

Comune di
PIEVE DI CENTO



POC

2014 - 2019

PRIMA VARIANTE AL POC 2014 - 2019

Relazione e allegati cartografici

ELAB. 1

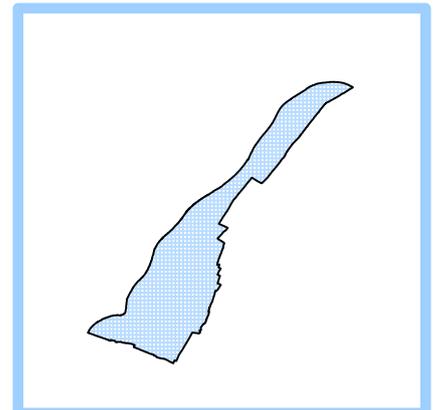
Sindaco
Sergio Maccagnani

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

| | |
|---|----|
| 1. LA PRIMA VARIANTE AL POC | 4 |
| 1.1 - MOTIVAZIONI E OGGETTO DELLA PRIMA VARIANTE AL POC 2014 – 2019 | 4 |
| 1.2 – EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA..... | 4 |
| 1.3 - VALSAT..... | 4 |
| 2. DESCRIZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL POC..... | 5 |
| 2.1 – PRESUPPOSTI E MOTIVAZIONI DELL’ INSERIMENTO IN POC | 5 |
| 2.2 – VERIFICA DELLE DOTAZIONI, PEREQUAZIONE, ACCORDO | 9 |
| 3 – IL POC ASSUME IL VALORE E GLI EFFETTI DI PUA..... | 18 |
| 4 – INQUADRAMENTO GEOLOGICO - SISMICO | 18 |
| 5 – APPOSIZIONE DI VINCOLO | 18 |

**PRIMA VARIANTE AL
POC
2014 – 2019**

(Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del)

1. LA PRIMA VARIANTE AL POC

1.1 - MOTIVAZIONI E OGGETTO DELLA PRIMA VARIANTE AL POC 2014 – 2019

La Prima Variante al POC Vigente, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27.03.2014, viene redatta per inserire nel POC una iniziativa di riqualificazione ai fini commerciali, come di seguito illustrato. L'Ambito, nel PSC Vigente, è quello contrassegnato dalla lettera "E".

1.2 – EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA

La Prima Variante al POC è stata elaborata ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 20/2000, avendo come base il Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune di Pieve di Cento con delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 14 marzo 2011.

La Prima Variante al POC ha una durata prevista di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione, ovvero presumibilmente dal 2014 al 2019.

1.3 - VALSAT

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

2. DESCRIZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL POC

La Prima Variante al POC prevede l'inserimento nel POC Vigente, di un "*Ambito per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia*" di cui all'Art. 25.1 del PSC. Più propriamente si tratta dell'Ambito "E", sede dismessa di una sede periferica dell'ex Consorzio Agrario, situato lungo la strada provinciale Via Ponte Nuovo all'angolo con la Via Circonvallazione Ponente.

Trattasi di un'area che negli ultimi anni ha subito un evidente forte degrado, per via della dismissione della funzione originaria.

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
- assicurino 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 dell'Ambito "E" di essere inserito in una Variante al POC, viene sostanziata rispetto almeno a due degli indirizzi enunciati:

- dare avvio alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizia (che in particolare per l'Ambito "E" rappresenta un valore aggiunto nell'essere parte, anche se marginale, del centro storico)
- assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area oggetto di proposta, in termini di viabilità (mettere in sicurezza un incrocio particolarmente importante, nonché attuare contestualmente una previsione del PTGU)

L'Amministrazione Comunale inoltre, ha ritenuto che la manifestazione di interesse per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non-alimentare (presentata

con richiesta del 18.01.2014, prot. n. 414) con la contestuale e completa riqualificazione di un'area oggi in abbandono e della progettazione e realizzazione della rotatoria stradale di cui anzidetto, costituisca rilevante interesse per la comunità locale, configurandosi l'interesse pubblico di cui al 2° comma dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., e quindi intende dare attuazione alla proposta, che di seguito sarà illustrata.

Il PSC ha già dato indirizzi per questo Ambito, puntando non alla residenza, in quanto in posizione infelice – dal punto di vista della qualità ambientale ed acustica - nei confronti della viabilità principale, ma sulle attività miste terziarie – direzionali – commerciali; recita infatti la normativa del PSC, all'art. 25.1:

CAPOLUOGO – AMBITO “E”

a) Descrizione

E' un ambito di circa 3.235 mq di superficie, posto sull'ex terraglio, per il quale si prevede una possibilità di riutilizzo mediante cambio d'uso (fatta salva la SU residenziale esistente che può essere conservata ma non ampliata) o di sostituzione edilizia per funzioni miste (con esclusione della funzione residenziale) applicando gli indici perequativi del PSC. L'Ambito ri-comprende al suo interno un parcheggio, in parte pubblico, che dovrà essere riqualificato e reso totalmente pubblico.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo e nel rispetto della capacità insediativa fissata all'Art. 21 precedente; in alternativa potrà essere riutilizzata la superficie esistente alla data di adozione del PSC.

Le dotazioni territoriali (verde e parcheggi pubblici) saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- 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: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

- funzioni commerciali

- secondo le specifiche norme di settore.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e il rispetto delle seguenti condizioni specifiche da sottoscrivere in apposito Art. 18 in sede di POC:

- è a carico del soggetto attuatore l'onere di riqualificare l'area a parcheggio prevista dal RUE e compresa all'interno dell'Ambito.

Con tali presupposti in sede di POC il Comune propone alcuni “allineamenti, precisazioni e specificazioni” come ammessi all'art. 28, comma 3 della L.R. 20/2000; in particolare, a seguito della concertazione avvenuta tra il Comune ed il Soggetto attuatore che ha portato alla sottoscrizione di un

Art. 18, allegato alla presente Prima Variante al POC, vengono meglio definiti i seguenti elementi strutturali:

- si conviene che verrà realizzata una medio-piccola struttura commerciale alimentare e non alimentare (con SV fino a 800 mq)
- si conviene che il verde pubblico ed i parcheggi pubblici vengano monetizzati (sia specificando anche per la funzione commerciale, quanto previsto nel PSC per le funzioni terziarie-direzionali “possibilità di monetizzare il verde pubblico fronte di specifici accordi”), sia richiamando le norme regionali sul commercio – delibera n. 1253/1999 del Consiglio Regionale dell’Emilia-Romagna modificata ed integrata dalla deliberazione n. 653/2005 della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna - art. 5.1.2 lettera d, per quanto riguarda la possibilità di monetizzare le dotazioni nel caso di formazione di medio - piccole strutture di vendita, purchè nell’ambito dei Centro Storici, ecc.
- si conviene inoltre la “declassificazione” del parcheggio pubblico esistente tra le vie Taddia e Circonvallazione Ponente, in parcheggio pertinenziale al servizio del nuovo insediamento commerciale
- si conviene infine, dopo aver valutato gli effetti del calcolo perequativo sull’Ambito, come previsto dalle norme del PSC, di scegliere la soluzione di riutilizzare la superficie esistente, comunque adeguandola di circa il 35% in più per una migliore utilizzazione funzionale dell’area e della nuova struttura commerciale.

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. “

La proposta di integrazione dell’Art. 25.1 del PSC, per riassumere ed evidenziare in modo trasparente le specificazioni apportate (evidenziate da carattere **grassetto corsivo**), viene di seguito riportata:

CAPOLUOGO – AMBITO “E”

a) Descrizione

E’ un ambito di circa **3.370** mq di superficie, posto sull’ex terraglio, per il quale si prevede una possibilità di riutilizzo **attraverso** sostituzione edilizia per funzioni **commerciali** applicando gli indici perequativi del PSC. L’Ambito ricomprende al suo interno un parcheggio,

oggi pubblico, che può essere riclassificato ad uso privato, se lo standard minimo di legge, a livello comunale, viene comunque rispettato;

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo e nel rispetto della capacità insediativa fissata all'Art. 21 precedente; in alternativa potrà essere riutilizzata la superficie esistente alla data di adozione del PSC;

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alla funzione prevista:

- funzioni commerciali:

- *parcheggi pertinenziali: vedi specifiche norme di settore*
- *100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SV + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: tali dotazioni potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune anche richiamando le norme regionali del settore..*

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e il rispetto delle seguenti condizioni specifiche:

- è a carico del soggetto attuatore l'onere di riqualificare l'area a parcheggio prevista dal RUE e compresa all'interno dell'Ambito; *tale area potrà essere riclassificata di proprietà privata, ma resa di uso pubblico con atto di accordo/convenzione tra Comune e privato.*

Rispetto invece le previsioni del RUE, in riferimento all'urbanistica commerciale (di cui all'Art. 34, Paragrafo 4, del RUE), si rileva che:

- **negli Ambiti AR-A, AR-B, ANS-C (da prevedere nel POC)** previsti nel PSC, è possibile in sede di POC, prevedere:
 - esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - medio-piccole strutture di vendita non alimentari – USO UC5 - (con SV fino a 800 mq), alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

Nel caso specifico dell'AMBITO "E" (che ricade tra gli Ambiti AR-B) viene estesa la tipologia ammessa anche per l'USA UC4 (con SV fino a 800 mq) alimentare, come di seguito riportato:

- **negli Ambiti AR-A, AR-B, ANS-C** previsti nel PSC, è possibile in sede di POC, prevedere:
 - esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, alle seguenti condizioni:

- standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- medio-piccole strutture di vendita non alimentari – USO UC5 - (con SV fino a 800 mq), alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- medio-piccole strutture di vendita *alimentari e non alimentari* – USI *UC4 e UC5* - (con SV fino a 800 mq) *per quanto riguarda l’Ambito AR-B / Ambito “E”*, alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5) *o da monetizzare secondo le schede specifiche di PSC*;
 - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5) *o da monetizzare secondo le schede specifiche di PSC*;
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

Nel caso della cartografia del RUE aggiornata con il POC, il parcheggio pubblico viene eliminato e trasformato in parcheggio pertinenziale al servizio di attività commerciali (vedi figure 1 e 2 stralcio cartografia in scala 1:2000 come stato di fatto e di variante).

Essendo l’area situata nel Centro Storico si aggiorna anche la Tav. 2a in scala 1:1000, precisando sia la riclassificazione del parcheggio, sia la funzione specifica “commerciale” assegnata al lotto di intervento (vedi figure 3 e 4 stralcio cartografia in scala 1:1000 come stato di fatto e di variante).

2.2 – VERIFICA DELLE DOTAZIONI, PEREQUAZIONE, ACCORDO

2.2.1 – Verifica delle dotazioni.

Nel PSC Vigente il parcheggio pubblico in oggetto da riclassificare, è stato inserito negli Ambiti Consolidati e conteggiato all’interno delle Tabelle riepilogative inserite nel PSC, nella Relazione Illustrativa.

Ovviamente 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.

Quello che si vuole mettere in evidenza 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 PSC n. 1 del 2014 (tabelle che sono state aggiornate nella colonna popolazione al 2013 rispetto quelle della relazione al PSC approvata del 2010) indicando nella prima la situazione di fatto e nella seconda togliendo la superficie del parcheggio esistente oggi pubblico; vengono poi riportate le sintesi come standard per abitante.

DOTAZIONI DI PSC AGGIORNATE CON VARIANTE N.1 AL PSC E CON IL PARCHEGGIO PUBBLICO OGGETTO DI RICLASSIFICAZIONE ANCORA CONTABILIZZATO

| 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) | | | | | |
|-----------------------|--|---|---|--|------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|---------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| | | | | | 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/ab | 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 | 8.397 | 41.384 | 2,46 | 8,27 | 2,21 | 4,89 | 4,54 | 22,37 |
| 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 |
| TOTALE | 7.074 | 282 | 2.214 | 9.570 | 35.182 | 32.135 | 4.084 | 226.385 | 51.413 | 349.200 | 3,68 | 3,36 | 0,43 | 23,66 | 5,37 | 36,49 |

DOTAZIONI DI PSC AGGIORNATE CON VARIANTE N.1 AL PSC, SENZA IL PARCHEGGIO PUBBLICO OGGETTO DI RICLASSIFICAZIONE

| 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) | | | | | |
|-----------------------|--|---|---|--|------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|---------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| | | | | | 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/ab | 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 | 7.615 | 40.602 | 2,46 | 8,27 | 2,21 | 4,89 | 4,12 | 21,95 |
| 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 |
| TOTALE | 7.074 | 282 | 2.214 | 9.570 | 35.182 | 32.135 | 4.084 | 226.385 | 50.631 | 348.418 | 3,68 | 3,36 | 0,43 | 23,66 | 5,29 | 36,41 |

TABELLE STANDARD DI PSC AGGIORNATE CON VARIANTE N.1 AL PSC E CON IL PARCHEGGIO PUBBLICO OGGETTO DI RICLASSIFICAZIONE ANCORA CONTABILIZZATO

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 | 51.413 | 5,37 |
| TOTALE | 30,00 | 287.100 | 349.200 | 36,49 |

TABELLE STANDARD DI PSC AGGIORNATE CON VARIANTE N.1 AL PSC, SENZA IL PARCHEGGIO PUBBLICO OGGETTO DI RICLASSIFICAZIONE

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 | 50.631 | 5,29 |
| TOTALE | 30,00 | 287.100 | 348.418 | 36,41 |

Da questo confronto risulta che lo standard di parcheggio pubblico di PSC, varia da 5,37 mq/ab a 5,29 mq/ab. Lo standard minimo è 5 mq/ab: risulta una diminuzione ma sempre sopra il valore minimo, quindi la modifica è accettabile e congrua.

2.2.2 – Perequazione e parametri edilizi

Il calcolo perequativo per l'attribuzione della capacità edificatoria (C.E.) all'Ambito E, 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 di 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 di 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. 728 (vedi figura 5).

Tale superficie non è stata ritenuta sufficiente a sostenere la riqualificazione dell'area in senso generale, né a sostenere una previsione edificatoria che, vista la richiesta di inserire una medio-piccola struttura di vendita fino a 800 mq di SV, non risulta soddisfacente dal punto di vista imprenditoriale.

L'Amministrazione comunale quindi di concerto con la proprietà, fermo restando che l'area a parcheggio pubblico prevista dal PSC/RUE deve rimanere come infrastruttura e può al massimo essere riconvertito a parcheggio pertinenziale della attività commerciale (cosa ammissibile come dimo-

strato al precedente punto 2.2.1), può applicare sulla parte edificabile, la seconda opzione che il PSC prevede: infatti nella scheda specifica (art. 25.1), già riportata al capitolo 2.1 precedente, il PSC prevede:

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo e nel rispetto della capacità insediativa fissata all'Art. 21 precedente; **in alternativa potrà essere riutilizzata la superficie esistente alla data di adozione del PSC.**

Con tale possibilità avremo i seguenti dati specifici:

edificio esistente (da rilievo stato di fatto Tav. 2 del PUA allegato alla presente variante al POC)

= mq di SC 1.035,70

La C.E. richiesta dal soggetto attuatore è pari a:

= mq di SC 1.397,00

ovvero di circa il 35% in più.

Alla luce dell'Accordo Art. 18 sottoscritto, di cui si parlerà al prossimo punto, l'Amministrazione ritiene tale richiesta compatibile e congrua rispetto il beneficio pubblico, che qui non si sostanzia in una cessione di aree, bensì in una parziale monetizzazione per un'opera pubblica, ma anche in un beneficio di carattere più generale quale la riqualificazione di un'area degradata e situata sui margini interni del centro storico.

Con l'accettazione di tale richiesta quindi, che incide sul "plafond" che il comune ha da spendere in questo primo PSC (vedi art. 21, paragrafo 2, comma 1, lettera b, cioè 1.800 mq di SU per attività commerciali, terziarie, artigianato di servizio), la norma soprarichiamata può essere implementata nel seguente modo:

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo e nel rispetto della capacità insediativa fissata all'Art. 21 precedente; in alternativa potrà essere riutilizzata la superficie esistente alla data di adozione del PSC ***eventualmente incrementabile per una SC non superiore al 35% di quella esistente, se tale incremento è funzionale ad una migliore organizzazione e fruibilità dell'intervento.***

L'intervento prevede la costruzione di un edificio ad un piano, per la parte commerciale vera e propria, mentre una porzione di fabbricato sarà a due livelli fuori terra, sistemando al primo piano i servizi aziendali e gli spazi tecnologici.

Il parcheggio pubblico diventa "pertinenziale" con una sistemazione che tenga conto anche della fruibilità pedonale/ciclabile, molto importante in quanto si ritiene che la vocazionalità principale di

questa struttura commerciale sia riferita principalmente ad utenti residenti nel centro storico.

Nell'Ambito "E", in conclusione, è previsto l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non-alimentare (i parcheggi pertinenziali sono calcolati sulla SV come fosse esclusivamente alimentare) i cui parametri principali sono:

- Superficie di Vendita (SV): fino a 800 mq;
- Superficie Complessiva (SC): 1.397 mq;
- Altezza massima: m. 10,50;
- P4 (parcheggi pertinenziali): almeno 1.112 mq – ovvero 45 posti auto, conteggiati come da norme regionali e comunali vigenti;
- Standard Urbanistici da monetizzare:
 - verde pubblico: 838,20 mq (60% di SC);
 - parcheggi pubblici: 558,80 mq (40% di SC).

Per maggiori dettagli si può fare riferimento agli elaborati di PUA allegati alla presente Variante al POC.

2.2.3 – L'Accordo Art. 18

L'Accordo Art. 18 (allegato alla presente Prima Variante al POC), presenta due aspetti fondamentali:

- L'OPERA PUBBLICA IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PTGU
- LA RIQUALIFICAZIONE

Durante la fase della concertazione con il Soggetto attuatore, l'Amministrazione comunale ha chiesto di valutare la possibilità di realizzare, all'intersezione della Via Ponte Nuovo e la Circonvallazione Ponente, una rotatoria stradale già prevista in sede di PGTU.

Accettato l'indirizzo da parte del Soggetto attuatore, si è convenuto che la quota di oneri di urbanizzazione U1 e U2 poteva essere monetizzata; oltre a ciò anche le dotazioni (verde e parcheggi pubblici nella quantità di legge definita al paragrafo 2.2.2 precedente) potevano essere monetizzate: la somma di tali monetizzazioni verranno utilizzate direttamente dal Soggetto attuatore per la realizzazione dell'opera pubblica in definitiva a scomputo parziale di oneri che sarebbero stati versati al comune. Lo scomputo è parziale in quanto l'opera stradale ha un costo presunto superiore e perché gli oneri riferiti al costo di costruzione, verranno versati al comune.

La tabella successiva stima tali oneri e costi:

| NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE | | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|------------------------------|
| BASE DI RIFERIMENTO | mq | 1.397,00 | SC |
| Oneri concessori | | | |
| U1 | 35.596 | | |
| U2 | 46.436 | | |
| C.C. | 86.977 | | |
| totale 1 | 169.009 | | |
| Monetizzazione standard | | | |
| Parcheggi pubblici | 42.525 | €/mq = 76,10 | parcheggi = 558,80 mq |
| Verde pubblico | 34.090 | €/mq = 40,67 | verde = 838,20 mq |
| totale 2 | 76.614 | | |
| TOTALE GENERALE | 245.623 | | |

Sulla base di tali oneri si è convenuto che il Costo di costruzione sarà versato al momento del ritiro del titolo abilitativo, e quindi la somma viene così aggiornata:

| NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|--|
| BASE DI RIFERIMENTO | mq | 1.397,00 | SC |
| Oneri concessori | | | |
| U1 | | 35.596 | |
| U2 | | 46.436 | |
| totale 1 | | 82.032 | |
| Monetizzazione standard | | | |
| Parcheggi pubblici | | 42.525 | €/mq = 76,10 parcheggi = 558,80 mq |
| Verde pubblico | | 34.090 | €/mq = 40,67 verde = 838,20 mq |
| totale 2 | | 76.614 | |
| TOTALE GENERALE | | 158.646 | |

Questa è la cifra che il Comune “scomputa attraverso monetizzazione” dal costo di realizzazione dell’opera: il costo presunto della rotatoria stradale sulla base di un progetto preliminare presentato assieme al PUA è di € 177.255,50, esclusi IVA, imprevisti e varianti, oltre ad altre spese quali frazionamenti e atti notarili, che tutti rimangono in carico al Soggetto attuatore.

Nell’art. 18 viene precisato che il Soggetto Attuatore assume l’obbligo di riservare a favore del Comune, l’eventuale economia che si potrebbe determinare a seguito della gara e della esecuzione dell’opera, in riferimento al valore scomputato dal Comune sopra riportato (158.646 euro); nell’evenienza spetterà al Comune indicare su quali opere in più saranno trasferite tali economie. Nel caso in cui il costo della rotatoria dovesse invece superare la somma stimata di euro 177.255,50, la somma eccedente sarà a totale carico del soggetto attuatore.

Il Soggetto Attuatore inoltre si assume l’obbligo di predisporre a propria cura e spesa, il progetto definitivo/esecutivo della rotatoria stradale con la finalità di acquisire l’approvazione del progetto da parte del Comune e della Provincia. Essendo le opere infrastrutturali da realizzare quasi completamente su area provinciale, in fase di redazione del progetto preliminare l’Amministrazione comunale si è già relazionata con i competenti uffici della Provincia al fine della condivisione dell’intervento fin dalle sue fasi iniziali di progettazione.

Saranno delegate alla convenzione urbanistica del PUA, tutte le fasi che riguarderanno la gestione delle fasi di attuazione dell’intervento sulla viabilità.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire contestualmente alla costruzione della nuova struttura di vendita.

Il risultato importante che l'Amministrazione raggiunge con la sottoscrizione dell'accordo è evidente: pur mettendo a disposizione una parte delle risorse necessarie alla realizzazione dell'opera infrastrutturale, "acquisisce" un'opera che ha un costo maggiore (quindi c'è un contributo privato aggiuntivo), dà esecuzione ad una previsione già inserita nel PTGU che va a mettere in sicurezza l'incrocio sia dal punto di vista carrabile che ciclo-pedonale, riqualifica un'area importante situata a margine del centro storico ed in rapporto visuale con il Museo Bargellini.

3 – IL POC ASSUME IL VALORE E GLI EFFETTI DI PUA

Con la presente Prima Variante al POC, il Soggetto attuatore ha presentato il PUA, richiedendone la valutazione nel corso del Procedimento, affinché il POC medesimo ne assuma il valore e gli effetti.

Tale PUA non presenta particolari problematiche di fatto sostanziandosi in un unico lotto, e presentando tutto ciò che sarà funzionale alla sua approvazione, avendo come riferimento l'Art. 15.1 e seguenti del RUE per quanto concerne la completezza degli elaborati tecnici da presentare.

4 – INQUADRAMENTO GEOLOGICO - SISMICO

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

Il PUA sviluppa l'approfondimento attraverso le indagini contenute nell'Elab. 10.

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

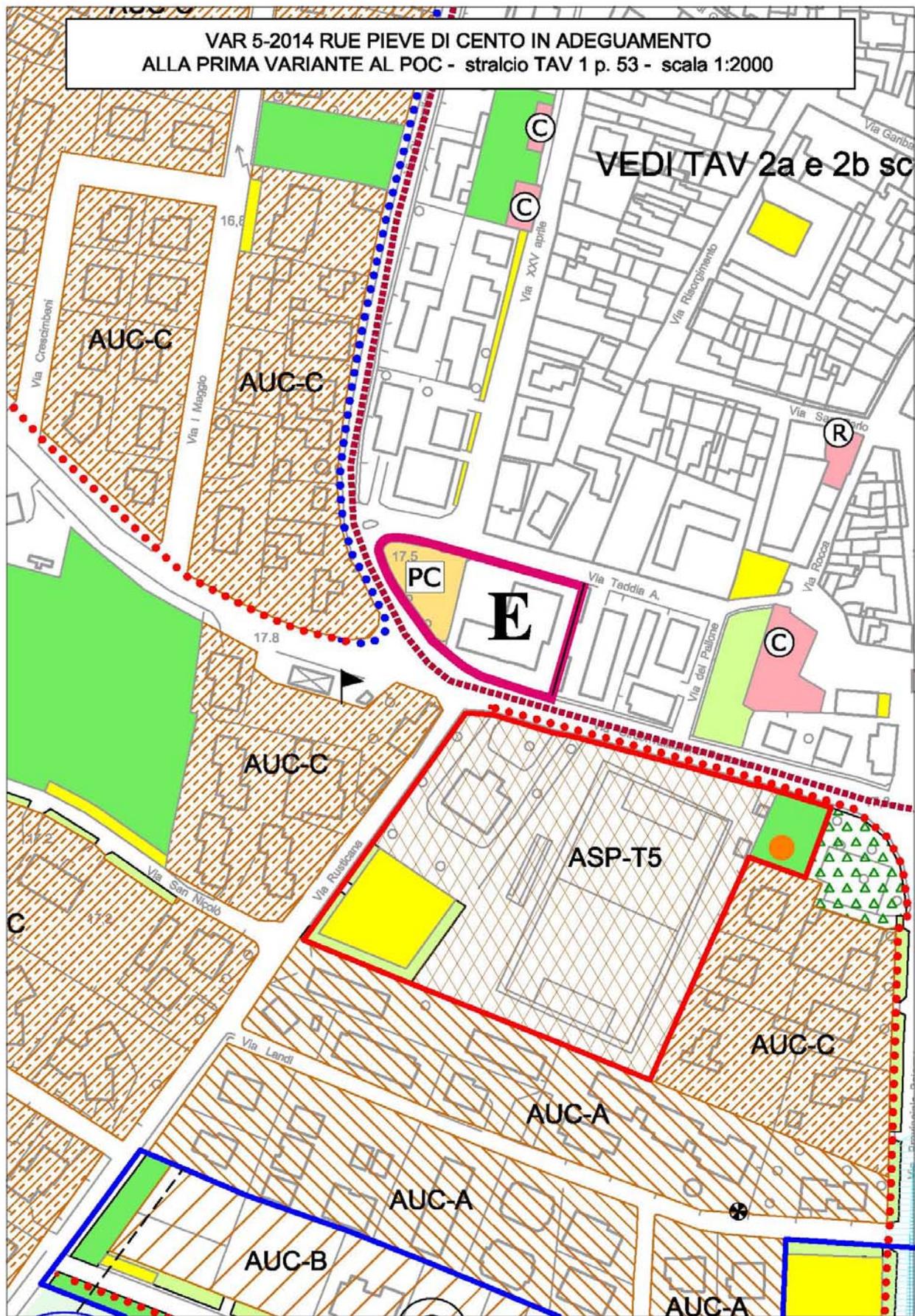


Figura 3

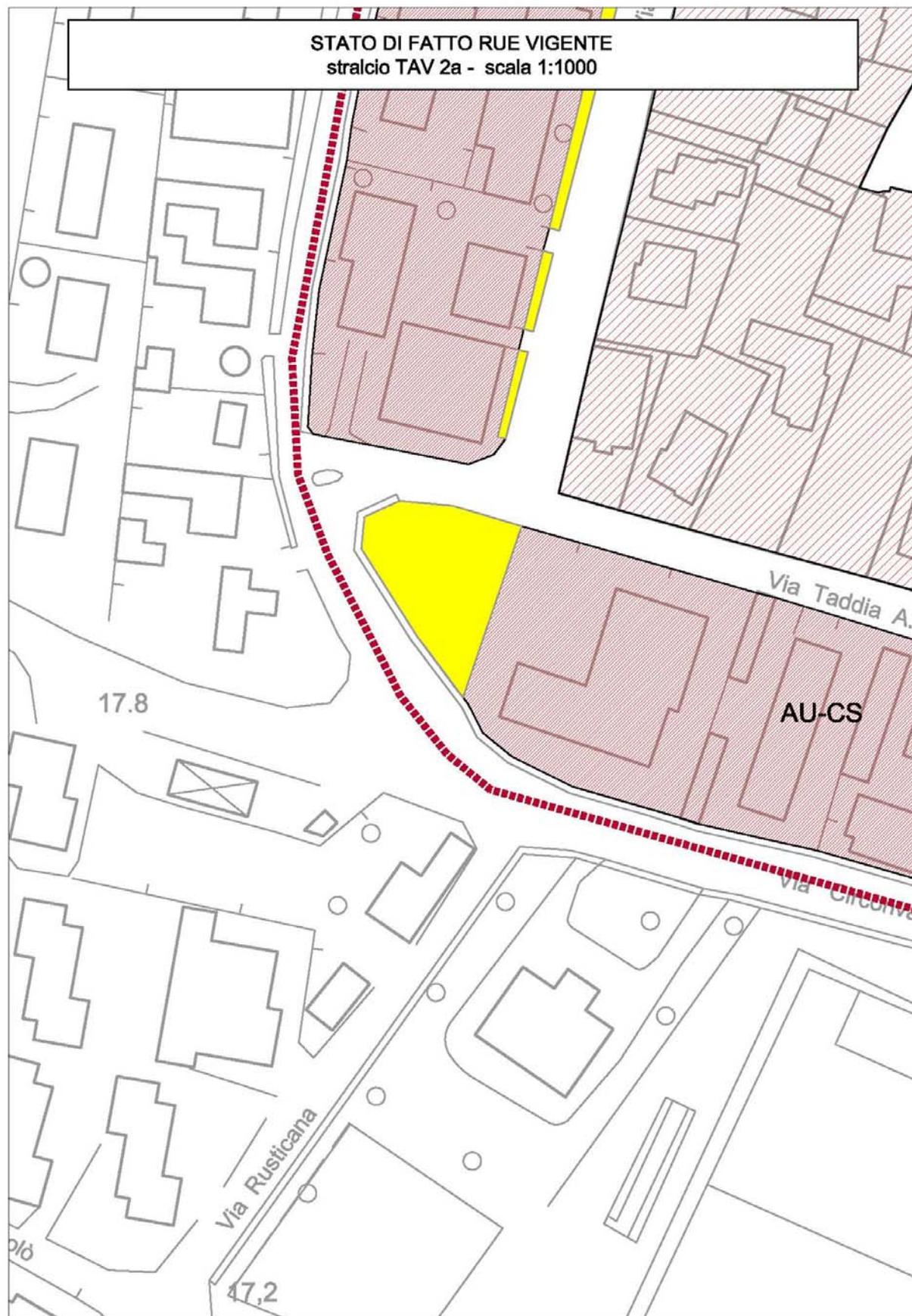


Figura 4

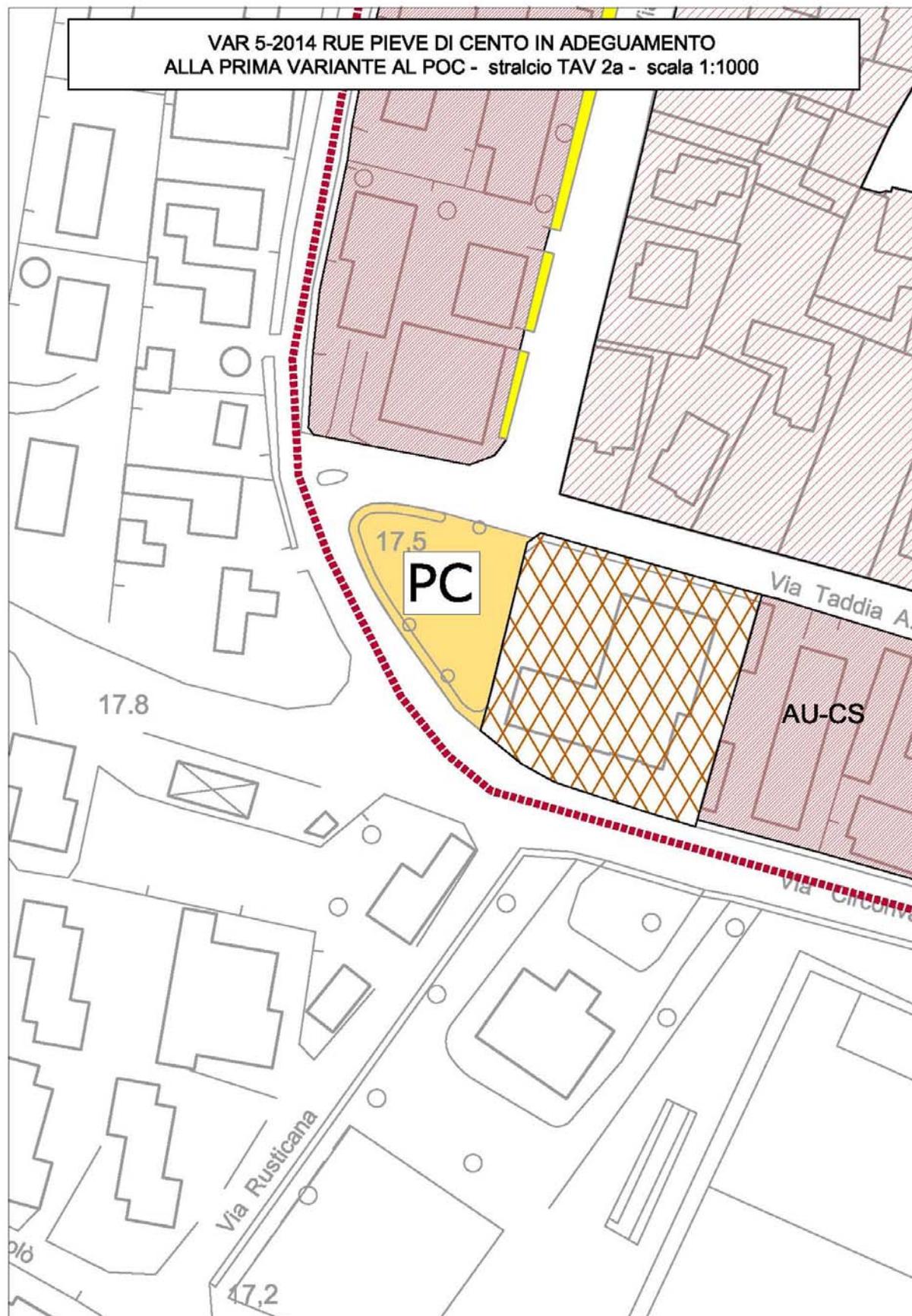
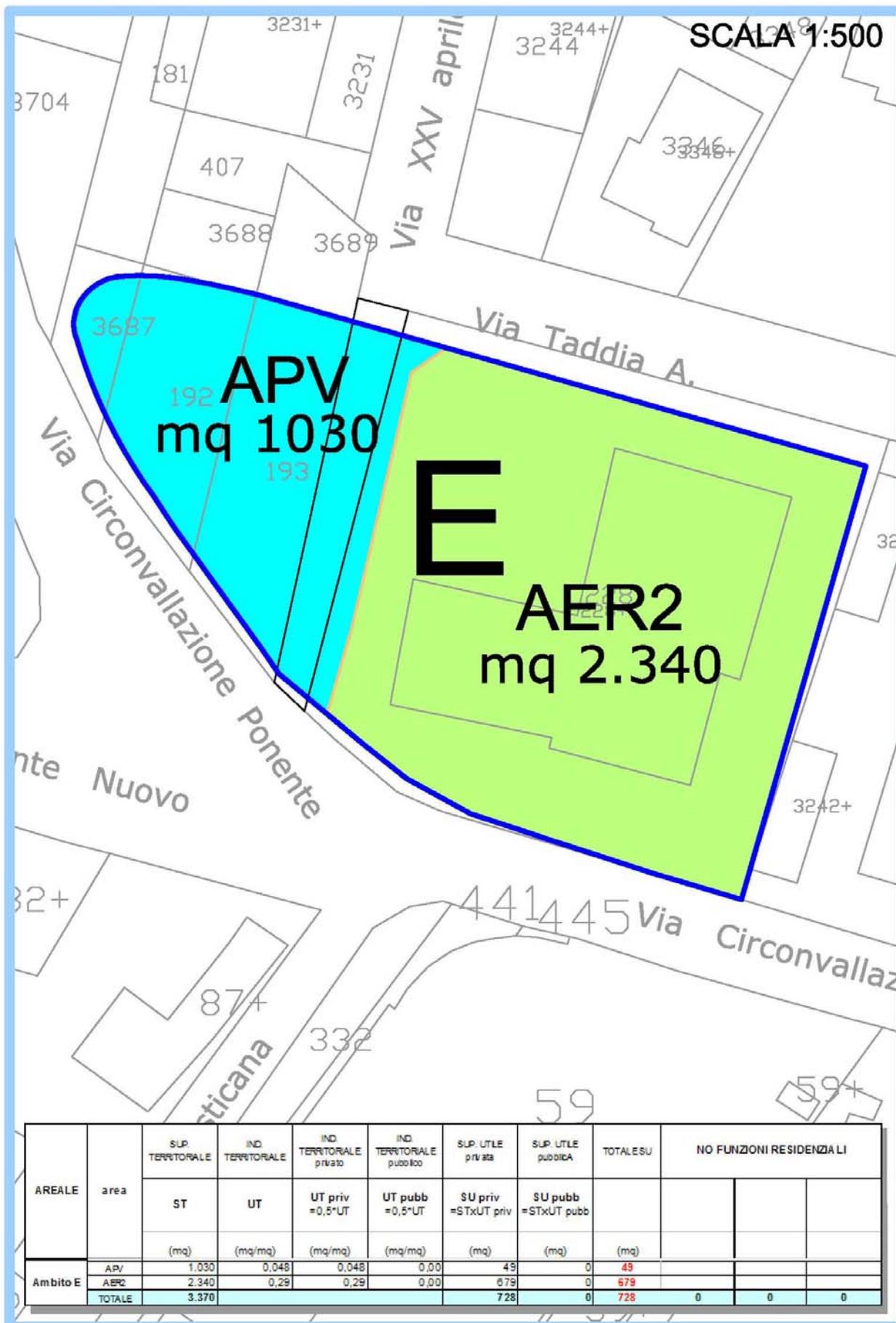


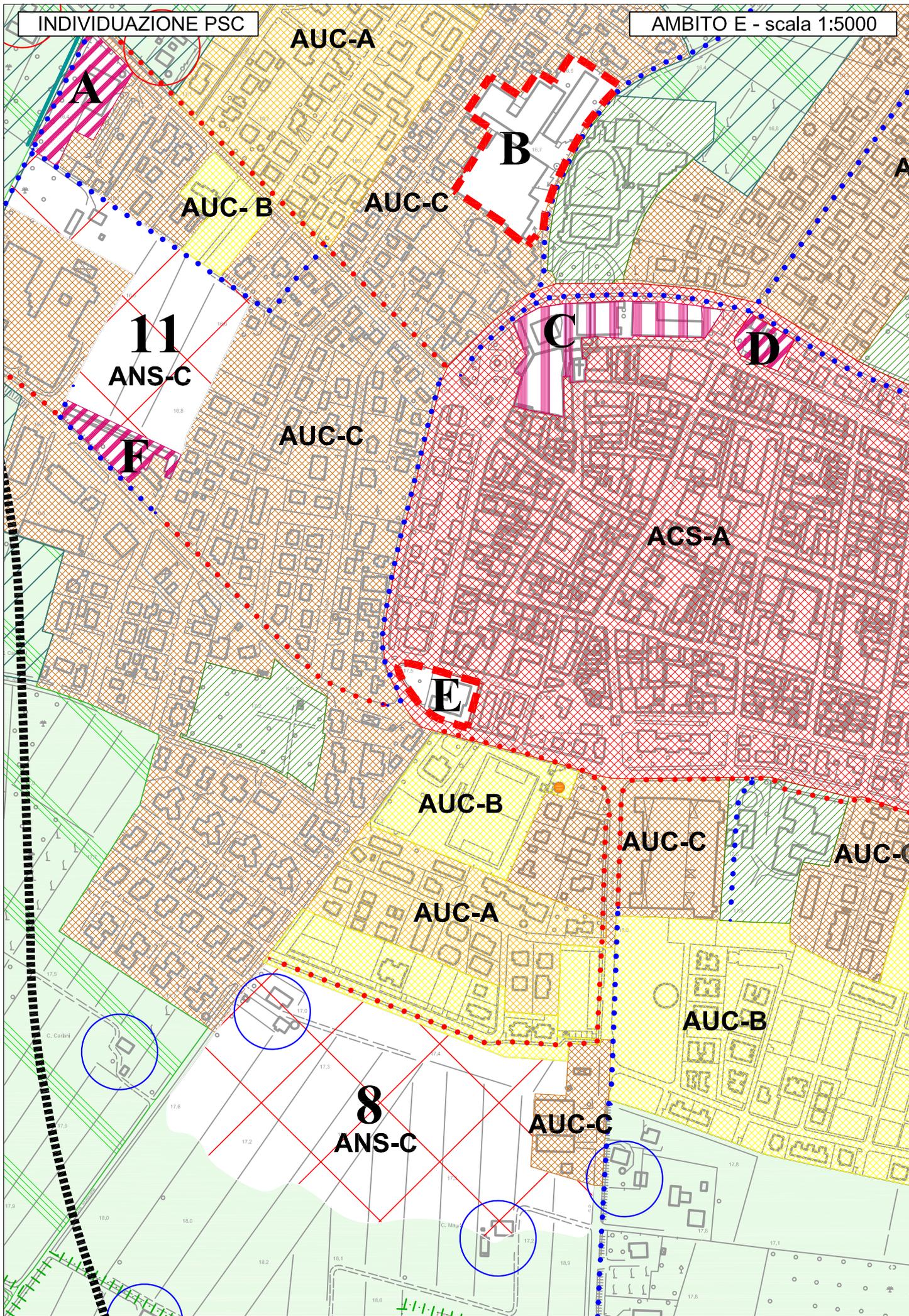
Figura 5 – calcolo perequativo

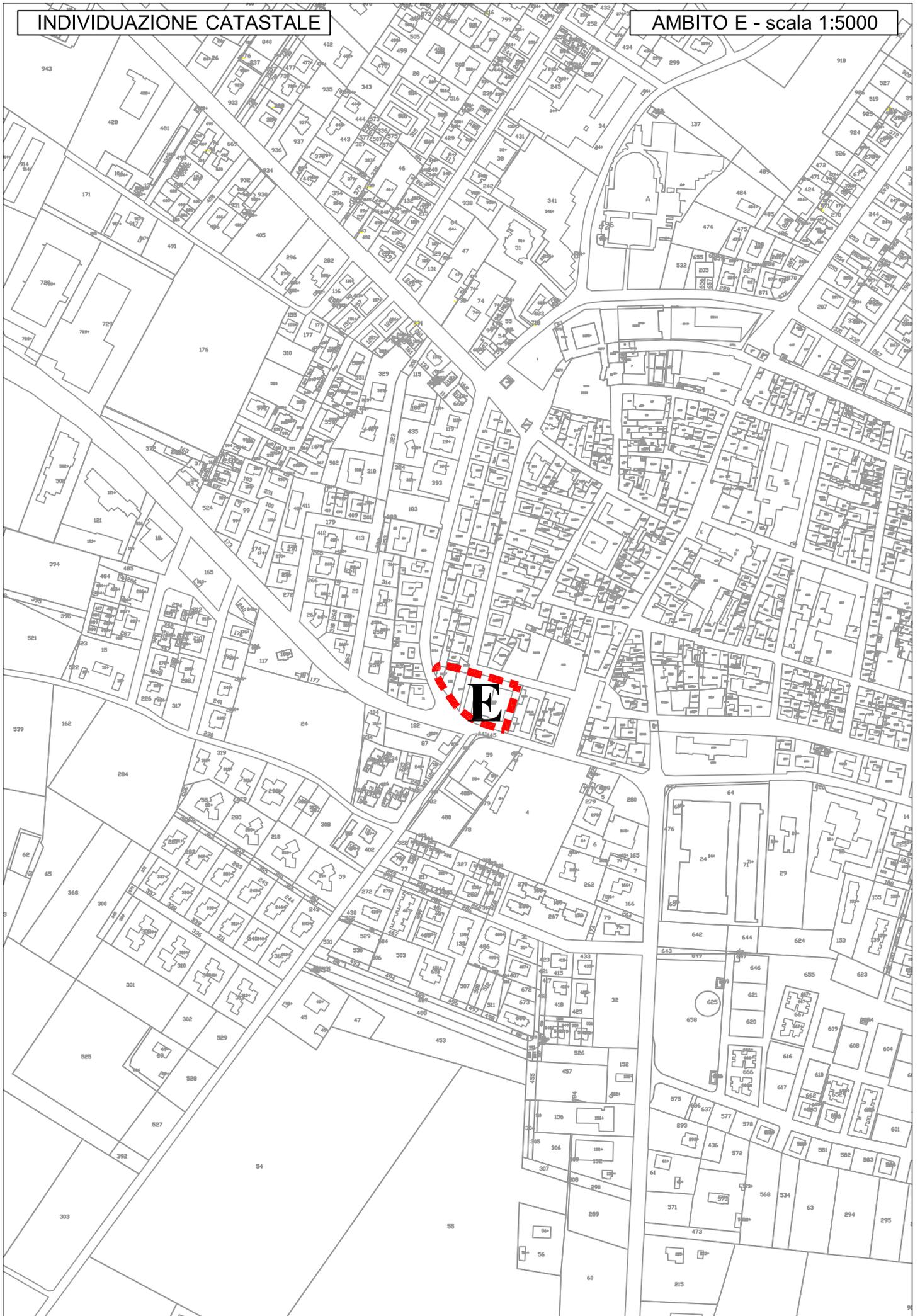


ALLEGATI
STRALCI CARTOGRAFICI
Ambito “E”

- STRALCIO PLANIMETRICO DI PSC
- STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE

N.B. per quanto riguarda la simbologia si rimanda alla Tavola n. 1 del PSC





POC VIGENTE

2014 – 2019

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27.03.2014

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 | | | 310.000,00 | N | 0,00 | |
| 2 | | 008 | 037 | 048 | 01 | A01 01 | opere di urbanizzazione funzionali alla palestra scolastica temporanea | 233.000,00 | | | 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 | | | 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 | | | 300.000,00 | N | 0,00 | |
| 5 | | 008 | 037 | 048 | 01 | E10 99 | ampliamento del cimitero comunale | 1.000.000,00 | | | 1.000.000,00 | N | 980.000,00 | 02 |
| 6 | | 008 | 037 | 048 | 07 | A01 01 | manutenzione straordinaria strade comunali | 245.000,00 | | | 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 | | | 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 | | | 110.000,00 | N | 0,00 | |
| 9 | | 008 | 037 | 048 | 07 | A01 01 | manutenzione straordinaria strade comunali | | 120.000,00 | | 120.000,00 | N | 0,00 | |
| 11 | | 008 | 037 | 048 | 05 | A01 01 | lavori di riqualificazione del piazzale antistante la rocca | | 600.000,00 | | 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 | | 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 | | 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 | | 200.000,00 | N | 0,00 | |
| 15 | | 008 | 037 | 048 | 07 | A05 08 | Rifacimento impianto termico scuola media | | 200.000,00 | | 200.000,00 | N | 0,00 | |
| 16 | | 008 | 037 | 048 | 07 | A01 01 | manutenzione straordinaria strade comunali | | | 200.000,00 | 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 | 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 del 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.

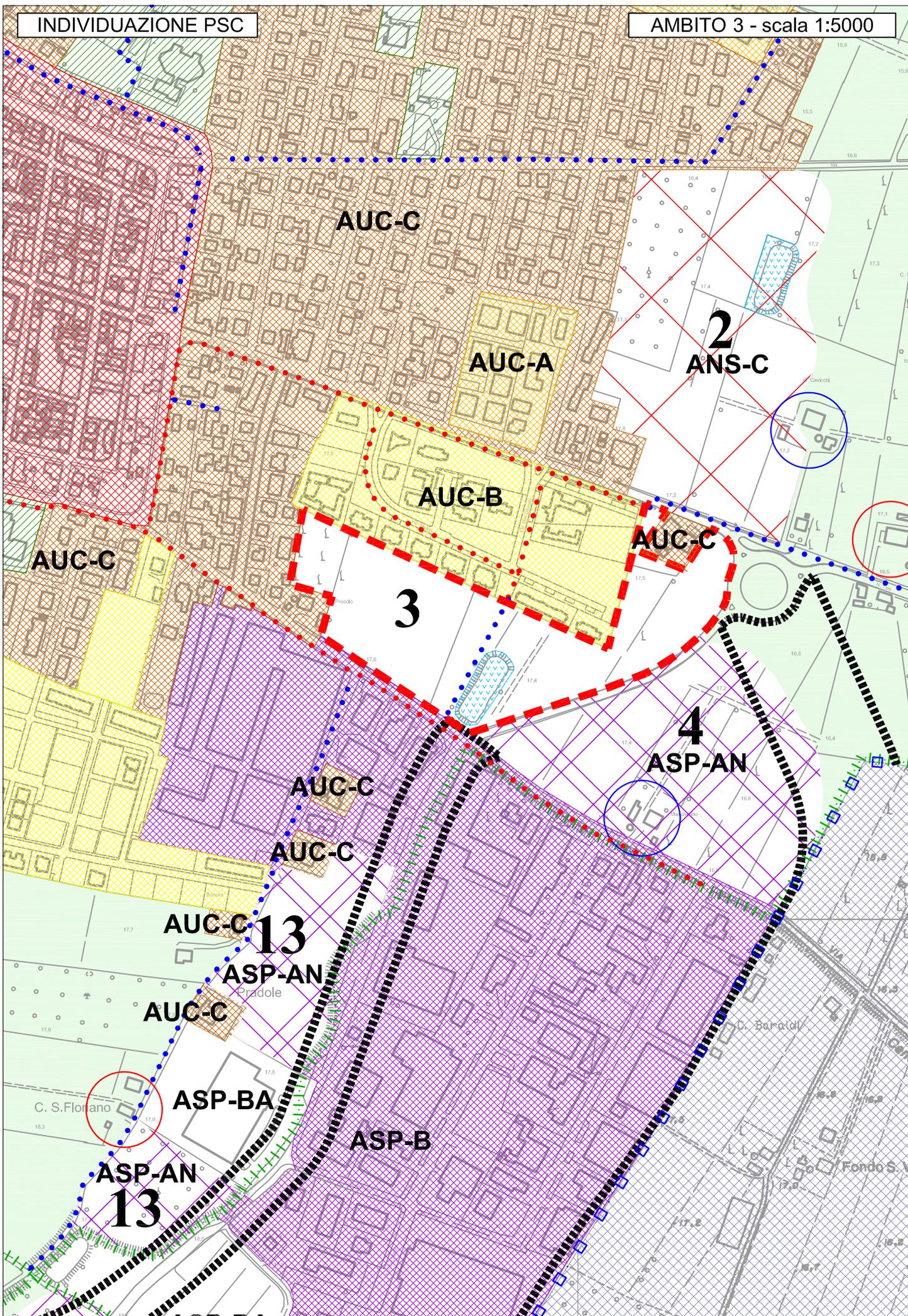
L'affinamento in sede di POC ha portato alla individuazione di due sub comparti " A e B" che a loro volta prevedono nei tre lotti stralcio "1, 2, 3" le fasi minime di attuazione (meccanismo indicato nell'allegato Art. 18).

- 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).

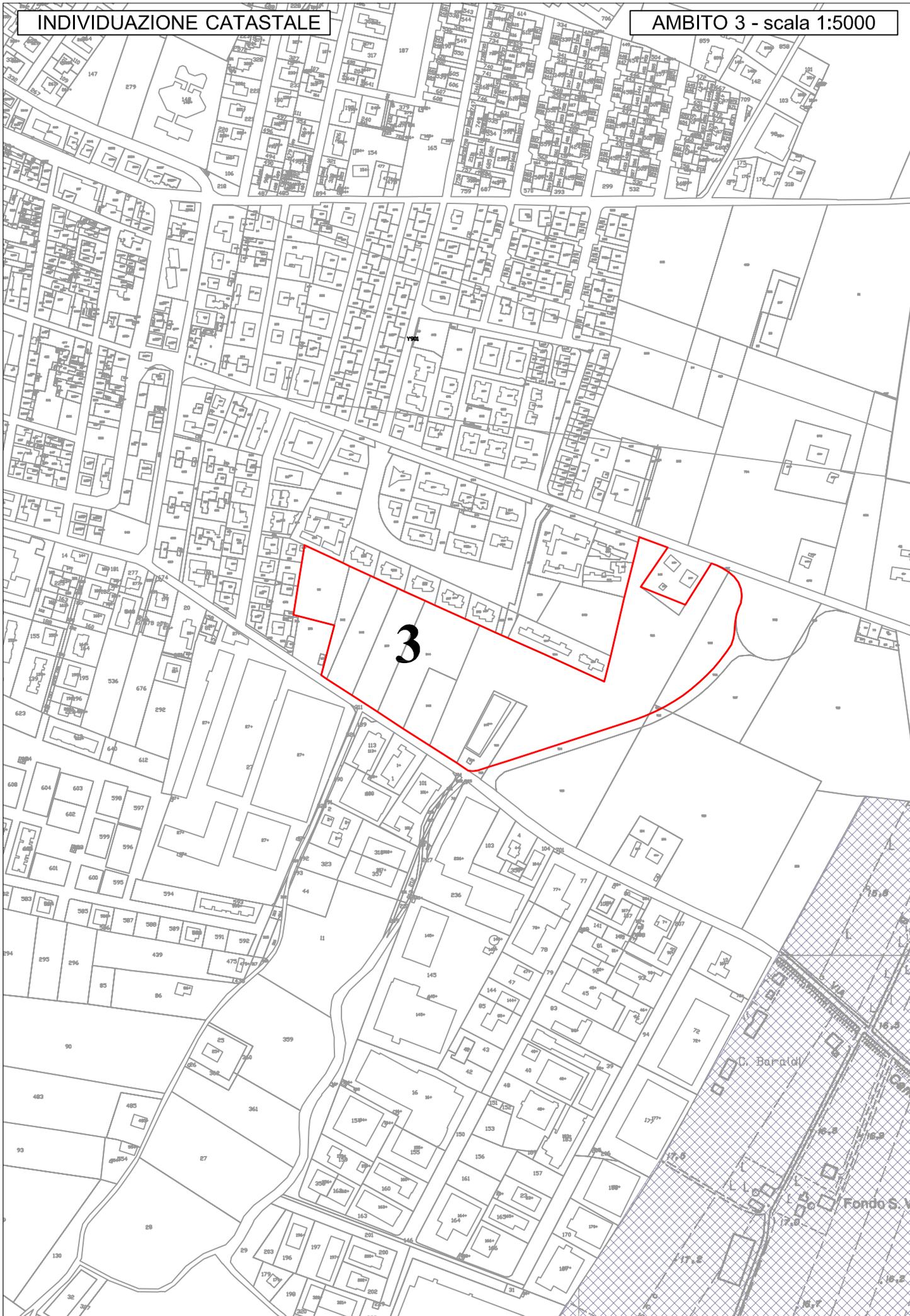
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

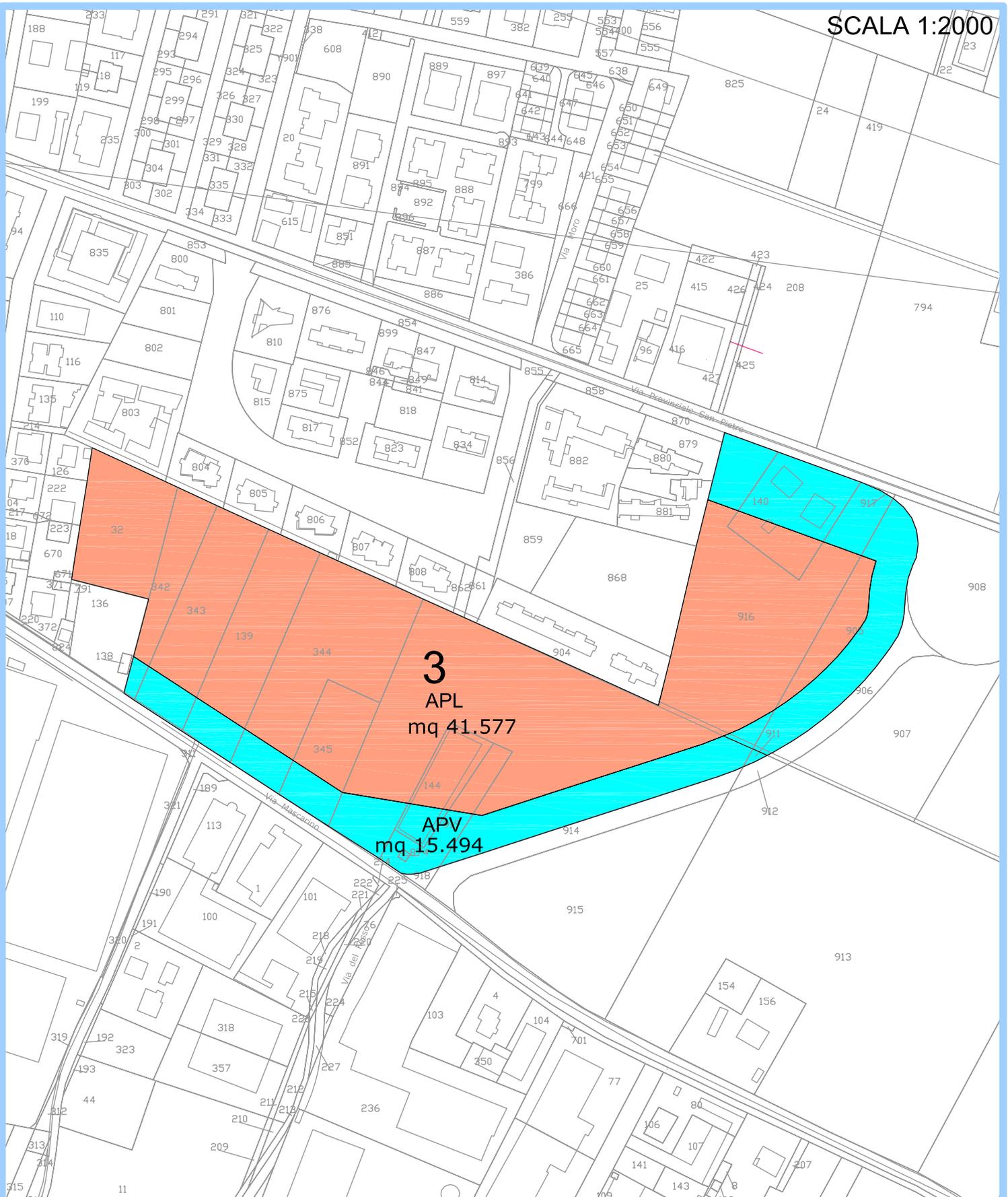
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l' Ambito 3:

- 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-

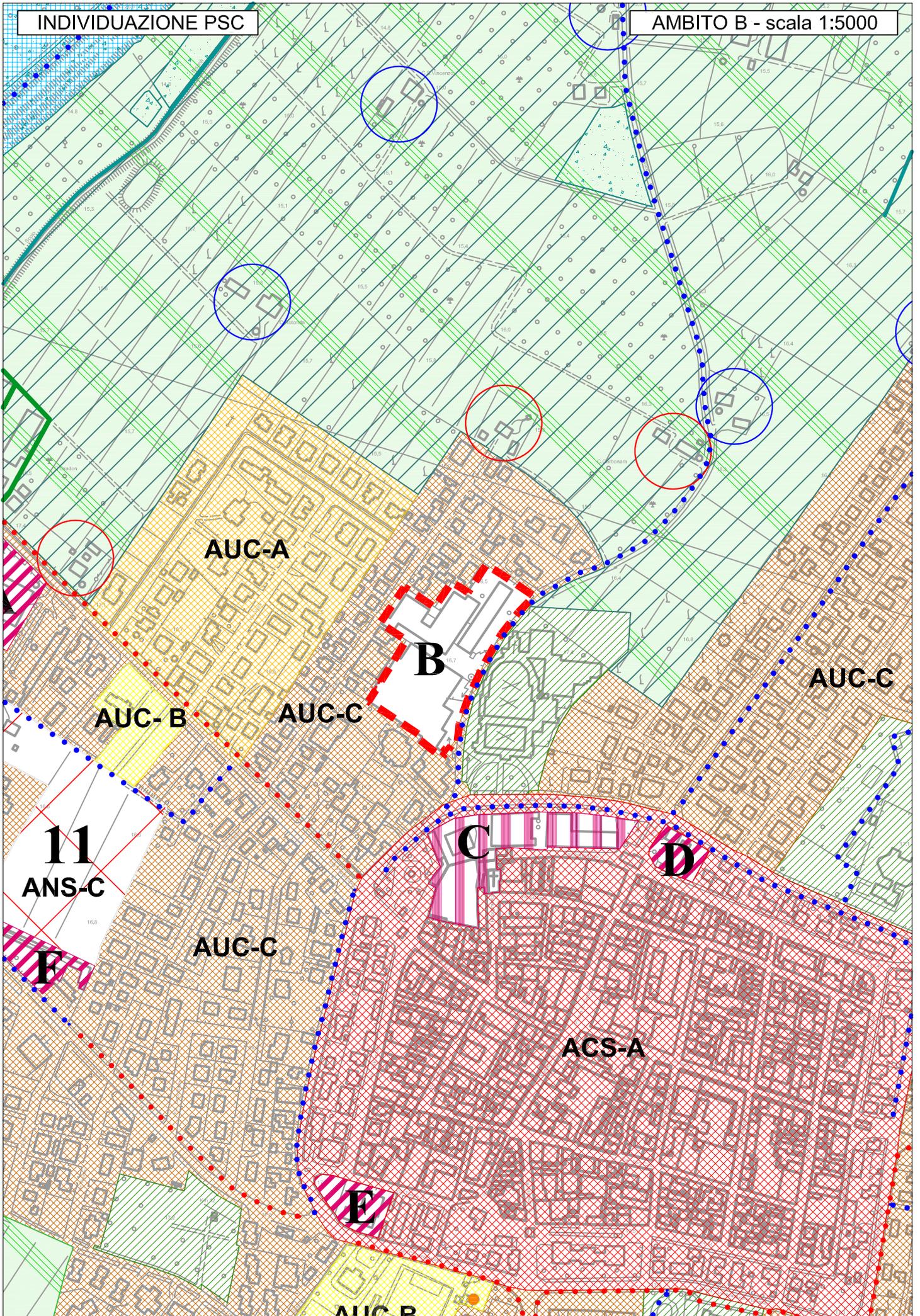
tiva del PSC ovvero 30 mq ogni abitante teorico insediabile con la seguente distinzione:

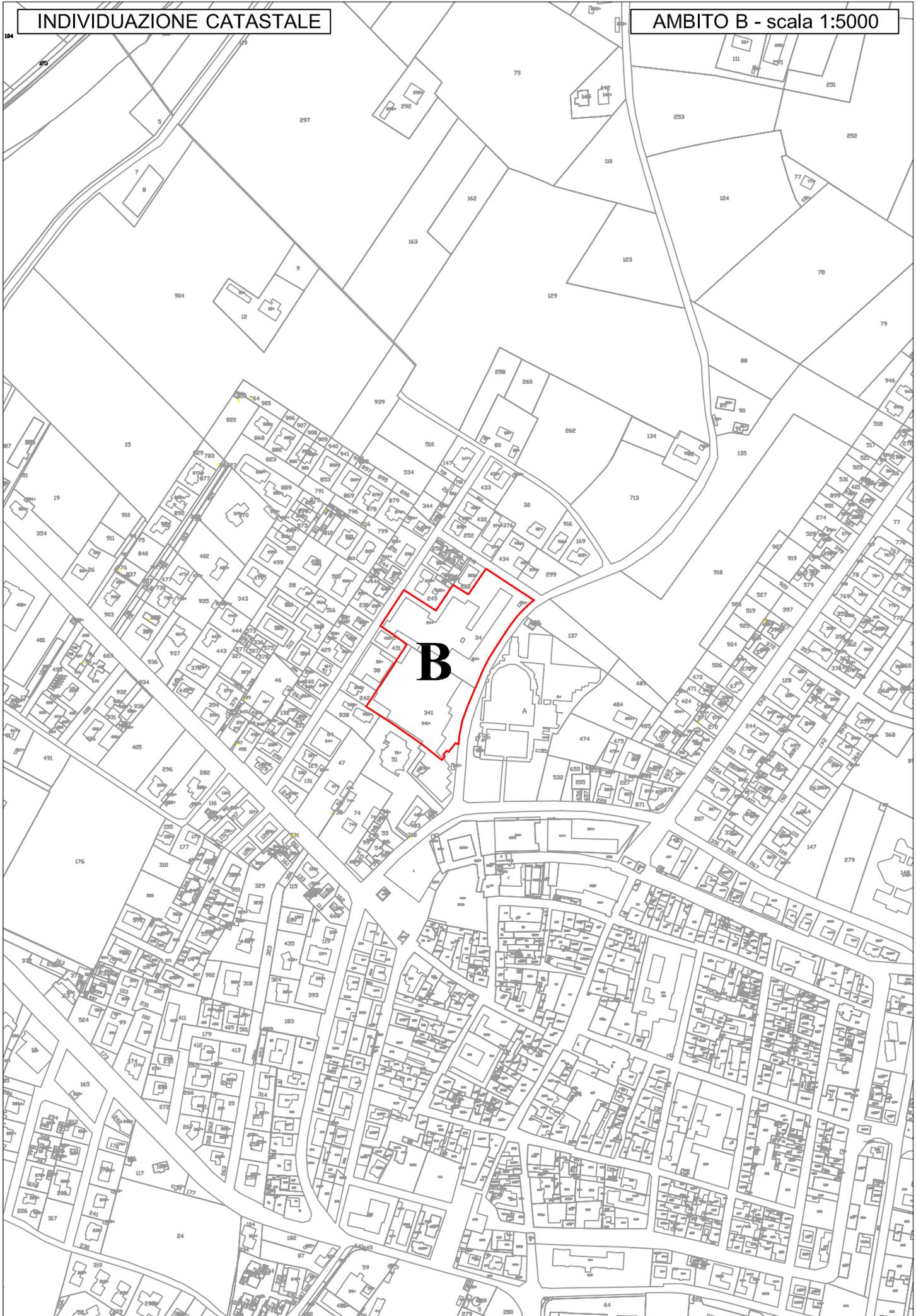
- per Verde pubblico: dotazione minima di 17 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU) pari ad almeno a 2.779 mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 13 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 29 di SU) pari ad almeno 2.125 mq

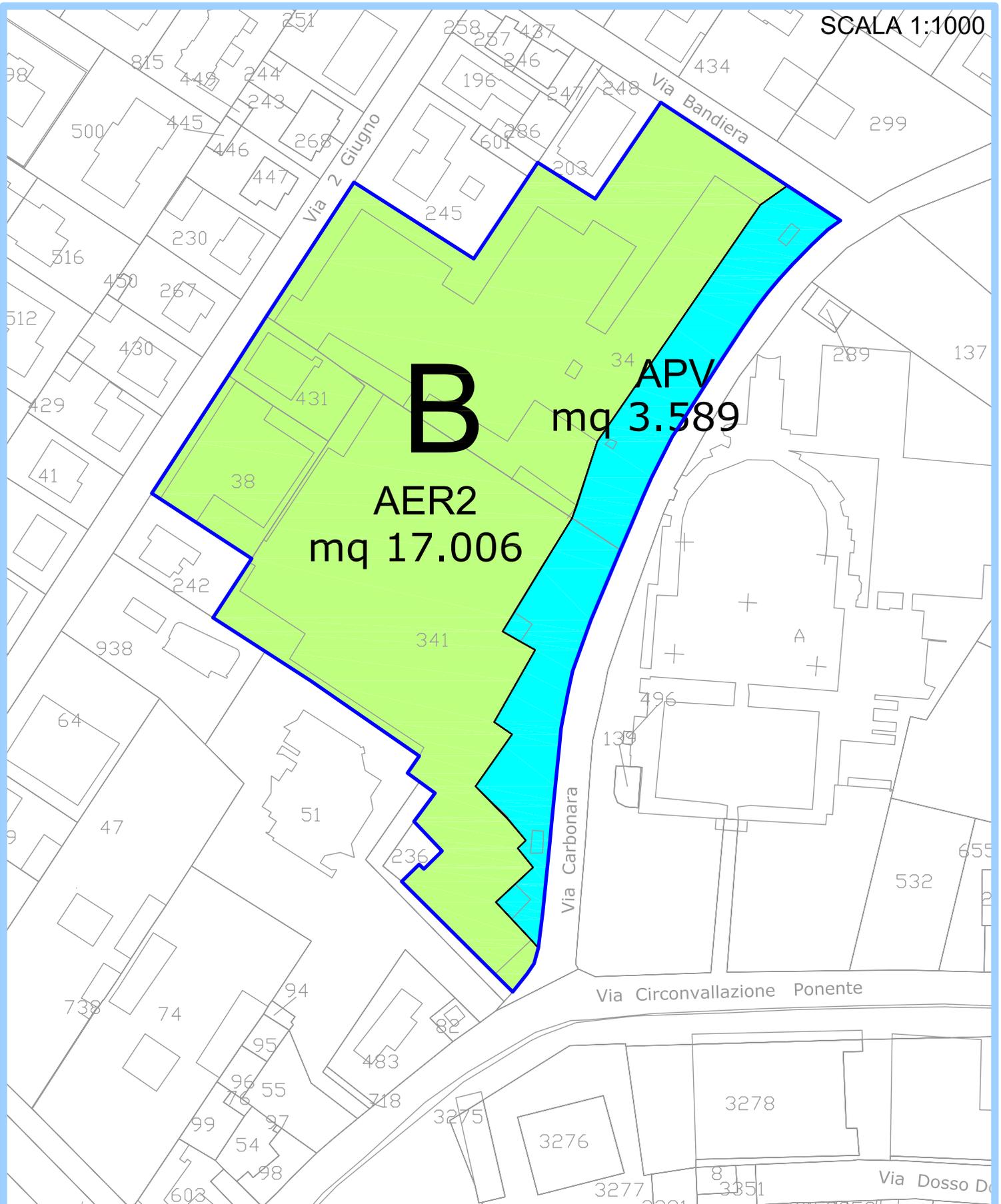
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

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'

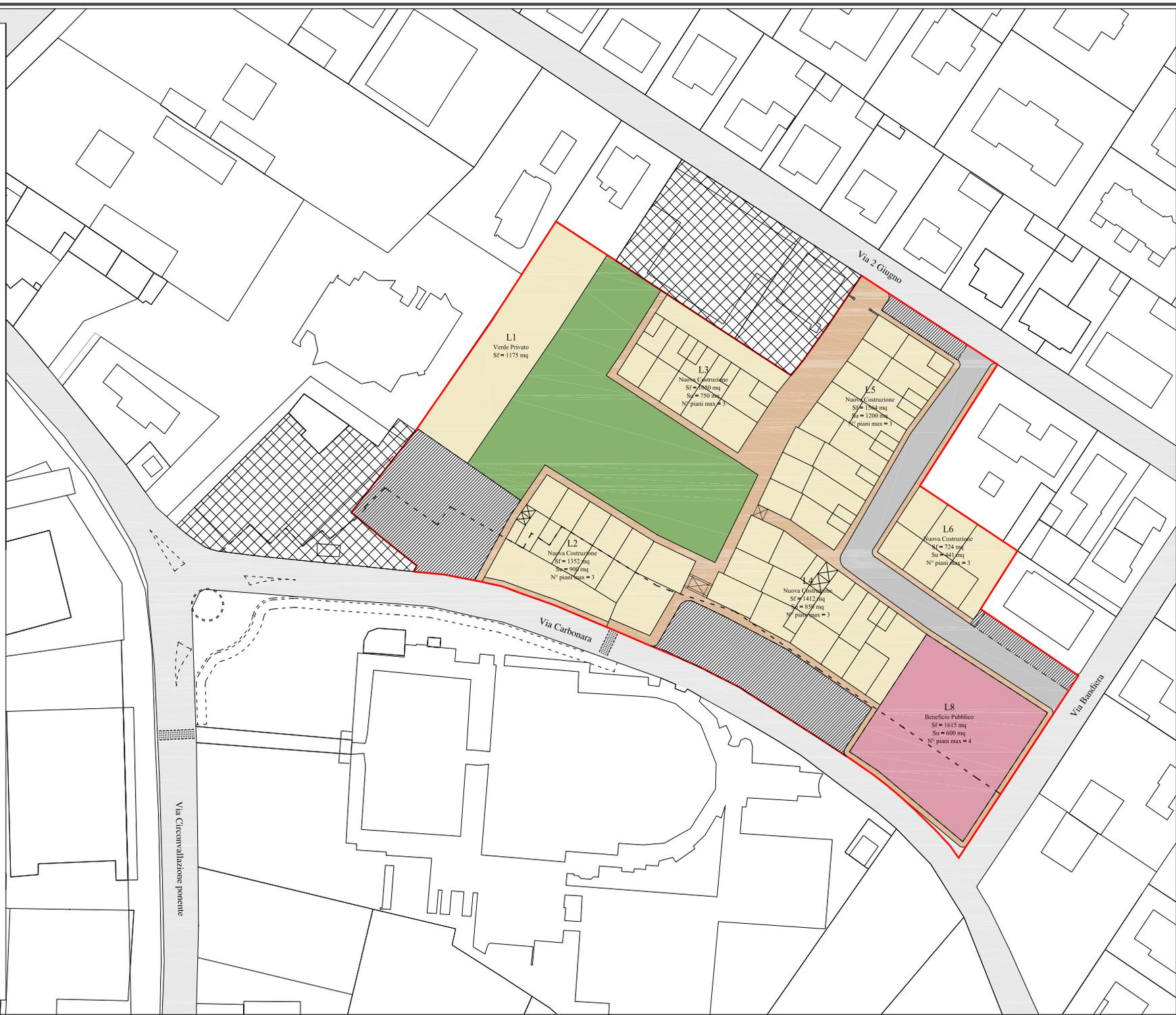
FINANZIARIA G.B. INVEST S.P.A.
Via Rusticana n. A/1
40066 Pieve di Cento (Bo)
C.F. e P. IVA: 03126190374

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 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.

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 “minirotatoria” 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.

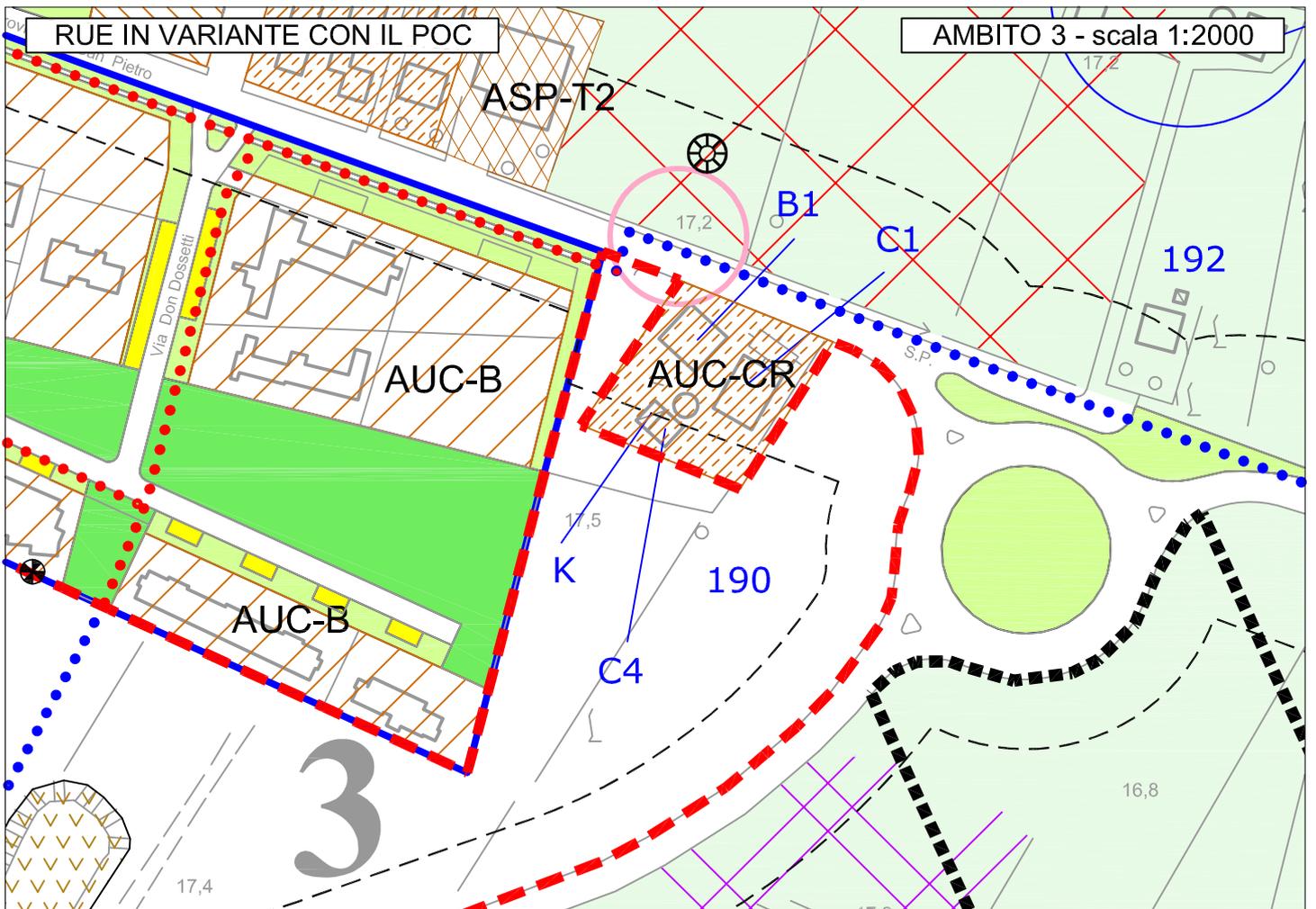
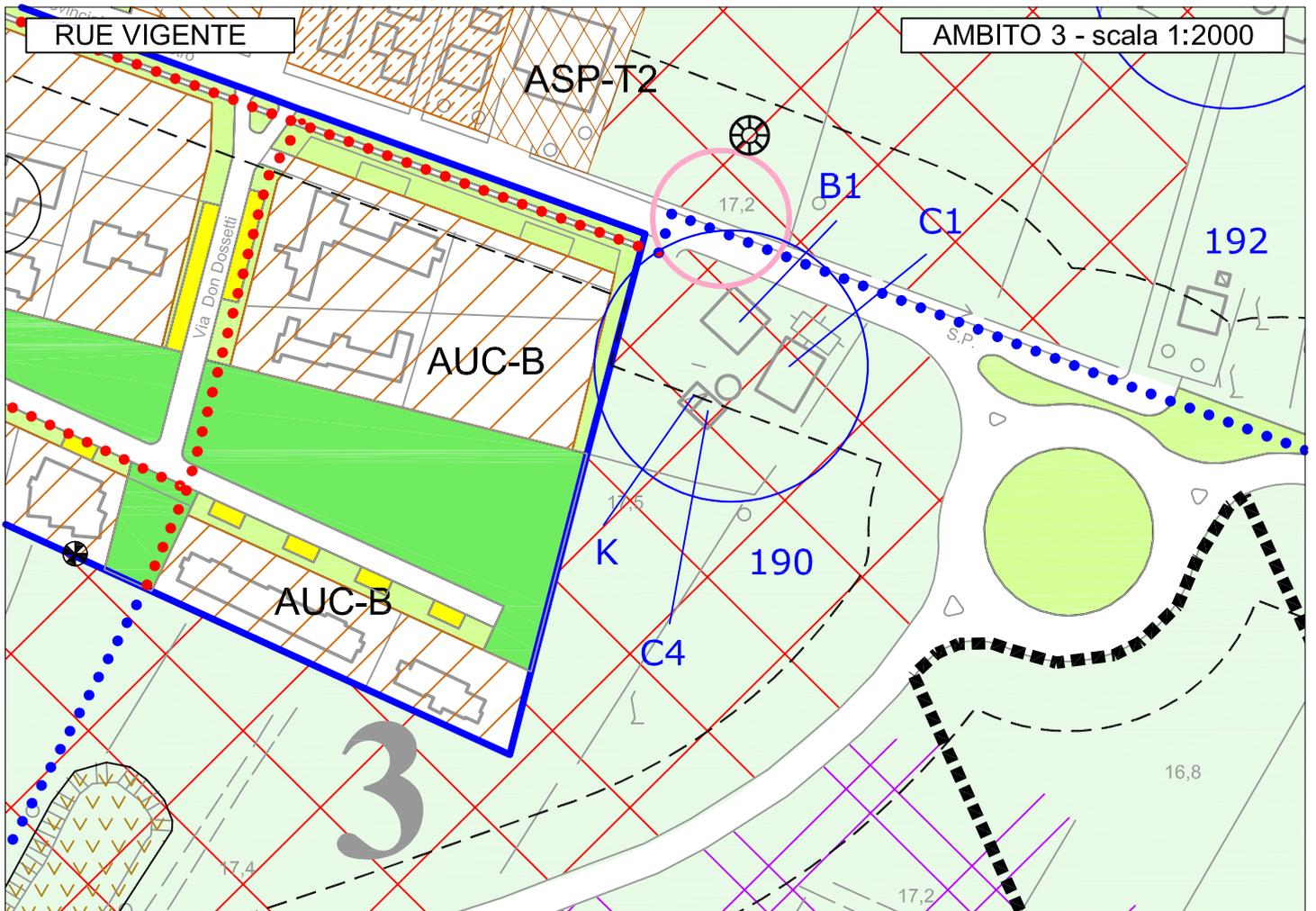
SECONDA MODIFICA

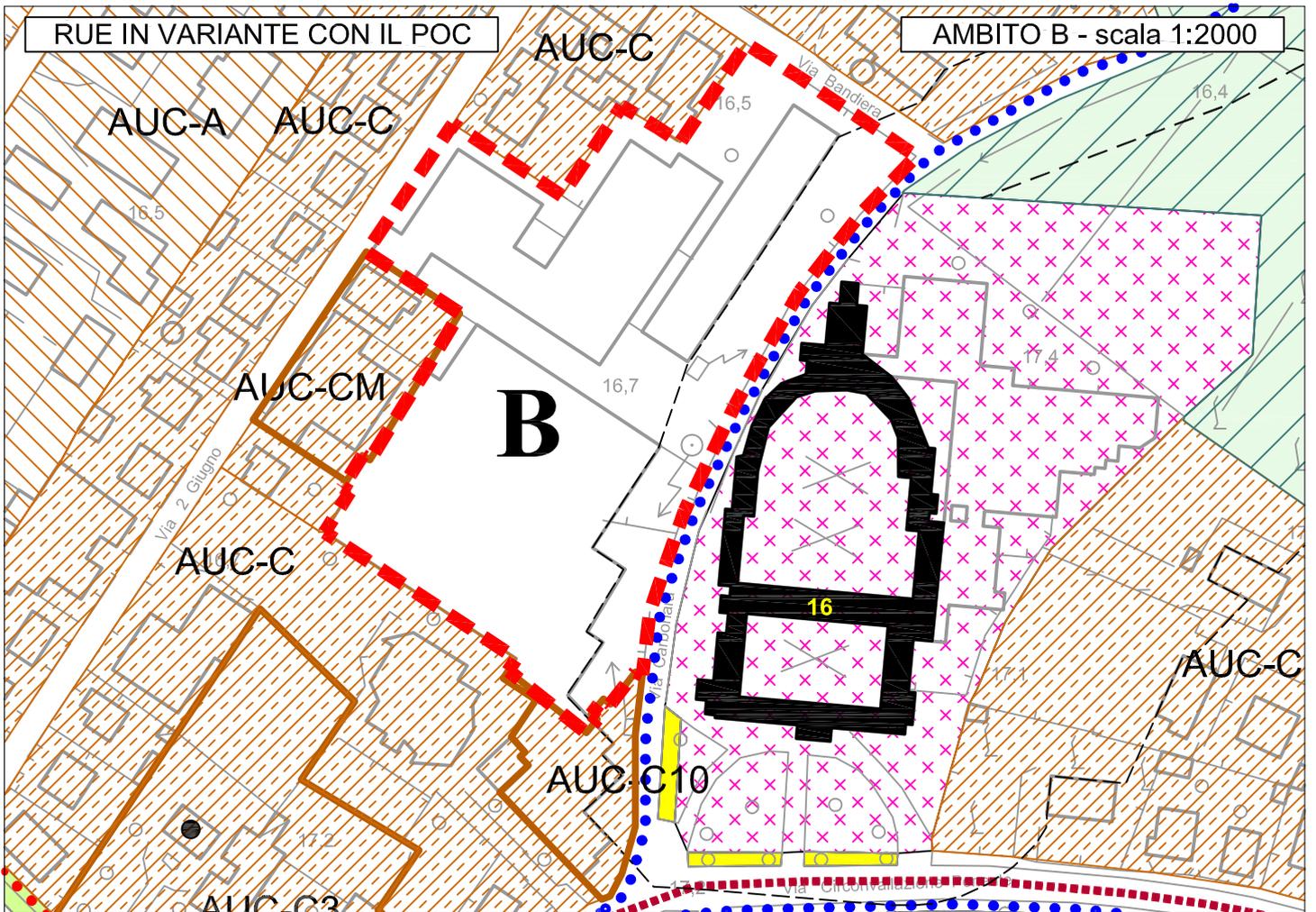
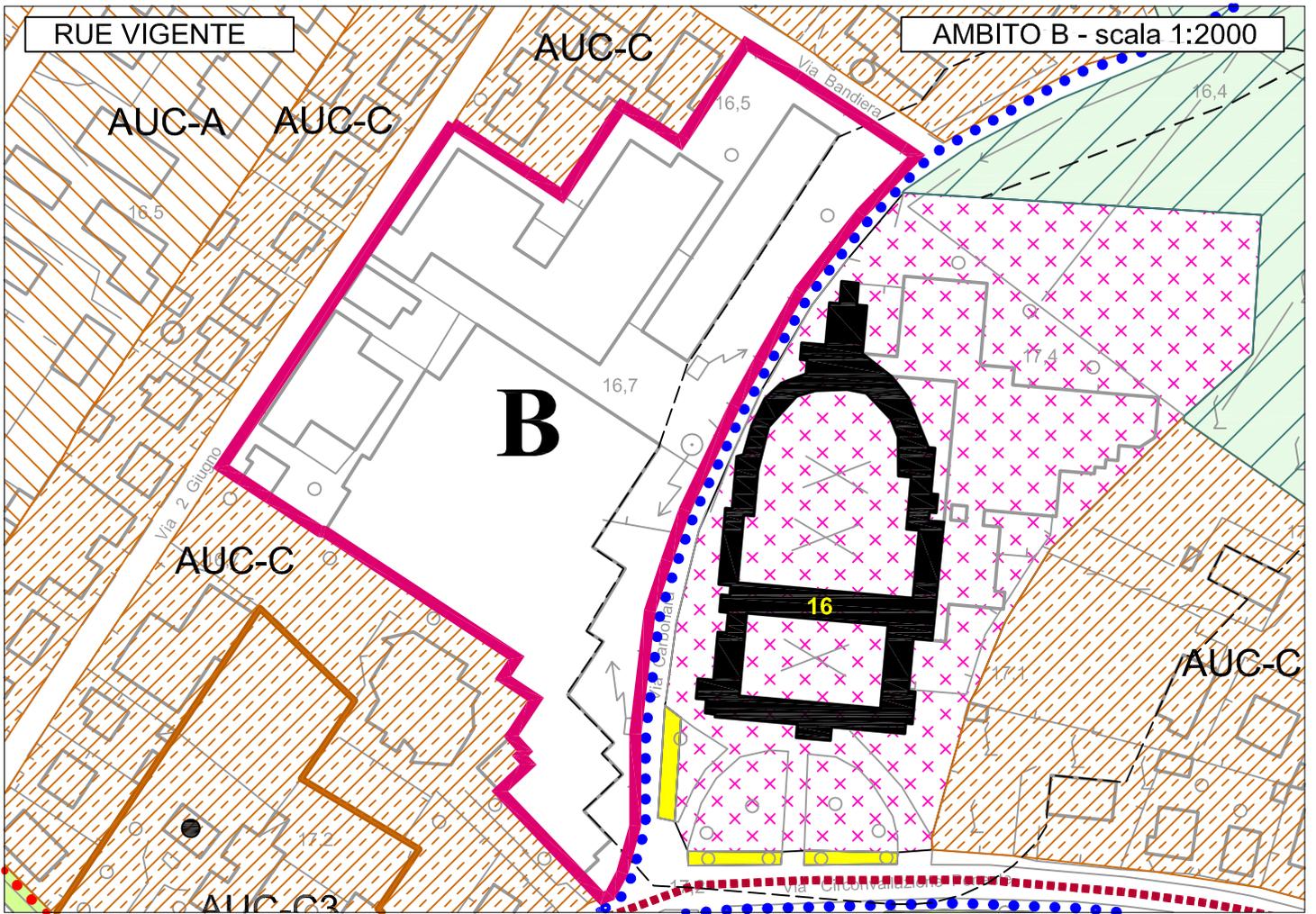
La seconda modifica è relativa all'Ambito "B" e comprende:

- 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 dispisizione) | 350 | 25.500 | 100% |
| PRIMO POC | 136 | 9.933 | 39% |
| RESIDUI PER POC SUCCESSIVI | 214 | 15.567 | 61% |

12 – APPOSIZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI

Il presente POC non appone vincoli espropriativi.