorici) e quindi alla quota del POC si aggiunge la quota del PRG+RUE al 50%. **Complessivamente avremo $194 + 141 = 335$ nuovi abitanti teorici**

Noi valutiamo la popolazione insediabile nei prossimi 8/10 anni, e cioè:

$7.024 + 335 + 343$ unità = 7.702 abitanti insediabili

10 – LE DOTAZIONI URBANISTICHE CON L'ATTUAZIONE DEL POC

Sulla base della popolazione teorica costruita e descritta al capitolo precedente, si è proceduto alla verifica delle dotazioni esistenti (comprehensive di quelle attese con il completamento dei residui del PRG) incrementandole con quelle prescritte nelle norme e negli Accordi contenuti nel POC.

Il risultato finale, ovvero “lo standard di POC”, dimostra il superamento dello standard minimo richiesto per legge, cioè 30 mq per abitante insediato/insediabile.

Richiamando quanto affermato nel precedente Capitolo 4, paragrafo 4.1 e cioè lo standard aggiornato al 31.01.2013 era di **40,10 mq/ab**:

- attrezzature scolastiche 5,01 mq/ab
- attrezzature civili 4,21 mq/ab
- attrezzature religiose 0,58 mq/ab
- verde pubblico 25,61 mq/ab
- parcheggi pubblici 4,69 mq/ab

Le previsioni del POC nei vari Ambiti, prevedono le seguenti dotazioni minime:

	verde pubblico	parcheggi pubblici	Totale
	mq	mq	mq
AMBITO 3 (1)	5.138	2.232	7.370
AMBITO B	2.779	2.125	4.904
totale	7.917	4.357	12.274

(1) Nell'Ambito 3 sono presenti anche le dotazioni relative a 2000 mq di Terziario/direzionale

possiamo vedere che incrementando la popolazione insediabile con una quota del 50% dei residui ex PRG e delle previsioni del RUE come attuazione diretta, il risultato si mantiene su alti livelli, ovvero **39,03 mq/ab**:

- attrezzature scolastiche 4,57 mq/ab
- attrezzature civili 3,94 mq/ab
- attrezzature religiose 0,53 mq/ab

- verde pubblico 24,99 mq/ab
- parcheggi pubblici 5,00 mq/ab

Va specificato che nel considerare lo stato di fatto, le dotazioni dei comparti ex PRG sono già state inserite nella tabella, anche se i comparti non sono completamente attuati. Infatti la differenza principale, che va ad incidere per circa 1,07 mq/ab, deriva proprio da tale situazione.

Se aggiorniamo la tabella delle dotazioni (Capitolo 4.1 precedente) avremo uno standard obiettivo riportato nella Tab. "c", di:

Tab. "c" – Standard da POC – 2013-2018

TOTALE PIEVE DI CENTO

7.702 abitanti insediati al 31.01.2013 più abitanti insediabili da PRG + RUE + POC.

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	23.106	35.182	4,57
Attrezzature civili	2,80	21.566	30.342	3,94
Attrezzature religiose	1,20	9.242	4.084	0,53
Verde pubblico	18,00	138.636	192.494	24,99
Parcheggi pubblici	5,00	38.510	38.485	5,00
TOTALE	30,00	231.060	300.588	39,03

Da cui si vede in modo chiaro che con il POC si è cercato di compensare lo standard di parcheggio pubblico (che era sottodimensionato) rispetto al verde, già soprastandard.

Non è stato possibile incrementare le dotazioni scolastiche, collettive e religiose in quanto con il POC non si sono rese attuabili incrementi di tali servizi.

Con il dettaglio riportato alla Tab. "d" successiva:

Tab. "d" – Dotazioni complessive con attuazione del 50% residui ex PRG e RUE, oltre al POC attuato

SETTORE URBANO	Abitanti residenti 31.01.2013 con attuazione 50% PRG + RUE	Abitanti teorici insediabili da POC	TOTALE abitanti RESIDENTI e da POC	Dotazioni esistenti + PRG + RUE + POC						standard					
	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. 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	1.710	4.559	14.968	4.084	7.996	8.332	39.939	2,67	8,75	2,39	4,68	4,87	23,36
2 Consolidato nord	2.736	343	3.079	13.688	8.830	0	129.760	17.212	169.489	4,45	2,87	0,00	42,14	5,59	55,05
3 Consolidato ovest	1.472	0	1.472	0	752	0	25.021	4.726	30.498	0,00	0,51	0,00	17,00	3,21	20,72
4 Consolidato sud	467	0	467	16.936	5.792	0	8.808	7.704	39.240	36,27	12,40	0,00	18,86	16,50	84,03
5 Aree produttive	141	0	141	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Territorio agricolo	833	0	833	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	25,10	0,61	25,72
TOTALE	7.359	343	7.702	35.182	30.342	4.084	192.494	38.485	300.588	4,57	3,94	0,53	24,99	5,00	39,03

11 – IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL POC E DEFINIZIONE DEI RESIDUI DEL PSC

A conclusione dell'analisi delle proposte del POC 2013-2018 che sono state illustrate sotto i vari aspetti nei capitoli precedenti, si vuole riportare in questo capitolo, la sintesi del dimensionamento del POC sotto vari aspetti e il confronto con le previsioni del PSC, come definite dall'Accordo di Pianificazione, per rendere evidente il residuo del dimensionamento del PSC stesso, necessario per mantenere visivamente evidenziato quanto ancora (del dimensionamento residenziale) sarà a disposizione dell'Amministrazione per i futuri POC o varianti allo strumento medesimo, necessarie nel prossimo futuro.

Tab A – Nuova costruzione su aree libere, di Riqualificazione e quote a disposizione, espressa in alloggi teorici ed in mq di Superficie utile edificabile ed in Abitanti teorici insediabili

AMBITO	FUNZIONI	ALLOGGI 1° POC	MQ di SU 1° POC	ABITANTI INSEDIABILI 1° POC
AMBITO 3	RESIDENZIALE	71	5.192	179
	TERZIARIO COMMERCIALE	---	2.000	---
AMBITO B Riqualificazione	RESIDENZIALE	57	4.141	143
TOTALE RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	128	9.333	322
TOTALE RESID+TERZ/COMM	RESID + TERZ/COMM	128	11.333	---
QUOTA SINDACO				
AMBITO B Riqualificazione	RESIDENZIALE	8	600	21
TOTALE quota Sindaco		8	600	21
TOTALE RESIDENZIALE POC		136	9.933	343

Tab B – Dimensionamento complessivo POC distinto per DE Pubblico e DE Privato e-
spressa in alloggi teorici ed in mq di Superficie utile edificabile

AMBITO	FUNZIONI	ALLOGGI 1° POC			MQ di SU 1° POC			CESSIONE AREE EDIFICABILI	
		Privati	Pubblici	Totale	Privati	Pubblici	Totale	St	Sf
AMBITO 3	RESIDENZIALE	36	36	71	2.596	2.596	5.192	----	7.272
	TERZIARIO/COMMERCIALE	---	---	---	1.000	1.000	2.000		
AMBITO B Riqualficazione	RESIDENZIALE	57	0	57	4.141	0	4.141	----	1.615
TOTALE RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	92	36	128	6.737	2.596	9.333	----	----
TOTALE RESID+TERZ/COMM	RESID + TERZ/COMM	92	36	128	7.737	3.596	11.333	----	8.887

QUOTA SINDACO									
AMBITO B Riqualficazione	RESIDENZIALE	0	8	8	0	600	600		
TOTALE quota Sindaco		0	8	8	0	600	600	----	----

TOTALE RESIDENZIALE POC		92	44	136	6.737	3.196	9.933	----	8.887
-------------------------	--	----	----	-----	-------	-------	-------	------	-------

Tab C – Dimensionamento complessivo del POC e RESIDUI rispetto al PSC

	n. Alloggi	mq di SU	percentuale
DIMENSIONAMENTO PSC (nuova costruzione, riqualificazione e quota a disposizione)	350	25.500	100%
PRIMO POC	136	9.933	39%
RESIDUI PER POC SUCCESSIVI	214	15.567	61%