



POC

piano operativo comunale

2018-2022

RELAZIONE STRALCI CARTOGRAFICI

Elab. 1

Sindaco

Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale

Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delibera C.C. n. 73 del 27/11/2017

Approvazione

delibera C.C. n. 49 del 29/10/2018

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Elena Gentilini
- Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di San Giorgio di Piano

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC	2
1.1. CRITERI OPERATIVI.....	2
2. LE SCELTE DEL PRIMO POC	3
3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA	5
4. QUADRO CONOSCITIVO	6
4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI	6
4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ 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	15
4.4. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO.....	17
4.5. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	17
5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA.....	18
5.1. TEMPISTICA	18
5.2. ENTITÀ COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI	18
6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA	21
6.1. INTRODUZIONE.....	21
6.2. LA QUALITÀ URBANA	21
6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA.....	22
7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC	24
7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 3.2.....	24
7.2. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 4.1	32
7.3. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 6.1	41
7.4. QUOTE A DISPOSIZIONE PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI	48
8. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI LE SCELTE DEL POC	60
9. LA POPOLAZIONE INSEDIABILE CON L'ATTUAZIONE DEL POC	60
10. LE DOTAZIONI URBANISTICHE CON L'ATTUAZIONE DEL POC.....	61
11. IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL POC E DEFINIZIONE DEI RESIDUI DEL PSC	64

1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC

1.1. CRITERI OPERATIVI

La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 41 del 18/05/2017, ha definito gli obiettivi e le modalità operative per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC), in coerenza con le previsioni e le linee strategiche indicate nel PSC, mediante l'approvazione di Avviso Pubblico ai fini di dare attuazione alle proposte di sviluppo di *aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia, negli ambiti di nuovo insediamento su area libera e negli ambiti produttivi comunali/sovracomunali di nuovo insediamento.*

Tale avviso di interesse ad essere inseriti nel primo POC, pubblicato sull'Albo Pretorio e sul portale web del Comune di San Giorgio di Piano, ha avviato il percorso di evidenza pubblica, previsto dall'art. 34, comma 2 della L.R. 20/2000 e s.m.i., scelto dall'Amministrazione comunale per avviare la concertazione.

Nell'avviso sono stati altresì esplicitati:

- gli indirizzi e le priorità da perseguire con la redazione del primo POC e i fattori qualitativi con cui valutare favorevolmente le proposte di interesse, ovvero:
 - a. Contenimento e razionalizzazione dei consumi di suolo: dare avvio alla riqualificazione derivante dalla sostituzione edilizia ed al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato allo scopo di ridurre al minimo il consumo di suolo;
 - b. Integrazione con il contesto;
 - c. Qualità dello spazio pubblico
 - d. Razionalizzazione e qualificazione della rete viaria e ciclopedonale: assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale delle aree in termini di viabilità, di reti tecnologiche, etc...;
 - e. Contenimento dei consumi energetici: proporre parametri maggiormente qualificanti dal punto di vista energetico;
 - f. Fattibilità;
 - g. Obbligo di una quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) almeno pari ai valori minimi definiti dal PSC: contribuire concretamente, grazie ai meccanismi perequativi, alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di proprietà pubblica;
- le opere da eseguire per concorrere alla realizzazione della "città pubblica", che soddisfano gli obiettivi stabiliti dal PSC, ovvero:
 - una sala polivalente di una capienza pari a circa 200 posti;
 - manutenzioni di edifici comunali e scolastici;
 - viabilità, potenziamento della rete ciclo-pedonale e della sicurezza viaria;
 - ampliamento del cimitero del capoluogo

A seguito del ricevimento dell'Avviso, le proprietà interessate hanno presentato **n.11 proposte** per l'inserimento in POC, prevalentemente complete degli elaborati richiesti. In una successiva fase di concertazione, l'Amministrazione Comunale ha invitato i proponenti a svolgere incontri diretti al fine di

chiarire, affinare e precisare le modalità con cui le proposte iniziali avrebbero potuto essere implementate per essere idonee all'inserimento in POC. In questa seconda fase di concertazione si sono attivate **n. 5 proposte**.

In questa sede e per gli Ambiti più grandi, su cui una parte dei proprietari si era dichiarato disponibile all'inserimento in POC, è stata chiesta la redazione di un "masterplan" complessivo al fine di stabilire le strategie urbanistiche e generali di insediamento dei nuovi Ambiti.

Nella scelta e nella dimensione degli interventi previsti nel primo POC, l'Amministrazione ha preso atto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 04/04/2008 con la Provincia di Bologna cercando di non esaurire nel primo POC, tutta la capacità edificatoria concordata per i primi due POC, complessivamente non superiore all'80% del dimensionamento del PSC.

2. LE SCELTE DEL PRIMO POC

Il POC predisposto dall'Amministrazione Comunale di San Giorgio di Piano risponde coerentemente all'obiettivo di avviare una prima e concreta fase attuativa delle linee strategiche del PSC, relativamente ai seguenti aspetti:

- la volontà di raggiungere l'obiettivo del 20% di E.R.S. in ottemperanza alla L.R. 20/2000 integrata dalla L.R. 6/2009, da programmare proporzionalmente all'interno di ciascun POC e da ricavare all'interno degli ambiti;
- l'attuazione delle politiche dell'E.R.S. con il concorso del privato;
- l'eventuale acquisizione di aree nelle posizioni più consone al "disegno della città pubblica";
- l'utilizzazione della quota pubblica di capacità edificatoria in concertazione con i soggetti attuatori al fine di realizzare servizi e opere pubbliche;
- l'anticipazione della realizzazione di ambiti urbani da riqualificare, la cui rifunzionalizzazione concorre al miglioramento della qualità urbana attraverso la sostituzione edilizia delle aree programmate in PSC;
- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- prevedere un'ampia fascia verde di separazione nelle situazioni di vicinanza tra attività produttive e attività residenziali, al fine di limitare al minimo le interconnessioni.

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

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

Sono state scelte delle soluzioni finalizzate a proporre, laddove il PSC aveva stabilito degli indirizzi precisi, il completamento di settori urbani già edificati (Sub-Ambito 3.2) o l'avvio dell'attuazione degli areali più grandi (Ambito 4, Ambito 6), in coerenza ai "masterplan" prodotti.

Sono stati inoltre previsti alcuni interventi utilizzando la quota per esigenze non preventivabili, quasi sempre per l'acquisizione diretta o indiretta di interventi infrastrutturali pubblici.

Il POC che si va ad adottare propone quindi un dimensionamento di 231 alloggi (per circa 18576.20 mq di SU residenziale); rispetto agli alloggi circa 88 presentano finalità pubbliche (E.R.S.), circa 221 alloggi in *Ambiti di nuovo insediamento su area libera* e 10 alloggi in lotti edilizi non preventivabili.

Complessivamente quindi il dimensionamento del primo POC è pari a 231 alloggi corrispondenti a circa il 36% del dimensionamento totale del PSC e al 45% della quota spendibile nei primi due POC pari all'80% del totale (come individuato all'art. 21.2 del PSC), in conformità con l'Accordo di Pianificazione.

Questo a salvaguardia di una corretta relazione tra servizi, infrastrutture e politiche di bilancio. Con tale dimensionamento gli abitanti del comune complessivamente potranno aumentare di circa 676 unità.

b. Sviluppo insediativo tendenzialmente concentrato nel Capoluogo.

La scelta di concentrare prevalentemente nel Capoluogo le scelte insediative del primo POC vuole indicare la coerenza con gli indirizzi del PSC volta ad evitare una eccessiva dispersione insediativa.

Circa il 94% della capacità insediativa complessiva del POC, suddivisa in n. 3 interventi, si attua nel Capoluogo mentre circa il 6%, suddivisa in n.3 interventi, è rivolta verso il territorio frazionale (frazione di Stiatico).

c. Affermazione concreta dei principi della perequazione.

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

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

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (20% del numero degli alloggi). Gli obiettivi di interesse pubblico che il Comune, in regime perequativo, persegue prioritariamente, riguardano:

- la realizzazione di una sala polivalente di una capienza pari a circa 200 posti;
- la manutenzione di edifici comunali e scolastici;
- la viabilità, il potenziamento della rete ciclo-pedonale e della sicurezza viaria;
- l'ampliamento del cimitero del capoluogo

e. Utilizzo degli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 per la realizzazione di opere di "valenza pubblica"

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

- Sub Ambito 3.2: accordo Edil Costruzioni s.r.l. sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000029
- Sub Ambito 4.1: accordo Giaber s.r.l. sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000028
- Sub Ambito 6.1: accordo sig. Errani Andrea sottoscritto in data 16/11/2017 Rep. n. 2017/0000033

- Lotto Stiatico (via dei Giudei): accordo sigg. Ferioli Mario, Ferioli Maria, Ferioli Luciana sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000032
- Lotto Stiatico (via Palazzaccio): accordo sigg. Recchi Andrea, Zagaria Liborio sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000030, stralciato dal presente POC perché non sono stati rispettati gli impegni economici a carico della proprietà previsti dall'accordo
- Lotto Stiatico (via Stiatico): accordo sig. Battaglia Corrado sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000031

f. Avvio di interventi di riqualificazione urbana

Sono stati avviati, laddove possibile, interventi di riqualificazione urbana. In particolare tale condizione si concretizza per i lotti di Stiatico (con la realizzazione della nuova pista ciclo-pedonale) e per il Sub Ambito 6.1 (con la realizzazione di verde pubblico e parcheggi a servizio del centro sportivo).

g. Interventi di compensazione idraulica

Sono state previste, a carico dei soggetti attuatori, e quindi con uno sgravio dell'impegno economico da parte del Comune, gli interventi di compensazione idraulica in relazione al miglioramento della sicurezza idraulica generale del territorio, in particolare per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi Ambiti (Sub Ambito 3.2, Sub Ambito 4.1 e Sub Ambito 6.1); tali interventi in sede di PUA dovranno essere concordati e validati con il Consorzio della Bonifica Renana.

Questo primo POC non affronta invece il tema dello sviluppo commerciale, artigianale ed industriale in quanto, al momento, le condizioni economiche generali non hanno prodotto richieste da parte degli operatori sulle aree previste nell'Accordo Territoriale per i nuovi Ambiti produttivi sottoscritto con 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.i., in conformità al Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato dal Comune di San Giorgio di Piano con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 14/05/2015.

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

Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività, ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica

utilità, secondo la legislazione vigente.

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI

In relazione agli approfondimenti già riportati nel PSC e nel RUE, agli aggiornamenti apportati in fase di redazione del presente POC, e alle ipotesi di attuazione dei residui di PRG, si può evidenziare come la situazione degli standard pubblici, riferita alla popolazione esistente al 30 ottobre 2017, sia complessivamente soddisfacente.

Allo stato di fatto (30.10.2017), lo standard è pari a **88,14 mq/ab** e, per le varie dotazioni, è così suddiviso (cfr. tabella "4.b"):

- attrezzature scolastiche 7,14 mq/ab
- attrezzature civili 4,75 mq/ab
- attrezzature religiose 8,68 mq/ab
- verde pubblico 51,56 mq/ab
- parcheggi pubblici 16,01 mq/ab

Con la sola previsione di POC si avrebbe, a livello comunale, un valore di **82,93 mq/ab** di dotazioni territoriali, superiore ai 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella "4.c"), rilevando buona dotazione per tutti i livelli di servizio, come di seguito riportato:

- attrezzature scolastiche 6,54 mq/ab
- attrezzature civili 4,36 mq/ab
- attrezzature religiose 8,43 mq/ab
- verde pubblico 48,37 mq/ab
- parcheggi pubblici 15,03 mq/ab

Considerando anche il 50% dei residui previsti in ambiti di PRG ancora in corso di attuazione, con il relativo incremento di popolazione ipotizzato, si avrebbe uno standard complessivo pari a **82,04 mq/ab** anch'esso superiore a 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella "4.e"):

- attrezzature scolastiche 6,42 mq/ab
- attrezzature civili 4,29 mq/ab
- attrezzature religiose 8,41 mq/ab
- verde pubblico 47,84 mq/ab
- parcheggi pubblici 14,86 mq/ab

Tab. "4.a" – Costruzione della popolazione di riferimento – 30 ottobre 2017

	Popolazione residente 30.10.2017	Popolazione prevista da POC	Totale popolazione con attuazione primo POC
	Ab	Ab	Ab
Totale comunale abitanti	8.779	-663	-9.442

Tab. "4.b" – Standards stato di fatto – 30 ottobre 2017

	Abitanti residenti 30.10.2017	Servizi esistenti						Standards stato di fatto					
		Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
		Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Capoluogo	6.894	49.205	31.878	7.073	228.096	70.302	386.554	7,14	4,62	1,03	33,09	10,20	56,07
Centri frazionali e territorio extraurbano	1.885	0	243	14.426	34.815	10.960	60.443	0,00	0,13	7,65	18,47	5,81	32,07
Totale abitanti	8.779	49.205	32.121	21.499	262.911	81.262	446.997	7,14	4,75	8,68	51,56	16,01	88,14

Tab. "4.c" – Standards stato di fatto – 30 ottobre 2017 – con previsione di POC

	Abitanti residenti 30.10.2017	Abitanti previsti da POC	Abitanti residenti + POC	Servizi esistenti + POC						Standards stato di fatto + POC					
				Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
				Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Capoluogo	6.894	635	7.529	49.205	31.878	7.073	228.096	70.302	386.554	6,54	4,23	0,94	30,30	9,34	51,34
Centri frazionali e territorio extraurbano	1.885	28	1.913	0	243	14.426	34.815	10.960	60.443	0,00	0,13	7,54	18,20	5,73	31,59
Totale abitanti	8.779	-663	-9.442	49.205	32.121	21.499	262.911	81.262	446.997	6,54	4,36	-8,48	48,50	15,07	-82,93

Tab. "4.d" – Residui alloggi e popolazione derivante da Ambiti in attuazione da PRG

STATO DI ATTUAZIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DERIVANTI DAL PRG E DAL POC											
DA PRG	DA POC (PUA)	LOCALITÀ	ALLOGGI			SUPERFICIE UTILE (SC x il PRG)			ABITANTI		
Denominazione ambito	Denominazione ambito		N° alloggi previsti	N° alloggi attuati (titoli abilitativi rilasciati)	N° alloggi residui	Superficie utile prevista mq	Superficie utile attuata (titoli abilitativi rilasciati) mq	Superficie utile residua mq	N° Abitanti previsti	N° Abitanti insediati (titoli abilitativi rilasciati)	N° Abitanti residui
Comparto 2 (ambito AUC -B)		Capoluogo	66	52	14	6.663	5.272	1.391	165	130	35
Comparto 3 (ambito AUC -B)		Capoluogo	45	40	5	4.485	4.005	480	112,5	100	12,5
Comparto 6.1 (ambito AUC -B)		Capoluogo	26	21	5	2.585	2.145	440	65	52,5	12,5
Comparto 7 (ambito AUC -B)		Capoluogo	116	70	46	11.551	7.044	4.507	290	175	115
Comparto 8 (ambito AUC -B)		Capoluogo	25	17	8	2.471	1.738	733	62,5	42,5	20
					0			0			0
TOTALE DA PRG			278	200	78	27.755	20.204	7.551	695	500	195
					0			0			0
	Sub Ambito 3.1	Capoluogo	62	37	25	4.925	2.941,08	1.983,92	175	105	70
					0			0			0
	TOTALE DA PUA		62	37	25	4.925	2.941,08	1.983,92	175	105	70
TOTALE GENERALE			340	237	103	32.680	23.145,08	9.534,92	870	605	265

Note

1. I Comparti del PRG 2000 prevedevano tutti capacità edificatorie espresse in Superficie Complessiva (Sc). Dove la $Sc = Su + 60\% Sa$.
2. Il PUA del Sub Ambito 3.1 risulta attuato mediante procedura speciale. Il Comune alla data odierna non ha ancora redatto il POC.

Tab. "4.e" – Standards stato di fatto – 30 ottobre 2017 – con residui di PRG e previsioni di POC

	Abitanti residenti 30.10.2017	Abitanti previsti da 50% residui PRG	Abitanti previsti da POC	Abitanti residenti + PRG + POC	Servizi esistenti + POC + residui PRG						Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
					Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Capoluogo	6.894	133	635	7.662	49.205	31.878	7.073	228.096	70.302	386.554	6,42	4,16	0,92	29,77	9,18	50,45
Centri frazionali e territorio extraurbano	1.885	0	28	1.913	0	243	14.426	34.815	10.960	60.443	0,00	0,13	7,54	18,20	5,73	31,59
Totale abitanti	8.779	133	663	9.575	49.205	32.121	21.499	262.911	81.262	446.997	6,42	4,29	8,46	47,97	14,91	82,04

4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

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

Ai fini della verifica della disponibilità di strutture scolastiche è stata analizzata l'attuale capienza dei plessi esistenti nel Capoluogo con i relativi iscritti, distinti per Nido d'infanzia, Scuola dell'infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di 1° Grado. Tale analisi è esplicitata nella seguente tabella "4.f":

Tabella "4.f" – Bambini iscritti a.s. 2017/2018 – sezioni esistenti

	n° iscritti	Sezioni esistenti
Nido d'infanzia	42	3
Scuola dell'infanzia	121	5
Scuola primaria	451	21
Scuola secondaria di 1° grado	260	11
totale	874	40

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 2017), secondo la seguente tabella "4.g":

Tabella "4.g" – Popolazione e classi di età

Totale popolazione (30.10.2017)	8.779	100%
0-2	143	1,63%
3-5	241	2,75%
6-10	487	5,55%
11-13	297	3,38%
Totale	1.168	13,31%

Per verificare quali carenze potranno evidenziarsi con l'attuazione degli strumenti urbanistici, si costruisce la popolazione teorica del POC proiettata nei prossimi 8/10 anni almeno (ovvero per almeno 8/10 anni non saranno insediate nuove famiglie con nuovi bambini, oppure il processo avverrà con tempi più lunghi).

Per la costruzione della popolazione teorica, sono stati presi i dati dal dimensionamento delle dotazioni, tema sviluppato ai capitoli 10 e successivi e riassunto nella seguente Tabella "4.h":

Tabella "4.h" – Popolazione vigente, residui di PRG e previsioni di POC

	Popolazione residente 30.10.2017	Popolazione residua da PRG	Popolazione prevista da POC	Totale popolazione con residui PRG e primo POC
	Ab	Ab	Ab	Ab
Totale comunale abitanti	8.779	133	663	-9.575

Si ipotizza che assieme all'attuazione delle previsioni del POC, si attui il 50% dei residui ex PRG.

La popolazione su cui valutare l'esigenza di nuove strutture scolastiche sarà quindi di 9.588 abitanti teorici.

La Tabella "4.i" successiva esemplifica il ragionamento, applicando alla popolazione teorica insediabile (9.588 ab) i tassi relativi alle varie fasce di età.

Per la scolarizzazione si prevedono per il nido una copertura del servizio pari al 30% (superiore alla percentuale dell'a.s. 2017/2018 pari al 29%), per la scuola dell'infanzia una copertura del servizio pari al 50% (si precisa che, al fine di favorire un sistema integrato fra scuole pubbliche e private, la copertura del 100% viene raggiunta con la convenzione con la scuola dell'infanzia paritaria parrocchiale) e per le altre classi di età una copertura del 100%. Per il calcolo delle aule necessarie si è utilizzato il rapporto aule/bambini previsto dalla normativa vigente per ogni tipo di scuola. Il fabbisogno è dato dalla differenza fra tale numero teorico di aule e quelle esistenti.

Tabella "4.i" – Fabbisogno strutture scolastiche (popolazione teorica 9.588 ab)

		1	2	3	4=2x3	5=4/15 o 25	6	7=6-5
		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione	bambini da scolarizzare	sezioni o classi necessarie	sezioni o classi esistenti	sezioni o classi da prevedere
Nido d'infanzia	0-2 anni	1,63%	156	30%	47	3	3	0
Scuola dell'infanzia	3-5 anni	2,75%	263	50%	132	5	5	0
Scuola primaria	6-10 anni	5,55%	532	100%	532	21	21	0
Scuola secondaria di 1° grado	11-13 anni	3,38%	324	100%	324	13	11	-2

L'analisi effettuata evidenzia come, a fronte di una popolazione insediabile nei prossimi anni di circa 9.588 abitanti, è necessario programmare l'ampliamento e/o la riorganizzazione delle strutture scolastiche.

Si ritiene quindi necessario che i settori competenti del Comune (Ufficio Tecnico, Anagrafe, Ufficio scuola) attivino un monitoraggio puntuale nell'arco del quinquennio di validità del POC, verificandone lo stato di attuazione, determinando così l'effettivo fabbisogno di nuove strutture scolastiche in base all'andamento demografico reale.

4.3. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

4.3.1. ANALISI DEL PIANO TRIENNALE

Lo schema di “Programma Triennale 2018-2020 e di Elenco Annuale 2018 dei Lavori Pubblici” è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 12/10/2017.

Il POC ne assume i principi.

I lavori previsti nel 2018-2020 sono relativi al restauro e riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico (restauro Oratorio S. Giuseppe, interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e miglioramento sismico di strutture scolastiche e impianti sportivi), alla realizzazione di nuovi impianti sportivi (palestra polivalente nel Capoluogo), alla manutenzione del verde pubblico e al miglioramento della mobilità sostenibile (pista ciclabile nella frazione di Stiatico).

SCHEDA 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2018/2020 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

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	1.401.016,09	85.000,00	85.000,00	1.571.016,09
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	213.983,91	0,00	0,00	213.983,91
Trasferimenti di immobili art. 53 commi 6-7 d.lgs n. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanzamenti di bilancio	534.000,00	40.000,00	40.000,00	614.000,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	2.149.000,00	125.000,00	125.000,00	2.399.000,00

	Importo
Accantonamento di cui all'art. 12, comma 1 del DPR 207/2010 riferito al primo anno	0,00

Il Responsabile del Programma

CHIARELLI ELENA

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2018/2020 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm. ne (2)	Codice ISTAT (3)			Codice NUTS (3)	Tipologia (4)	Categoria (4)	Descrizione intervento	Priorità (5)	Stima dei costi del programma				Cessione Immobili (6)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (7)
1	1	008	037	052		05	A06/90	RESTAURO SCIENTIFICO ORATORIO DI SAN GIUSEPPE (2° STRALCIO FUNZIONALE)	3	525.000,00	0,00	0,00	525.000,00	N	0,00	
2	2	008	037	052		06	A02/99	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL VERDE PUBBLICO	1	105.000,00	125.000,00	125.000,00	355.000,00	N	0,00	
3	3	008	037	052		06	A05/08	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL COPERTO DELLA SCUOLA MATERNA E DELL'ASILO NIDO COMUNALE	2	170.000,00	0,00	0,00	170.000,00	N	0,00	
4	4	008	037	052		04	A05/08	OPERE DI MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'ISTITUTO COMPRENSIVO	2	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	N	0,00	
5	5	008	037	052		01	A01/01	REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE NELLA FRAZIONE DI STIATICO	3	335.000,00	0,00	0,00	335.000,00	N	0,00	
6	6	008	037	052		04	A05/08	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PALESTRA COMUNALE SITA IN VIA BENTINI	2	370.000,00	0,00	0,00	370.000,00	N	213.983,91	01
7	7	008	037	052		01	A05/12	REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PALESTRA POLIVALENTE NEL CAPOLUOGO	3	494.000,00	0,00	0,00	494.000,00	N	0,00	
Totale										2.149.000,00	125.000,00	125.000,00	2.399.000,00		213.983,91	

Il Responsabile del Programma

CHIARELLI ELENA

- (1) Numero progressivo da 1 a N, a partire dalle opere del primo anno.
 (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (3) In alternativa al codice ISTAT si può inserire il codice NUTS.
 (4) Vedi tabella 1 e Tabella 2.
 (5) Vedi art. 129, comma 3, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala in tre livelli (1= massima priorità, 3 = minima priorità).
 (6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53 co. 6 e 7 del D.to L.vo 163/2006 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.

SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2018/2020 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm. ne (1)	Codice Unico Intervento CUI (2)	CUP	Descrizione Intervento	CPV	Responsabile del Procedimento		Importo annualità	Importo totale intervento	Finalità (3)	Conformità		Priorità (4)	Stato progettazione approvata (5)	Stima tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome				Urb (S/N)	Verifica vincoli ambientali Amb (S/N)			Trim/Anno inizio lavori	Trim/Anno fine lavori
1		H42C16000050001	RESTAURO SCIENTIFICO ORATORIO DI SAN GIUSEPPE (2° STRALCIO FUNZIONALE)	45454000-4	CHIARELLI	ELENA	525.000,00	525.000,00	CPA	S	S	3	Pp	4/2018	3/2019
2		H46J15000110004	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL VERDE PUBBLICO	90600000-3	CHIARELLI	ELENA	105.000,00	355.000,00	CPA	S	S	1	Pe	1/2018	4/2020
3		H44H15000103000	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL COPERTO DELLA SCUOLA MATERNA E DELL'ASILO NIDO COMUNALE	45400000-1	CHIARELLI	ELENA	170.000,00	170.000,00	CPA	S	S	2	Pp	2/2018	3/2018
4		H41H16000030000	OPERE DI MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'ISTITUTO COMPRENSIVO	45454000-4	CHIARELLI	ELENA	150.000,00	150.000,00	CPA	S	S	2	Sf	2/2018	3/2018
5		H41B17000180004	REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE NELLA FRAZIONE DI STIATICO	45233162-2	CHIARELLI	ELENA	335.000,00	335.000,00	MIS	S	S	3	Pp	3/2018	2/2019
6		H46J17000030002	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA PALESTRA COMUNALE SITA IN VIA BENTINI	45321000-3	CHIARELLI	ELENA	370.000,00	370.000,00	CPA	S	S	2	Pp	2/2018	3/2018
7		H47B17000170004	REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PALESTRA POLIVALENTE NEL CAPOLUOGO	45212222-8	CHIARELLI	ELENA	494.000,00	494.000,00	MIS	S	S	3	Sc	3/2018	4/2019
Totale							2.149.000,00								

Il Responsabile del Programma

CHIARELLI ELENA

- (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. 129, comma 3, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., 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 e alle aree in attuazione nel 1° POC, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere e infrastrutture pubbliche, in parte non ancora inserite nel Piano Triennale, oltre a segnalare la cessione di aree per ogni Ambito o Sub Ambito.

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

• Accordo Sub Ambito 3.2

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000029, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 965 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC);
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S. o, in alternativa, realizzazione di un'opera pubblica di importo equivalente, indicata dall'Amministrazione Comunale ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2018-2020;

• Accordo Sub Ambito 4.1

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000028, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.390,60 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC); tale quota sarà regolamentata da apposita convezione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico, al netto della quota destinata ad E.R.S.;
- cessione di una striscia di terreno posta al confine sud del Sub Ambito, attualmente all'interno di un Comparto produttivo ASP-C, parzialmente occupata dagli orti assegnati ai cittadini dall'Amministrazione Comunale, che saranno mantenuti con le modalità indicate all'art. 5 dell'Accordo;

• Accordo Sub Ambito 6.1

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 16/11/2017 Rep. n. 2017/0000033,, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.200 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC);
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S.;
- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una fascia di verde pubblico della superficie di 20.950 mq e posta nel settore nord del sub Ambito, da assegnare all'ampliamento del centro sportivo comunale
- realizzazione, a propria cura e spese, e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio a servizio dell'ampliamento del centro sportivo.

b. Ambiti per nuovi insediamenti su area libera – Capacità insediativa come quota di SU a disposizione per interventi non preventivabili – Località Stiatico

- **Accordo Lotto Stiatico (via dei Giudei)**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000032, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- contributo perequativo destinato alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale ove esistono i collegamenti alla principale viabilità (Strada Provinciale Galliera SP4)

- **Accordo Lotto Stiatico (via Stiatico)**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 14/11/2017 Rep. n. 2017/0000031, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- contributo perequativo destinato alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale ove esistono i collegamenti alla principale viabilità (Strada Provinciale Galliera SP4)

4.4. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO

Depuratore di San Giorgio di Piano

L'impianto di depurazione del capoluogo situato in via Marconi, ha una potenzialità depurativa di circa 8.300 abitanti equivalenti, servendo attualmente circa 7.241 abitanti.

L'impianto depurativo attuale quindi, recepisce completamente l'incremento della popolazione prevista dal POC.

Sistema fognario

Il sistema fognario del Capoluogo è costituito prevalentemente da una rete mista. Si rileva la presenza al margine dei sub comparti di POC di una rete fognaria già collegata al depuratore del Capoluogo, ritenuta sufficientemente dimensionata per il recapito delle reti dei nuovi sub comparti.

4.5. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di San Giorgio di Piano delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni non preventivabili alla data della sottoscrizione.

Tali quote aggiuntive per esigenze non preventivabili – art. 21.2.1, lettera c) del PSC – corrispondono a mq 3.200 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 40 nuovi alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio) da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

Di tale quota il primo POC utilizza rispettivamente:

- circa il 25% di Superficie Utile (800 mq di SU)
- circa il 25% del numero di alloggi (10 alloggi)

Nel caso specifico le risposte date a queste situazioni particolari, prevedono delle unità abitative di dimensioni superiori alla media comunale (pari a 80 mq) e quindi viene data una prescrizione per numero di unità abitative da realizzare.

Il residuo della quota a disposizione verrà poi tradotta secondo l'esatta disponibilità di SU sempre trasformata in numero teorico di alloggi (SU residua 2.040 mq corrispondenti a 26 alloggi).

Nella descrizione del capitolo 7 – Ambiti inseriti nel primo POC, gli interventi per "esigenze non preventivabili" sono riportati in una sezione distinta.

5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA

5.1. TEMPISTICA

Il primo POC del Comune di San Giorgio di Piano è stato formato verificando la fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privato.

Tali opere sono analiticamente descritte negli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. propedeutici all'attuazione del primo POC sottoscritti con i soggetti proponenti, che disciplinano in modo prescrittivo e vincolante l'entità degli interventi, delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture.

Gli accordi stessi disciplinano i tempi precisi per la presentazione dei PUA afferenti agli ambiti di POC e, per tutte le opere pubbliche individuate, i tempi di realizzazione e di cessione al Comune.

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

5.2. ENTITÀ COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI

La tabella "5.1", che segue, elenca le opere pubbliche programmate in correlazione agli Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

Tabella "5.1" – Elenco opere pubbliche individuate negli Accordi

Ambito	Soggetto proponente	Perequazione (opere e cessioni di aree/opere)	Importo perequazione
Stiatico	Mario Ferioli Maria Ferioli Luciana Ferioli	Contributo perequativo per concorrere economicamente alla realizzazione della nuova pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale	€ 60.000,00
Stiatico	Corrado Battaglia	Contributo perequativo per concorrere economicamente alla realizzazione della nuova pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale	€ 60.000,00

Sub Ambito 3.2	Edil Costruzioni s.r.l.	Contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S. o, in alternativa, realizzazione di un'opera pubblica di importo equivalente, indicata dall'Amministrazione Comunale ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2018-2020	€ 120.500,00
		Realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 965 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)	
Sub Ambito 4.1	Giaber s.r.l.	Contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S.	€ 173.830,00
		Realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.390,60 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)	
		cessione di una striscia di terreno posta al confine sud del Sub Ambito, attualmente all'interno di un Comparto produttivo ASP-C, parzialmente occupata dagli orti assegnati ai cittadini dall'Amministrazione Comunale, che saranno mantenuti con le modalità	

		indicate all'art. 5 dell'Accordo	
Sub Ambito 6.1	Andrea Errani	Contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S.	€ 150.000,00
		Realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.200 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)	
		Cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una fascia di verde pubblico, pari a 20.950 mq e posta nel settore nord del sub Ambito, da assegnare all'ampliamento del centro sportivo	€ 188.550,00
		Realizzazione, a propria cura e spese, e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio di servizio all'ampliamento del centro sportivo	€ 227.300,00

6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

6.1. INTRODUZIONE

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

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

6.2. LA QUALITÀ URBANA

Già con il PSC del Comune di San Giorgio di Piano, attraverso le schede di ValSAT, 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 in tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio, sia a scala insediativa che a scala edilizia.

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

Sistema paesaggistico ambientale

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

A scala di POC l'attuazione dei nuovi ambiti si contestualizza per i seguenti aspetti.

Nel Sub Ambito 3.2 la proposta prevede l'individuazione di aree per il verde pubblico in modo accorpato, anche al Sub Ambito 3.1, per caratterizzare, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, l'attuazione sia delle dotazioni (spazi ricreativi, percorsi ciclabili e pedonali) che della vasca di laminazione delle acque superficiali a garanzia dell'invarianza idraulica; infatti, riutilizzando i due maceri esistenti risagomati, è stato proposto un laghetto che oltre alla funzione idraulica specifica, si caratterizza dal punto di vista ambientale e paesaggistico con la permanenza di acqua anche nei periodi di non riutilizzo.

Nel Sub Ambito 4.1 la proposta prevede l'individuazione di aree per il verde pubblico in modo accorpato con funzione di filtro nei confronti dell'area produttiva a sud nonché per caratterizzare, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, l'attuazione sia delle dotazioni (spazi ricreativi, percorsi ciclabili e pedonali) che della vasca di laminazione delle acque superficiali a garanzia dell'invarianza idraulica,.

Nel Sub Ambito 6.1 la proposta prevede l'individuazione di aree per il verde pubblico in modo accorpato, per caratterizzare, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, l'attuazione sia delle dotazioni (spazi ricreativi, percorsi ciclabili e pedonali) che della vasca di laminazione delle acque superficiali a garanzia dell'invarianza idraulica, prevedendo in tal senso un intervento che rifunzionalizzi il macero esistente.

Sistema della mobilità

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

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

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

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 con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Il quadro riassuntivo riportato al Capitolo 10 quantifica tali dotazioni.

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

6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

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

Assetto degli insediamenti

Particolare attenzione dovrà porsi, mediante l'analisi del sito, nella definizione dell'assetto urbanistico degli insediamenti, all'orientamento delle strade, dei lotti e degli edifici, per il perseguimento del recupero in forma

passiva della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali.

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

Sostenibilità energetica degli edifici

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

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

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 presente POC.

Mitigazioni dall'inquinamento acustico

La progettazione dei PUA dovrà considerare la localizzazione degli edifici sia nel contesto urbano, che extraurbano, al fine di perseguire la massima mitigazione del rumore da traffico stradale, soprattutto per le funzioni abitative.

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.

La progettazione dei Sub Ambiti, verificherà che la collocazione degli edifici rispetto alla viabilità principale, esterna ed interna all'insediamento, non risulti in contrasto con quanto riportato nelle schede di ValSAT del PSC, indicando il divieto di collocare le funzioni residenziali all'interno delle fasce acustiche di classe IV o superiore, al fine di perseguire la massima qualità dell'abitare nell'insediamento medesimo. Nel caso di situazioni critiche saranno predisposte adeguate mitigazioni attive (interventi strutturati) e passive (progettazione e orientamento degli edifici, qualità dei materiali, infissi, ecc.). Successivamente verrà elaborato un adeguato studio di "valutazione previsionale del clima acustico".

7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC

7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 3.2

- **Accordo Edil Costruzioni s.r.l.**

Viene inserita nel primo POC, una porzione del più ampio Ambito 3, denominata Sub Ambito 3.2, localizzata nel settore nord-ovest del capoluogo e individuata al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano al Foglio 23, mappali 919 e 17, di superficie catastale complessiva di circa 29.460 mq.

Il soggetto attuatore ha la disponibilità dei terreni di cui sopra in forza dell'atto preliminare di compravendita del notaio Andrea Forlani del 21/07/2016 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 25/07/2016 al n. 6875.

Tali aree sono classificate nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Attualmente è in corso di realizzazione il Sub Ambito 3.1. Il Sub Ambito 3.2 rappresenta pertanto la seconda fase di attuazione dell'intero Ambito 3, così come definito nel masterplan riportato negli stralci planimetrici allegati, da attuarsi con PUA.

Nella previsione di POC si è tenuto conto della nuova configurazione dell'Ambito 3 a seguito della Variante n. 2/2017 al PSC adottata.

L'Accordo ex. Art. 18 L.R. 20/2000 fra il soggetto attuatore (Ditta Edil Costruzioni s.r.l.) e il Comune prevede:

1. Un beneficio privato costituito da:

- 2.894 mq di SU residenziale (DE privato) corrispondente a circa n. 36 unità immobiliari, oltre 1.737 mq di superficie accessoria;
- 1.929 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico) corrispondente a circa n. 24 unità immobiliari, di cui il 50% da destinare ad E.R.S., oltre 1.158 mq di superficie accessoria;

2. Un beneficio pubblico costituito da:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 965 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC);
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S. o, in alternativa, realizzazione di un'opera pubblica di importo equivalente, indicata dall'Amministrazione Comunale ed inserita nel programma delle opere pubbliche 2018-2020;

- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

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

Carico urbanistico previsto: SU residenziale totale mq 4.823;

Le dotazioni per 172 abitanti teorici (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una dimensione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = $172 \text{ ab} \times 24 = 4.128 \text{ mq}$
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = $172 \text{ ab} \times 6 = 1.032 \text{ mq}$

Si prende atto altresì che:

- una quota, pari a 1.850 mq, del verde pubblico totale previsto per il sub comparto 3.2, è in corso di attuazione all'interno del sub ambito 3.1 (per accordi intercorsi tra le proprietà e riportati negli atti preliminari di compravendita);
- le opere di compensazione idraulica, secondo il progetto autorizzato dal Consorzio della Bonifica Renana, afferenti complessivamente, per capacità di laminazione, ai due Sub ambiti 3.1 e 3.2, risultano attualmente in corso di realizzazione ed a totale carico dei soggetti attuatori del Sub Ambito 3.1.

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

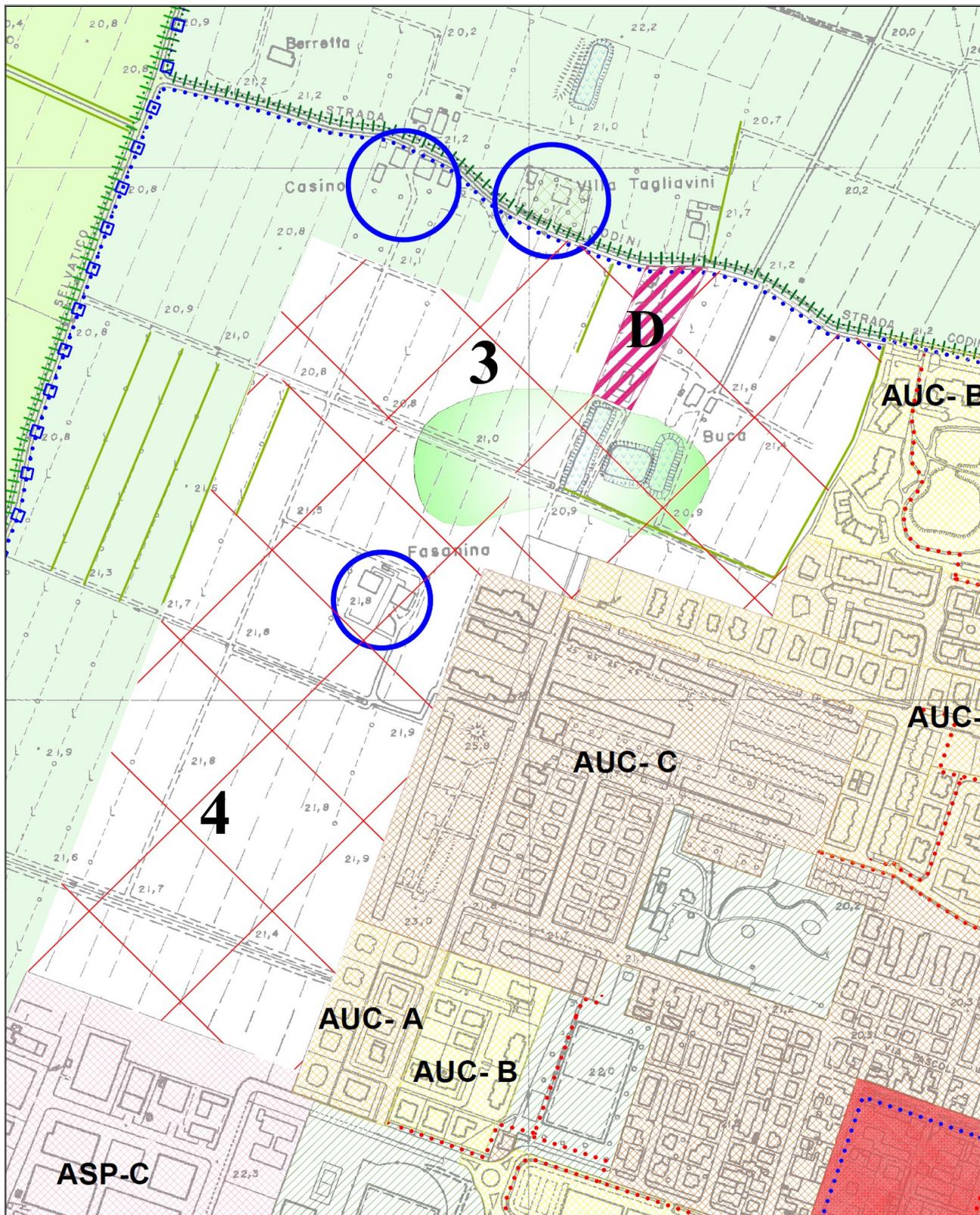
Il masterplan allegato prevede per il Sub ambito 3.2 tipologie edilizie quadrifamiliari, plurifamiliari e condomini.

Viene fissata una altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 9,00 m) per le tipologie quadrifamiliari, e non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15,00 m) per le altre tipologie.

Di seguito si riportano gli stralci planimetrici già allegati all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto per il Sub Ambito 3.2:

- Stralcio PSC con individuazione dell'area
- Stralcio RUE con individuazione dell'area
- Planimetria catastale
- Schema di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto

PSC – STRALCIO TAV.1 – Individuazione dell'Ambito 3 (cfr. Variante n. 2/2017 al PSC)



PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 23 MAPPALI 919 E 17 – Individuazione del Sub Ambito 3.2



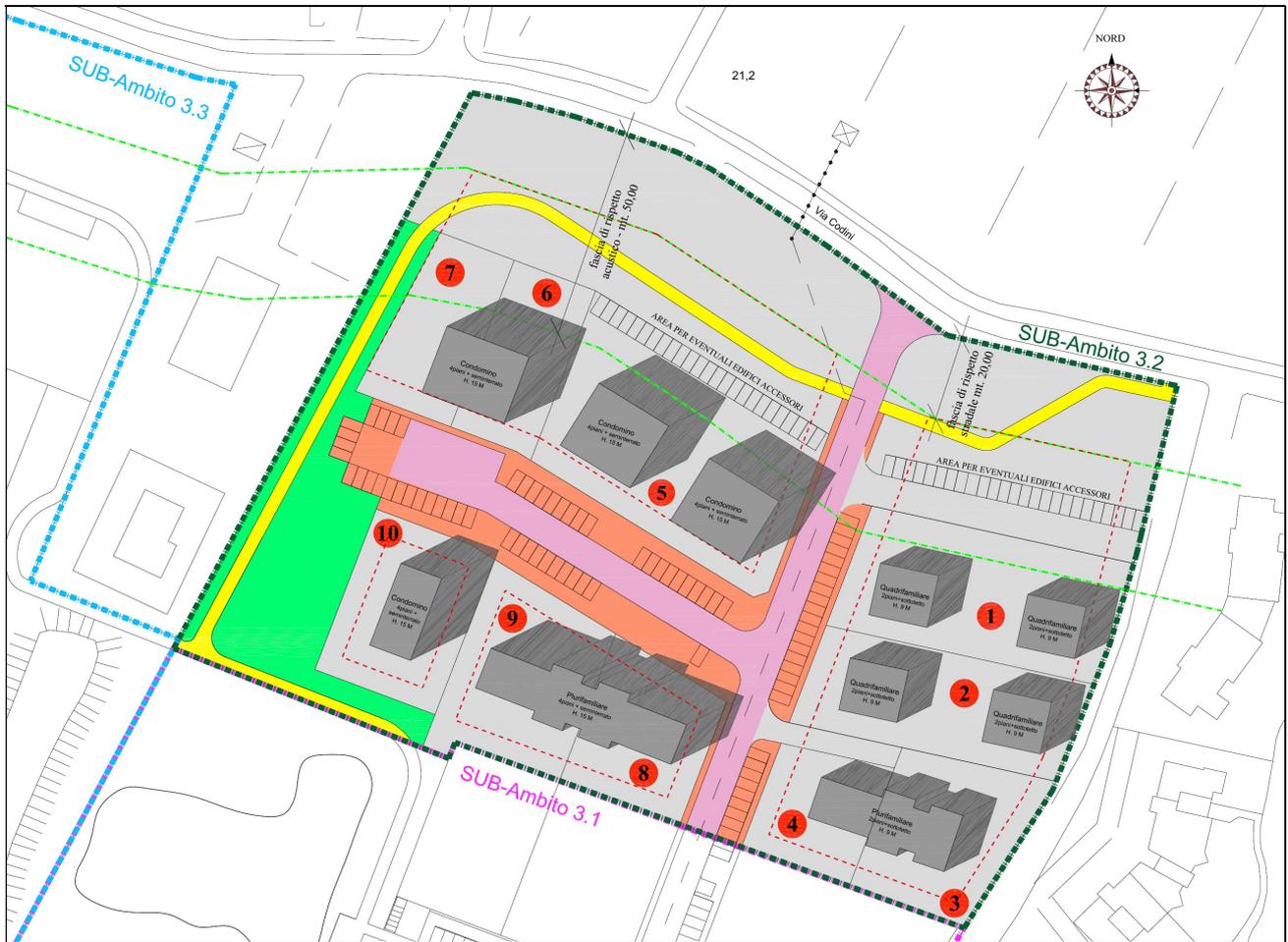
MASTERPLAN AMBITO 3



LEGENDA

	Piste ciclabili		Elettrodotto esistente MT: linea aerea da interrare
	Pista uso promiscuo		Elettrodotto esistente MT: linea già interrata
	Arredo urbano - marciapiedi - standard parcheggi		Elettrodotto di progetto MT: linea interrata
	Maceri (vasche di laminazione)		Perimetro ambito di intervento: SUB AMBITO 3.1
	Verde privato e lotti		Perimetro ambito di intervento: SUB AMBITO 3.2
	Standard verde pubblico		Perimetro ambito di intervento: SUB AMBITO 3.3
	Strade di lottizzazione		

PLANIMETRIA SUB AMBITO 3.2



LEGENDA

- Piste ciclabili
- Arredo urbano - marciapiedi - standard parcheggi
- Maceri (vasche di laminazione)
- Verde privato e lotti
- Standard verde pubblico
- Strade di lottizzazione
- PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO: sub Ambito 3.2
- Limite di EDIFICABILITA'

PLANIMETRIA CALCOLO PEREQUATIVO

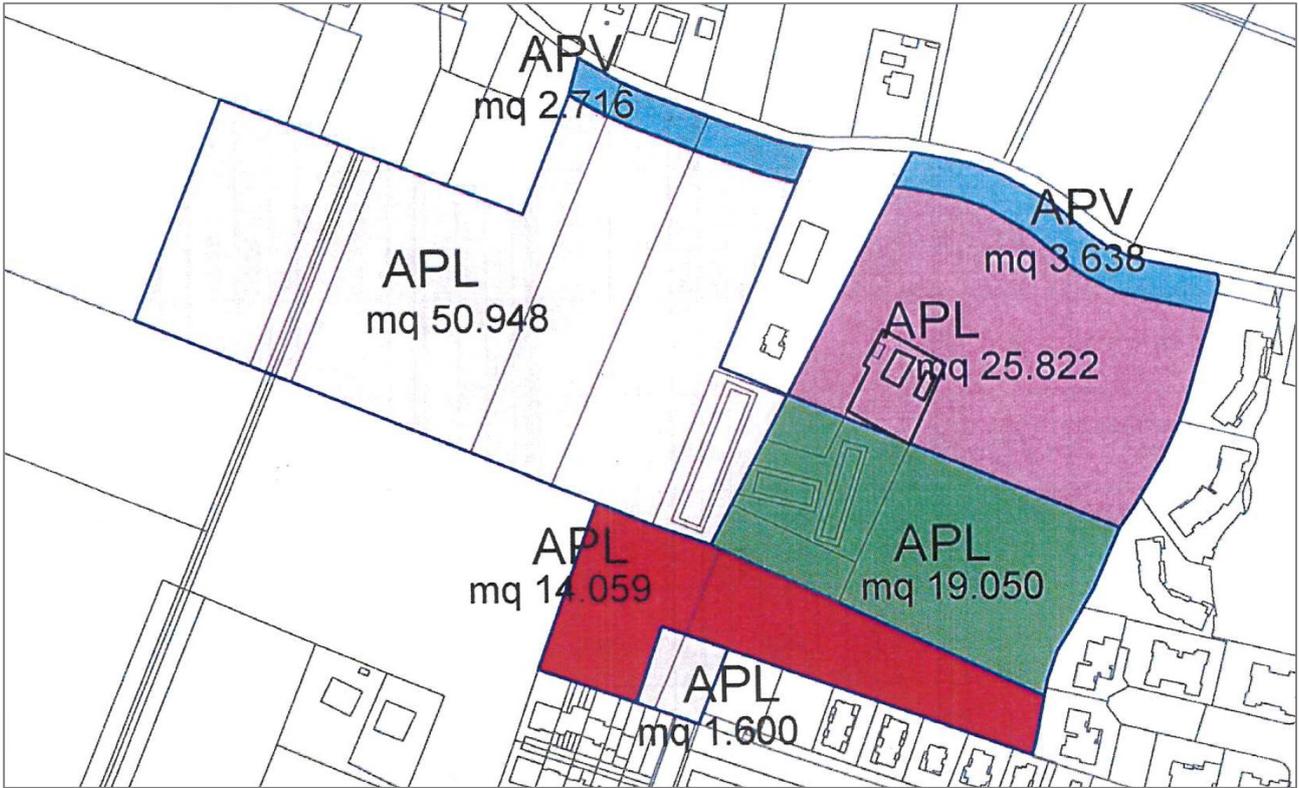


TABELLA CALCOLO PEREQUATIVO

AMBITO 3								
		a	b	c=0,6*b	d=0,4*b	e=a*c	f=a*d	l=e+f
AREALE 3	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU
		ST	UT	UT priv =0,6*UT	UT pubb =0,4*UT			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Area Cascino	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	AFL	11.700	0,18	0,11	0,07	1.264	842	2.106
	TOTALE	11.700				1.264	842	2.106
Area Caterino	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	AFL	14.059	0,18	0,11	0,07	1.518	1.012	2.531
	TOTALE	14.059				1.518	1.012	2.531
Area Comune	APV	0	0,05	0,03	0,02	0	0	0
	AFL	1.600	0,18	0,11	0,07	176	112	288
	TOTALE	1.600				176	112	288
TOTALE PRIMO PUA sub Ambito 3.1		27.359				2.958	1.967	4.925
Secondo PUA sub Ambito 3.2	APV	3.638	0,05	0,03	0,02	105	70	175
	AFL	25.822	0,18	0,11	0,07	2.789	1.859	4.648
	TOTALE	29.460				2.894	1.929	4.823
Rossi Su a disposizione	Area maceri	7.350	0,18	0,11	0,07	794	529	1.323
Area Atti Terzo PUA sub Ambito 3.3	APV	2.716	0,05	0,03	0,02	78	52	130
	AFL	50.948	0,18	0,11	0,07	5.502	3.668	9.171
	TOTALE	53.664				5.581	3.720	9.301
TOTALE COMPARTO DI PSC		117.833				12.226	8.145	20.371

7.2. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 4.1

- **Accordo Giaber s.r.l.**

Viene inserita nel primo POC, una porzione del più ampio Ambito 4, denominata Sub Ambito 4.1, localizzata nel settore ovest del capoluogo e individuata al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano al Foglio 23, mappali 551 parte, 564 parte, 60 parte, 36 parte, per una superficie catastale complessiva di circa 57.250 mq.

Tali aree sono classificate nel vigente PSC in parte come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C), disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC e dall'art. 41 del RUE.

La previsione di PSC di tale Ambito individua sul fronte sud un'area accorpata di dotazioni ecologiche finalizzata a mitigare l'eventuale impatto sulle matrici rumore e qualità dell'aria, generate dalla confinante area produttiva.

Il Sub Ambito 4.1 rappresenta la prima fase di attuazione dell'intero Ambito 4, da attuarsi con PUA, così come definito nel masterplan allegato all'accordo ex art. 18 L.20/2000 e riportato negli stralci planimetrici allegati.

In particolare l'Accordo ex. Art. 18 L.R. 20/2000 fra il soggetto attuatore (Ditta Giaber s.r.l.) e il Comune prevede:

1. Un beneficio privato costituito da:

- 4.171,92 mq di SU residenziale (DE privato) corrispondente a circa n. 52 unità immobiliari, oltre 2.503 mq di superficie accessoria;
- 2.781,28 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico) corrispondente a circa n. 34 unità immobiliari, di cui il 50% da destinare ad E.R.S., oltre 1.669 mq di superficie accessoria.

2. Un beneficio pubblico costituito da:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.390,60 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC); tale quota sarà regolamentata da apposita convenzione con esonero del contributo sul costo di costruzione;
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico, al netto della quota destinata ad E.R.S., per un importo complessivo di € 173.830,00;
- cessione di una striscia di terreno posta al confine sud del Sub Ambito, attualmente all'interno di un Comparto produttivo ASP-C, parzialmente occupata dagli orti assegnati ai cittadini dall'Amministrazione Comunale, che saranno mantenuti con le modalità indicate all'art. 5 dell'Accordo;
- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

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

Carico urbanistico previsto: SU residenziale totale mq 6.953;

Le dotazioni per 248 abitanti teorici (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una dimensione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 248 ab x 24 = 5.960 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 248 ab x 6 = 1.490 mq

Si prende atto altresì che:

- oltre alla quota, pari a 5.960 mq della dotazione minima di verde pubblico totale previsto per il sub ambito 4.1, il soggetto attuatore cederà ulteriori aree a verde pertinenti alla dotazione minima prevista per il sub ambito 4.2, pari a 6.252 mq, e per il sub ambito 4.3, pari a 3.169 mq (v. masterplan allegato);
- le opere di compensazione idraulica, secondo il progetto autorizzato dal Consorzio della Bonifica Renana, afferente per capacità di laminazione, al sub ambito 4.1 risultano a totale carico del soggetto attuatore.

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

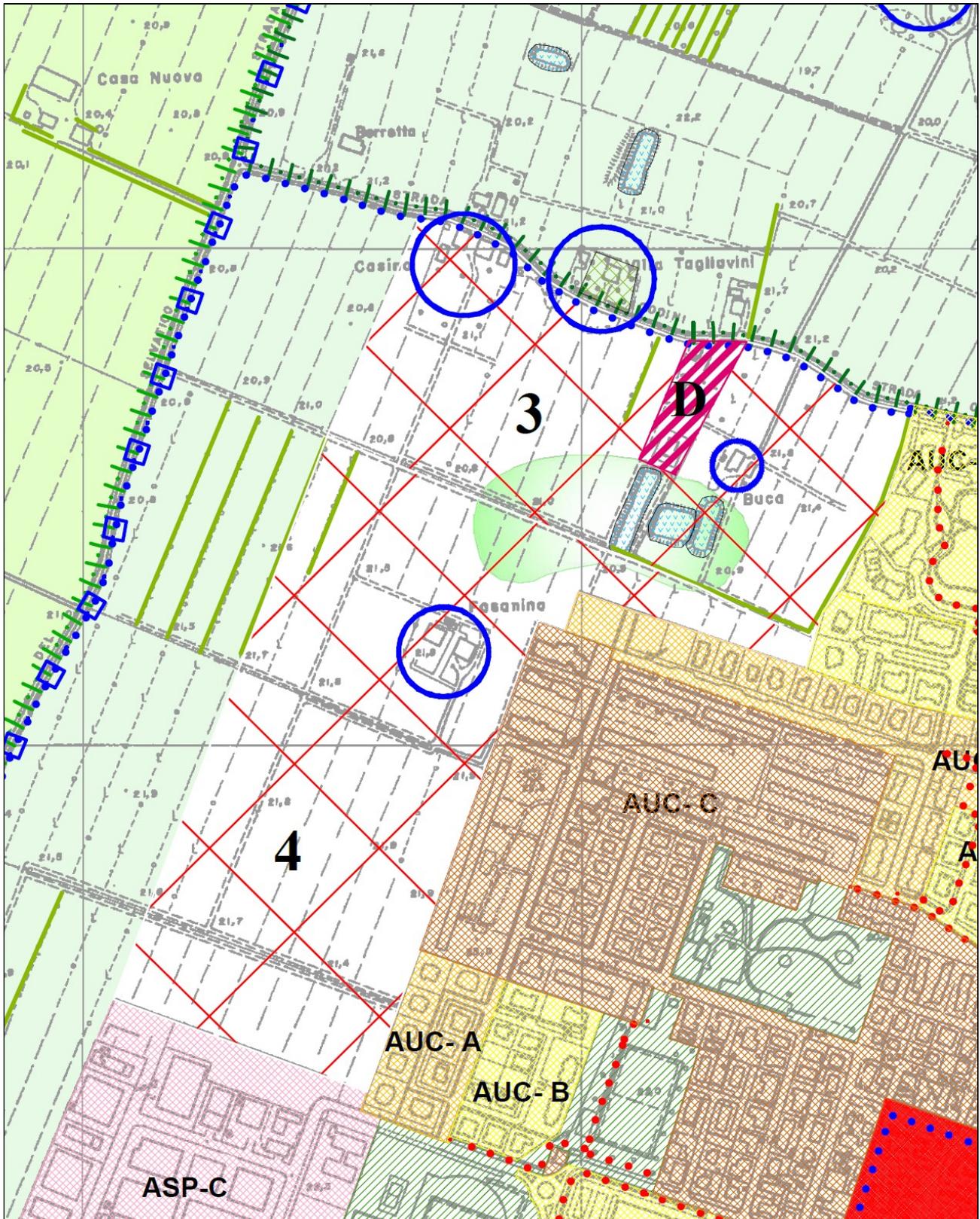
Il masterplan allegato prevede per il Sub ambito 4.1 tipologie edilizie bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari e condomini.

Viene fissata una altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra (H max = 9,00 m) per le tipologie bifamiliari e trifamiliari, e non superiore a 3 piani fuori terra (H max = 15,00 m) per le altre tipologie.

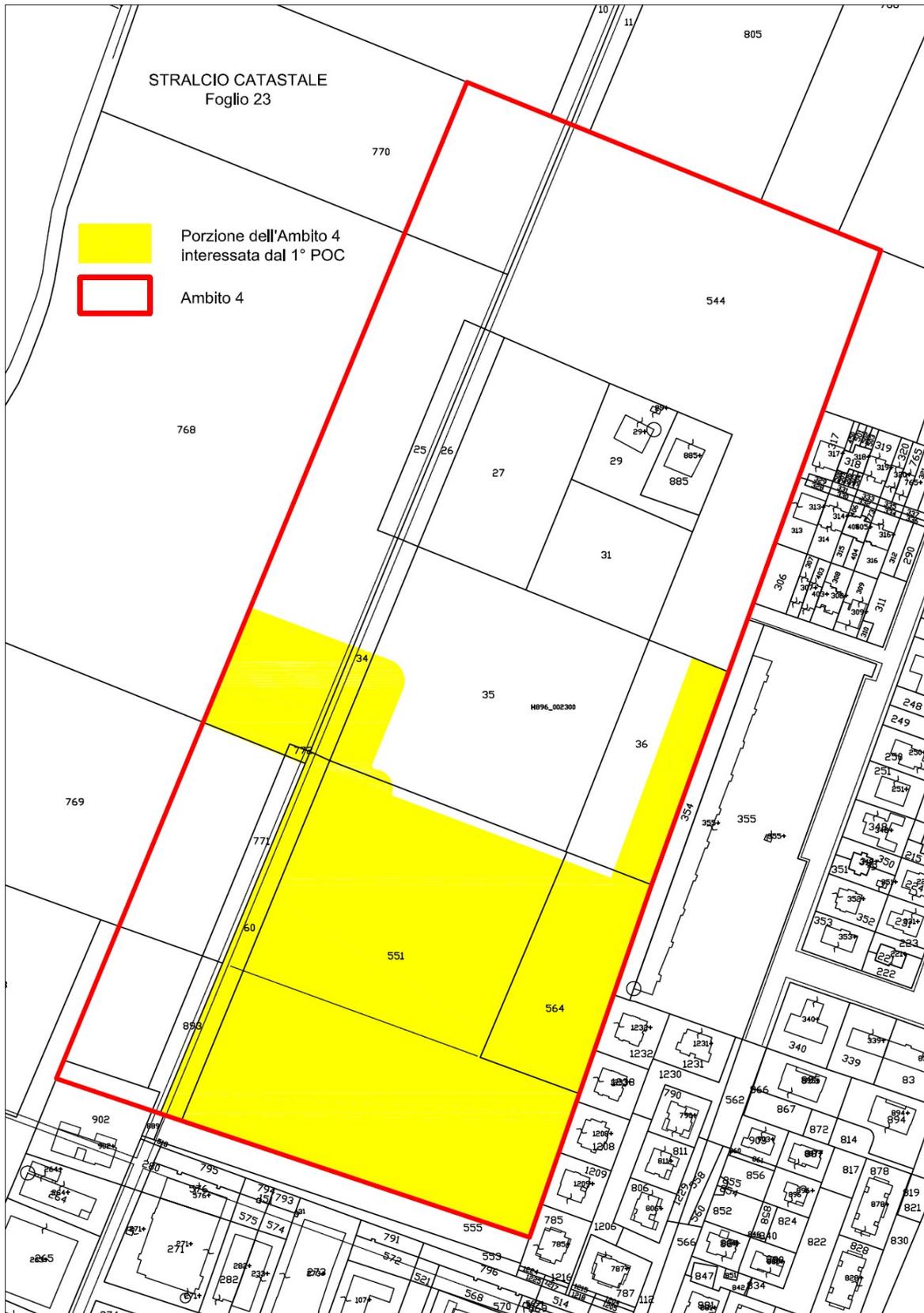
Di seguito si riportano gli stralci planimetrici già allegati all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto per il Sub Ambito 4.1:

- Stralcio PSC con individuazione dell'area
- Planimetria catastale
- Schema di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto

PSC – STRALCIO TAV.1 – Individuazione dell'Ambito 4



PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 23 MAPPALI 551 parte, 564 parte, 60 parte, 36 parte – Individuazione del sub Ambito 4.1



PLANIMETRIA PROGETTO SUB AMBITO 4.1



CALCOLO PEREQUATIVO

AREALE 4 PROPRIETA' GIABER

Superficie complessiva di tutta la proprietà = mq. 170.420
 Superficie territoriale St inserita nell'areale = mq. 97.010
 Superficie territoriale inserita in ambito produttivo = mq. 2.650
Totale St = mq. 99.660

Diritto Edificatorio come da tabella allegata a pag. 94 del PSC:

DE privato = 0,11 ⇒ 99.660 x 0,11 = mq. 10.962,60 di Su
 DE pubblico = 0,07 ⇒ 99.660 x 0,07 = mq. 6.976,20 di Su
TOTALE = mq. 17.938,80 di Su
 In perequazione il 40% del totale = 17.938,80 x 0,4 = **mq. 7.175,60**

Edilizia Residenziale Sociale = 20% del totale:
 17.938,80 x 0,20 = **mq. 3.587,80 di Su**

PEREQUAZIONE

↗ mq. 3.587,80 di ERS convenzionata ad €1.950/mq.
 Su mq. 7.175,60 di cui ↘
 mq. 3.578,80 da monetizzare ad €125/mq.
 3.578,80 x 125 = **€ 448.475,00**

IPOTESI DI PROGETTO

Superficie fondiaria Sf ≈ mq. 59.900 divisa in 72 lotti ⇒ Uf ≈ 0,299

N° 45 lotti Tipo A: mono-bifamiliare per una Su di mq. 185 a lotto 2 P + sottotetto
 185x45 = **mq. 8.325,00 di Su**
N° 11 lotti Tipo B: bi-trifamiliare per una Su di mq. 282,3 a lotto 2 P + sottotetto
 282,3 x 11 = **mq. 3.105,30 di Su**
N° 8 lotti Tipo C: quadrifamiliare per una Su di mq. 350 a lotto 3 P + sottotetto
 350 X 8 = **mq. 2.800,00 di Su**
N° 8 lotti Tipo D: tipo sei alloggi per una Su di mq. 463,5 a lotto 3 P + sottotetto
 463,5 X 8 = **mq. 3.708,00 di Su**

ABITANTI TEORICI PREVISTI

1/28 mq. di Su: 17.938,80 / 28 = n°41 abitanti

DOTAZIONI TERRITRIALI (L. R. 2072000)

30mq./abitante di cui 6mq. per parcheggi ↗ 3.846 mq. di parcheggi
 641 x 30 = mq. 19.230 di cui ↘ 15.384 mq. di verde

Dotazioni di progetto: verde = mq.17.122,00
 parcheggi = mq. 6.789,00
 Totale = mq. 23.907,00 > 19.230,00

Piste ciclabili (non calcolate nelle dotazioni) = mq. 2.465 circa
 come da normativa nelle dotazioni non è calcolata la viabilità ed il verde stradale

STRALCI DI INTERVENTO

1° POC	Superficie territoriale catastale St = mq. 50.990,00 n°25 lotti per una superficie utile Su ne mq 6.953,20 = 38,76% 12 lotti tipo A = 2.220,00 4 lotti tipo B = mq. 1.129,20 5 lotti tipo C = mq. 1.750,00 4 lotti tipo D = mq. 1.854,00 Quota verde pubblico dovuto = mq. 5.963,00 previsto mq. 6.052,00 vasca di laminazione all'interno dell'area di preisione del 2°stralcio= mq. 1.870,00 Quota ERS (38,79%) = mq. 1.390,60 (da realizzare 3 D per mq. 1.390,50) Quota perequazione (38,76%) = € 173.835,00
---------------	---

2° POC	Superficie territoriale catastale St= mq. 32.147,00 (al netto del verde) n° 27 lotti per una suoerficie utile Su di mq. 7.285,10 = 40,64% del totale 13 lotti tipo A = mq. 2.405,00 7 lotti tipo B = mq. 1.976,10 3 lotti tipo C = mq. 1.050,00 4 lotti tipo D = mq. 1.854,00 Quota verde pubblico dovuto = mq. 6.252,00 previsto mq. 6.642,00 Quota ERS (40,64%) = mq. 1.458,08 (da realizzare 2 B+ 2 D per mq. 1.491,60) Quota perequazione (40,64%) = € 182.260,00
---------------	--

3° POC	Superficie territoriale catastale St = mq. 16.523,00 (al netto del verde) n° 20 lotti per una superficie utile Su di mq. 3.700,00 pari al 20,6% del totale 20 lotti tipo A = mq. 3.700 Quota verde publico dovuto = mq. 3.169,00 previsto mq. 3.175 Quota ERS (20,6%) = mq. 739,5 (da realizzare 4 A per mq. 740,00) Quota perequazione (20,6%) = € 92.380,00
---------------	--

Le aree a verde pubblico nel 2° e 3° POC, come da richiesta dell'Amministrazione Saranno cedute anticipatamente ma non attrezzate

7.3. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 6.1

- **Accordo Errani**

Viene inserita nel primo POC, una porzione del più ampio Ambito 6, denominata Sub Ambito 6.1 localizzato nel settore sud-ovest del capoluogo, a margine della zona di espansione più recente e del campo sportivo comunale, e individuata al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano al Foglio 27, mappali 1323 e 1328, di superficie catastale complessiva di circa 43.787 mq.

Il soggetto attuatore ha la disponibilità dei terreni di cui sopra in forza della procura del notaio Luigi Malaguti del 12/07/2016 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 20/07/2016 al n. 13673.

Tali aree sono classificate nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

Il Sub Ambito 6.1 rappresenta la prima fase di attuazione dell'intero Ambito 6, così come definito nel masterplan riportato negli stralci planimetrici allegati, da attuarsi con PUA.

L'Accordo ex. Art. 18 L.R. 20/2000 fra il soggetto attuatore (sig. Errani Andrea) e il Comune prevede:

1. Un beneficio privato costituito da:

- 3.600 mq di SU residenziale (DE privato) corrispondente a circa n. 45 unità immobiliari, oltre 2.160 mq di superficie accessoria;
- 2.400 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico) corrispondente a circa n. 30 unità immobiliari, di cui il 50% da destinare ad E.R.S., oltre 1.440 mq di superficie accessoria;

2. Un beneficio pubblico costituito da:

- realizzazione a propria cura e spese, a detrarre dalla perequazione derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico di competenza del Sub Ambito, di 1.200 mq di SU per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) (pari al 20% di SU complessiva in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 21.1.5 delle NTA del PSC);
- contributo perequativo pari ad € 125,00 al mq di Superficie Utile (SU) (oltre al normale Contributo di Costruzione) derivante dall'Indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata ad E.R.S., per un importo complessivo di **€ 150.000,00**;
- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una fascia di verde pubblico della superficie di 20.950 mq e posta nel settore nord del sub Ambito, da assegnare all'ampliamento del centro sportivo comunale, del valore stimato di **€ 188.550**;
- realizzazione, a propria cura e spese, e cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un parcheggio a servizio dell'ampliamento del centro sportivo del valore stimato di **€ 227.300**;

- progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, come meglio identificate all'art. 5 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto.

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

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

Carico urbanistico previsto: SU residenziale totale mq 6.000 mq

Le dotazioni per 214 abitanti teorici (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una dimensione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = $214 \text{ ab} \times 24 = 5.143 \text{ mq}$
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = $214 \text{ ab} \times 6 = 1.286 \text{ mq}$

Si prende atto altresì che:

- le opere di compensazione idraulica, secondo il progetto autorizzato dal Consorzio della Bonifica Renana, afferente per capacità di laminazione, al sub ambito 6.1 risultano a totale carico del soggetto attuatore.

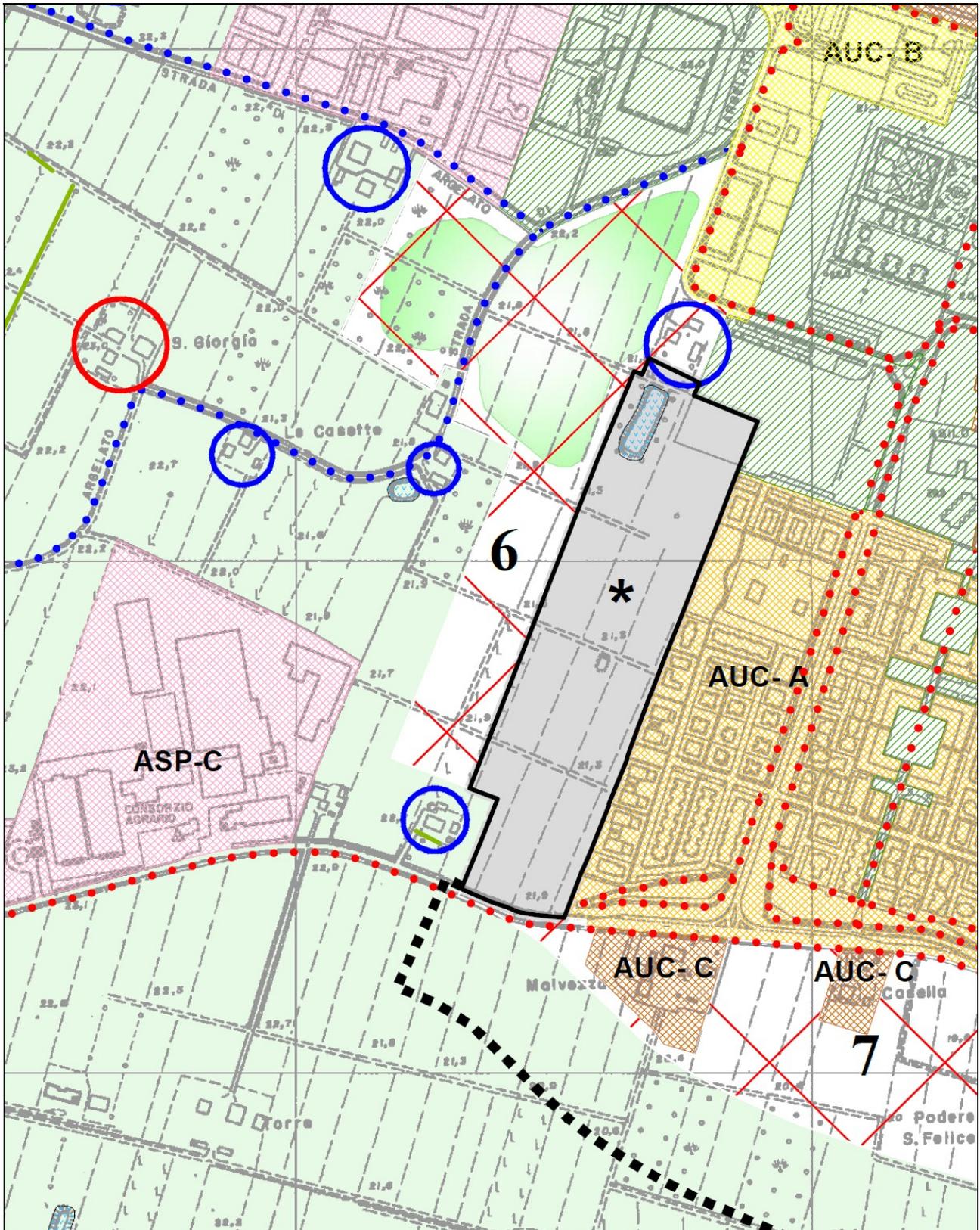
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al POC.

Per le diverse tipologie abitative viene fissata una altezza massima non superiore a 4 piani fuori terra (H max = 15,00 m).

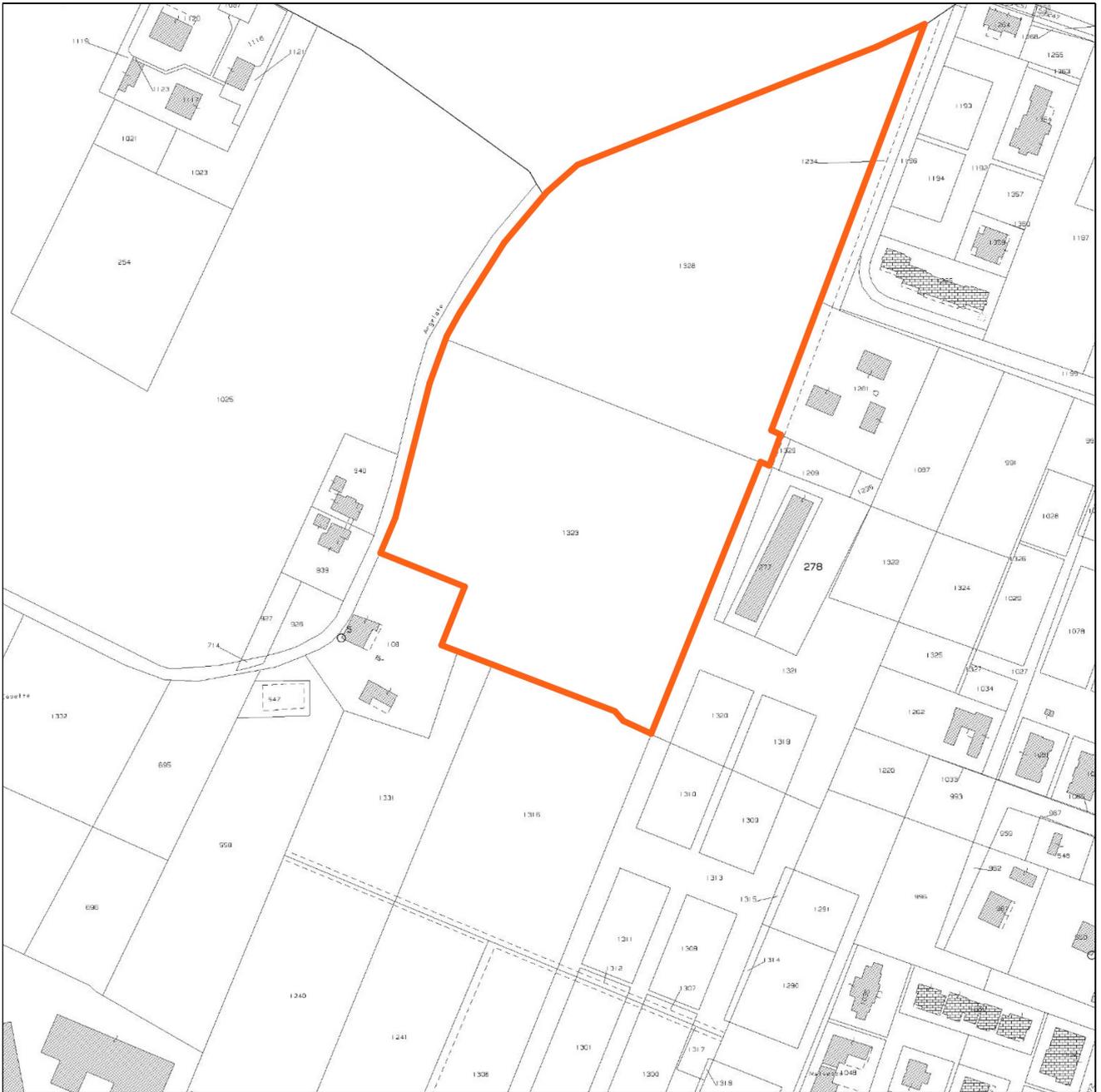
Di seguito si riportano gli stralci planimetrici già allegati all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto per il Sub Ambito 6.1:

- Stralcio PSC con individuazione dell'area
- Planimetria catastale
- Schema di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto

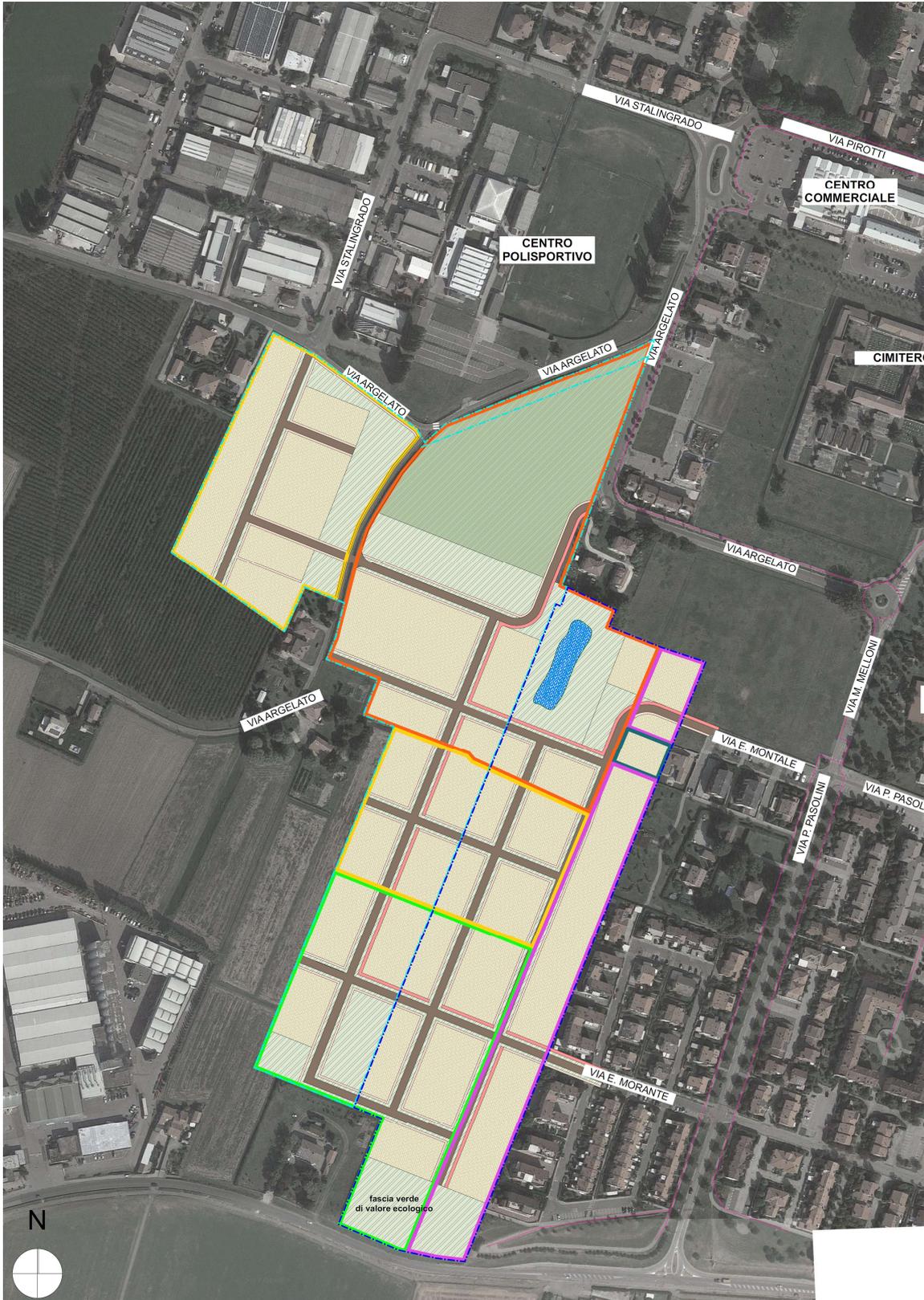
PSC – STRALCIO TAV.1 – Individuazione dell'Ambito 6



PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 27 MAPPALI 1323 e 1328 – Individuazione del Sub Ambito 6.1



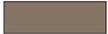
MASTERPLAN AMBITO 6



LEGENDA

	Ambito 6 di PSC ex comparto 10 di PRG
	Ambito 11 Variante al PSC adottata con Del. C.C. 44 del 21/06/2017
	percorsi ciclabili esistenti

Progetto

	viabilità carrabile
	area di possibile collocazione dei parcheggi pubblici (P1) e del verde pubblico attrezzato (VP)
	aree da cedere per verde pubblico per ampliamento del centro sportivo e nuovo parcheggio a servizio del medesimo
	percorso pedonale
	percorso ciclabile
	lotti privati ove realizzare la capacità edificatoria privata

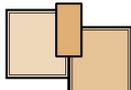
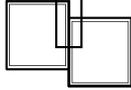
Proprietà

	AREA 1 - proprietà Caliceti, Errani, Fuzzi, Lucchetti, Rossi (sottoscrittori del presente accordo)
	AREA 2 - proprietà Sarti Vittorio
	AREA 3 - Accorsi Alma
	AREA 4 -
	AREA 5 -

PLANIMETRIA PROGETTO SUB AMBITO 6.1



LEGENDA

	Sub Ambito 6.1 - area oggetto di inserimento in POC
	Ambito 6 di PSC
	ex comparto 10 di PRG Ambito 11 Variante al PSC adottata con Del. C.C. 44 del 21/06/2017
	porzione di area di proprietà dell'Attuatore ricompresa nell'ex comparto 10 di PRG
	percorsi ciclabili esistenti
progetto aree pubbliche	
	verde pubblico per ampliamento centro sportivo
	verde pubblico (VP = 5.142,86 mq)
	percorso pedonale
	percorso ciclabile
	parcheggio pubblico (P1 = 1.285,71)
	ampliamento via Argelato e riqualificazione fosso esistente con funzione di laminazione del comparto
progetto aree private	
	aree sistemate prevalentemente a prato
	parcheggio pertinenziale (P3)
	EDIFICI DI PROGETTO in cui collocare la capacità edificatoria (Su=6.000 mq) assegnata attraverso il POC
	edifici in cui collocare la capacità edificatoria della porzione di proprietà inserita nell'Ambito 11 da assegnarsi attraverso un successivo Accordo Operativo o altro strumento previsto dalla Legge Regionale in materia urbanistica di imminente adozione

OPERE DA REALIZZARE		costo unitario		quantità		STIMA OPERA
		[€/mq]	[€/m]	[mq]	[m]	[€]
opere di urbanizzazione	viabilità carrabile Nord-Sud con affiancati percorsi ciclabile e pedonale opportunamente ombreggiati		1.300		278	361.571
	viabilità carrabile Est-Ovest con marciapiede affiancato		1.200		210	252.000
	posti auto in fregio alla viabilità	85		1.286		109.286
	verde pubblico attrezzato	15		5.143		77.143
totale opere di urbanizzazione						800.000

parcheggio centro sportivo extra standard di competenza dell'Ambito 6	100		2.273		227.300
---	-----	--	-------	--	----------------

7.4. QUOTE A DISPOSIZIONE PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

- **Lotto Stiatico (via dei Giudei)**

Il lotto edificabile, della superficie di 5.000 mq, fa parte di una proprietà più estesa (di superficie catastale di 62.414 mq) situata nella zona sud della frazione di Stiatico ed è censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano al Foglio 34 mappale 731 parte.

La porzione da edificare è adiacente ad una corte con “*Edifici di valore storico testimoniale*” (B1 - *Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla)*) e C4 – *Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.*) di proprietà dei richiedenti.

Tale area è classificate dal vigente PSC come “*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*” (art. 28 del PSC – art. 33 del RUE) ma, essendo limitrofa al centro abitato della frazione di Stiatico, può essere considerata di fatto una zona di completamento del centro abitato frazionale. In tal senso l’Accordo ex art. 18 L.R 20/2000 sottoscritto fra la Proprietà e l’amministrazione comunale, ne prevede la trasformazione in ambito residenziale con procedura di inserimento in POC, attingendo alla quota edificatoria per esigenze non preventivabili, da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti (cfr. art. 21.2.1, lettera c) del PSC il quale prevede una quota complessiva pari a mq 3.200 di Superficie Utile residenziale per un totale di 40 alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio).

Si prevede l’attuazione mediante intervento diretto con progetto unitario convenzionato.

Il beneficio pubblico a favore dell’Amministrazione comunale consiste in un contributo perequativo pari a € 60.000 (€ 150,00 per ogni mq di Superficie Utile), destinato alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale ove esistono i collegamenti alla principale viabilità (Strada Provinciale Galliera SP4).

Con l’inserimento in POC si prevedono le seguenti quantità:

- ST complessiva = 5.000 mq
- massima edificabilità prevista nel lotto = 400 mq di SU
- superficie accessoria (SA) = massimo 240 mq di SA (pari al 60% di SU)
- superficie da adibire a verde piantumato = 2.000 mq circa

con i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima degli edifici = 7,00 m

Carico urbanistico previsto: SU residenziale totale mq 400;

Le dotazioni per 14 abitanti teorici (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una dimensione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 14 ab x 24 = 343 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 14 ab x 6 = 86 mq

In luogo della cessione delle aree all'Amministrazione comunale, i soggetti attuatori possono provvedere alla monetizzazione delle medesime aree.

Vincoli dell'area:

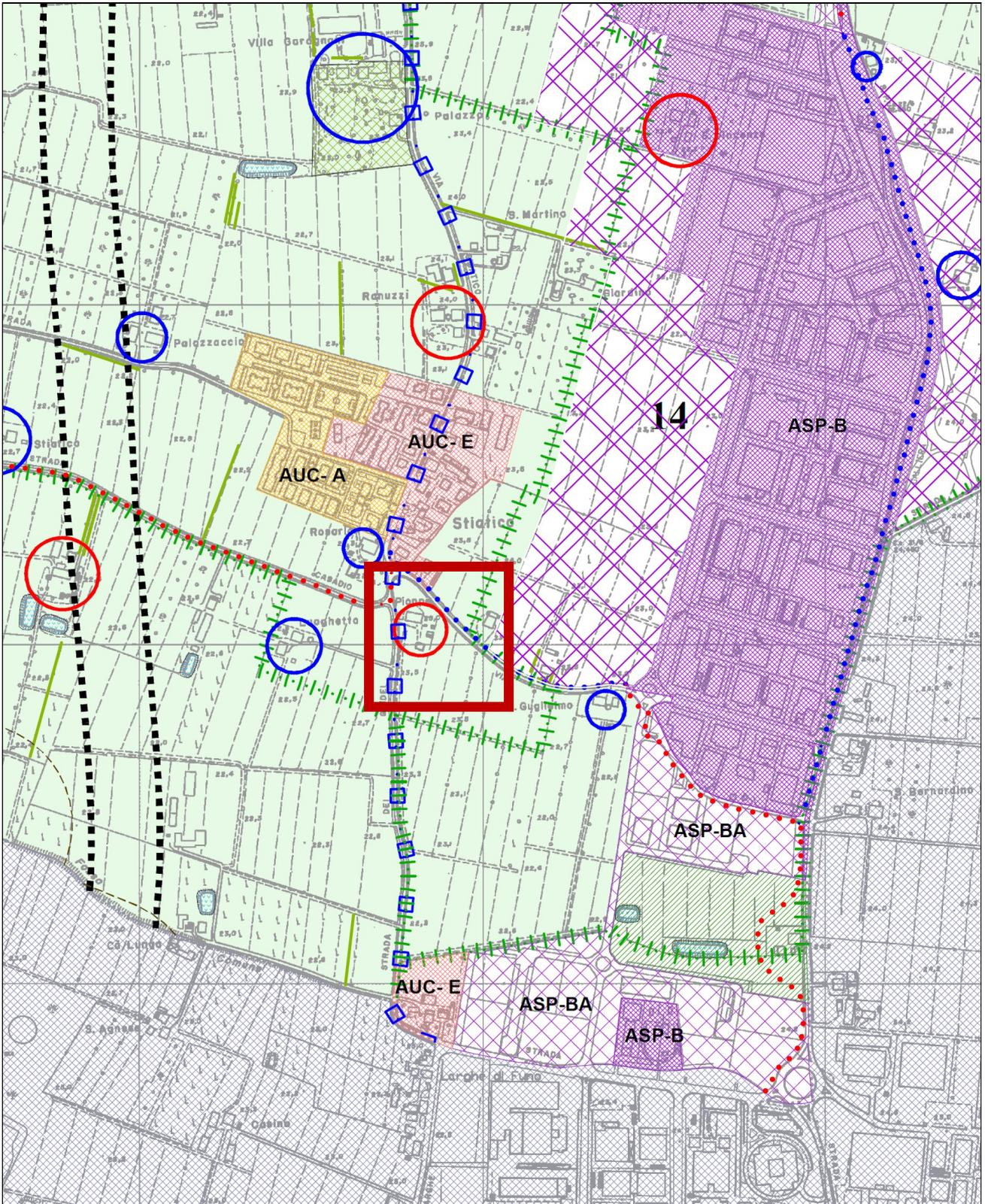
- Fascia di rispetto stradale (art. 19 del PSC "*Sistema dei vincoli e dei rispetti*")

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

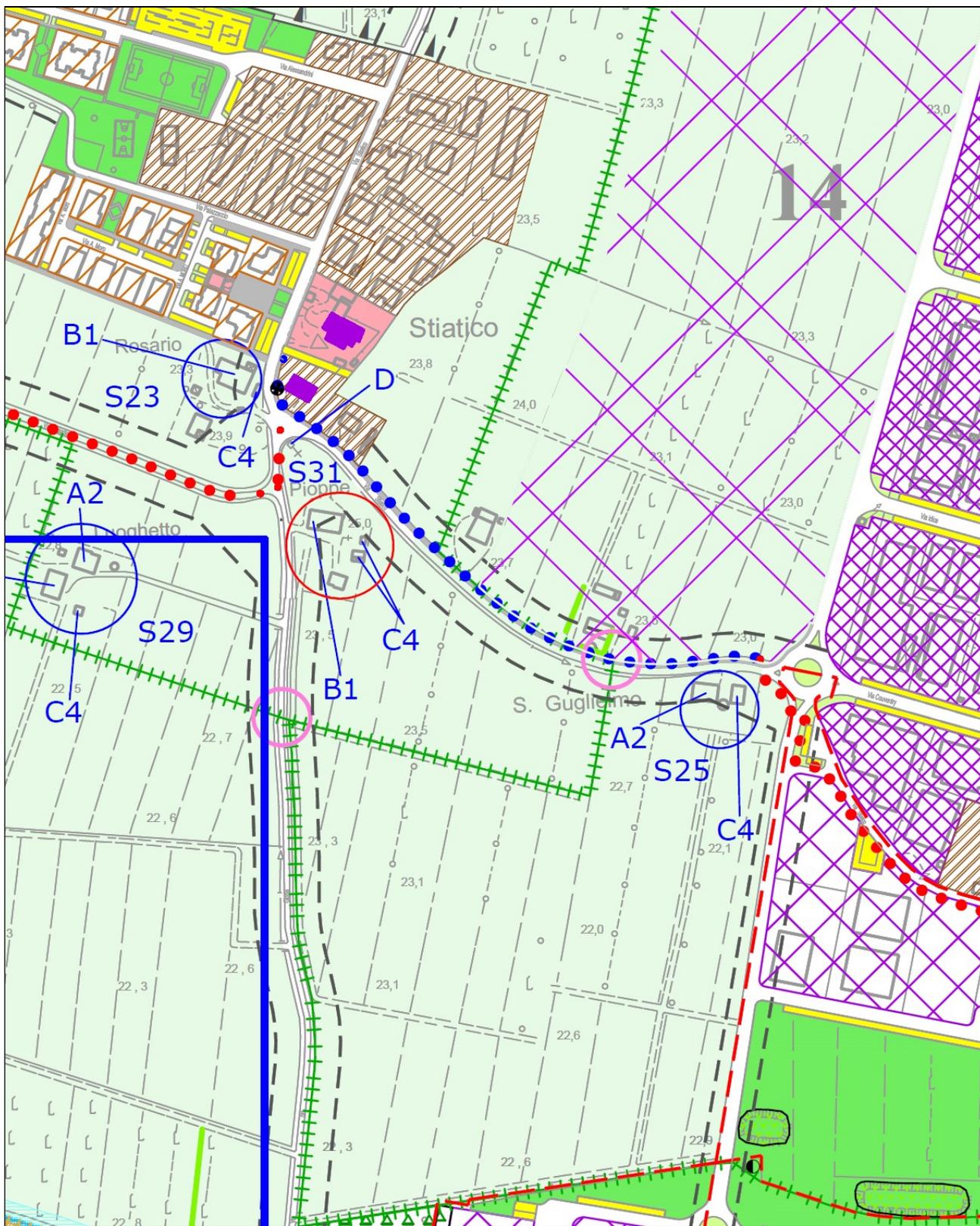
Di seguito si riportano gli stralci planimetrici già allegati all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto:

- Stralcio PSC con individuazione dell'area
- Stralcio RUE con individuazione dell'area
- Planimetria catastale

PSC – STRALCIO TAV.1 – Individuazione del lotto Statico (vai dei Giudei)



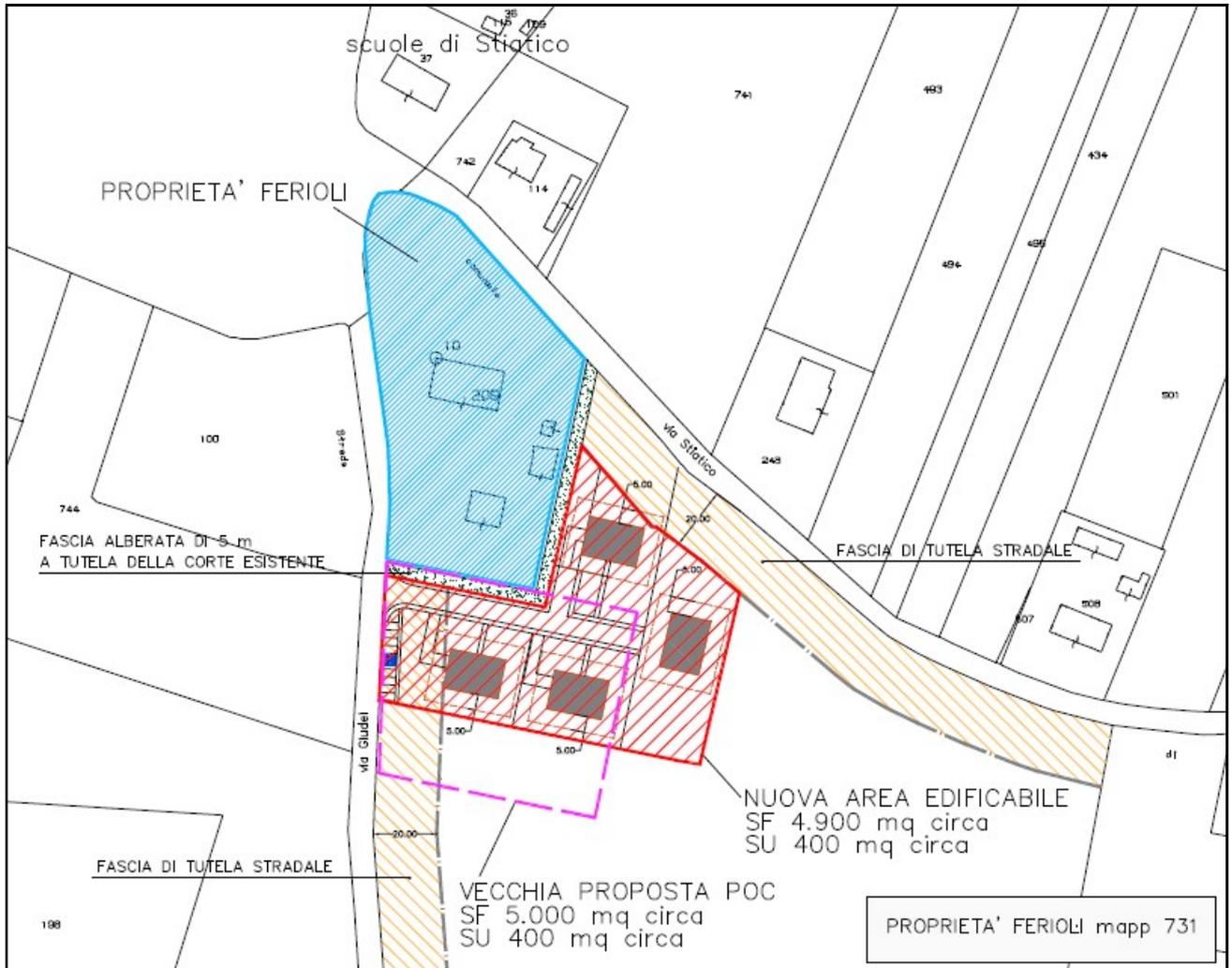
RUE – STRALCIO TAV.1: TAVOLETTA 17 – Individuazione del lotto Statico (via dei Giudei)



PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 34 MAPPALE 731 – Individuazione del lotto edificabile



PLANIMETRIA CATASTALE\ FOGLIO 34 MAPPALE 731 – Masterplan



- **Lotto Stiatico (via Stiatico)**

Il lotto edificabile è situato nella zona nord-est della frazione di Stiatico e censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano al Foglio 33, mappali 320 e 324.

Tale area è classificate dal vigente PSC come "*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*" (art. 28 del PSC – art. 33 del RUE) ma, essendo limitrofa al centro abitato della frazione di Stiatico, può essere considerata di fatto una zona di completamento del centro abitato frazionale. In tal senso l'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto fra la Proprietà e l'amministrazione comunale, ne prevede la trasformazione in ambito residenziale con procedura di inserimento in POC, attingendo alla quota edificatoria per esigenze non preventivabili, da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti (cfr. art. 21.2.1, lettera c) del PSC il quale prevede una quota complessiva pari a mq 3.200 di Superficie Utile residenziale per un totale di 40 alloggi di dimensione media pari a 80 mq/alloggio).

Si prevede l'attuazione con intervento diretto con progetto unitario convenzionato.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione comunale consiste in un contributo perequativo pari a € 60.000 (€ 150,00 per ogni mq di Superficie Utile), destinato alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale per il collegamento del centro frazionale di Stiatico alla relativa Zona Industriale ove esistono i collegamenti alla principale viabilità (Strada Provinciale Galliera SP4).

Con l'inserimento in POC si prevedono le seguenti quantità:

- ST complessiva = 5.193 mq
- massima edificabilità prevista nel lotto = 400 mq di SU
- superficie accessoria (SA) = massimo 240 mq di SA (pari al 60% di SU)

con i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima degli edifici = 7,00 m

Carico urbanistico previsto: SU residenziale totale mq 400;

Le dotazioni per 14 abitanti teorici (un abitante teorico = 28 mq di SU) avranno una dimensione minima di:

- 24 mq/ab per verde pubblico = 14 ab x 24 = 343 mq
- 6 mq/ab per parcheggi pubblici = 14 ab x 6 = 86 mq

In luogo della cessione delle aree all'Amministrazione comunale, i soggetti attuatori possono provvedere alla monetizzazione delle medesime aree.

Vincoli dell'area:

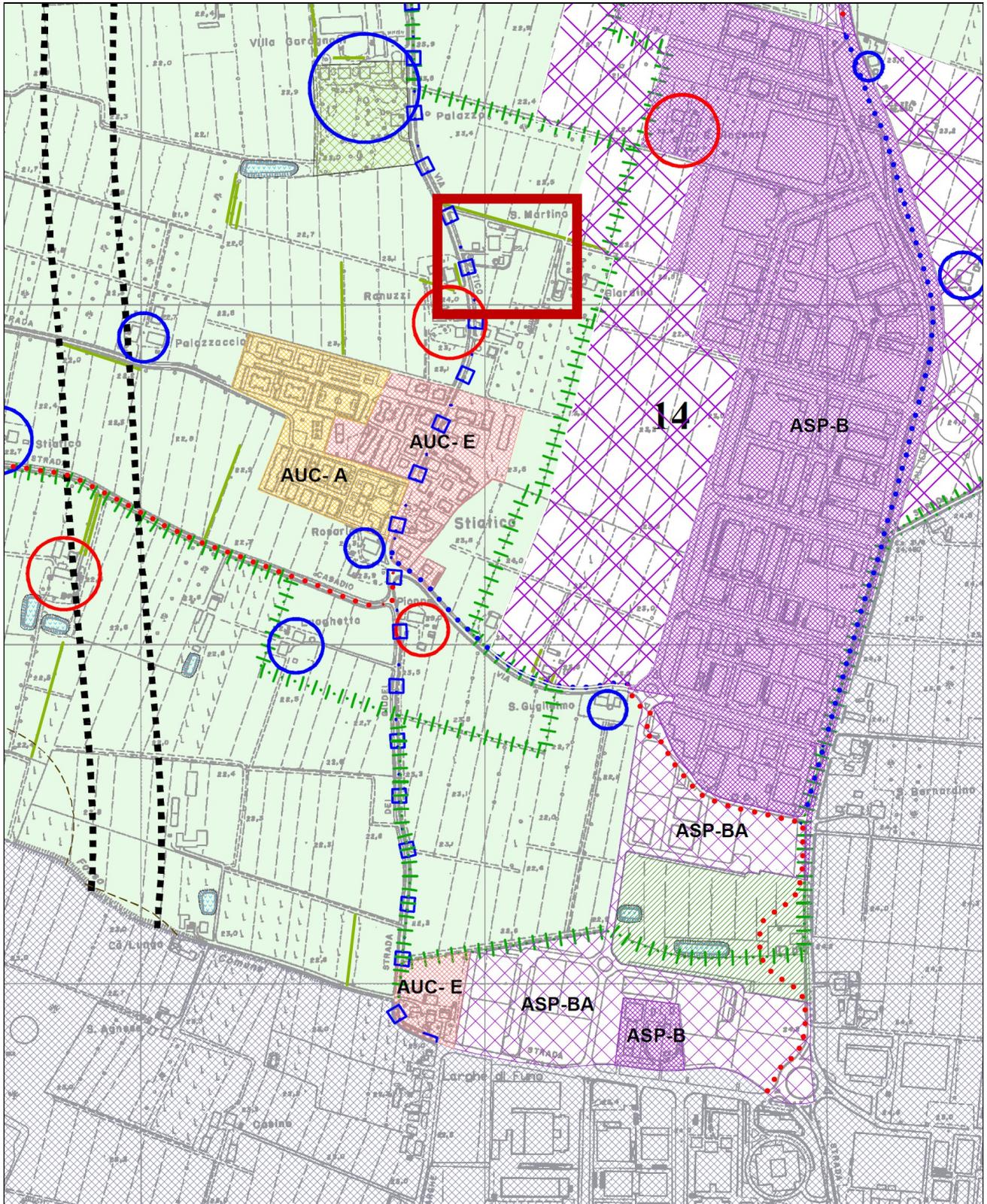
- Fascia di rispetto stradale (art. 19 del PSC "*Sistema dei vincoli e dei rispetti*")
- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (art. 18, lettera f) del PSC e art. 20, lettera f) del RUE "*Sistema delle risorse storiche e archeologiche*")

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

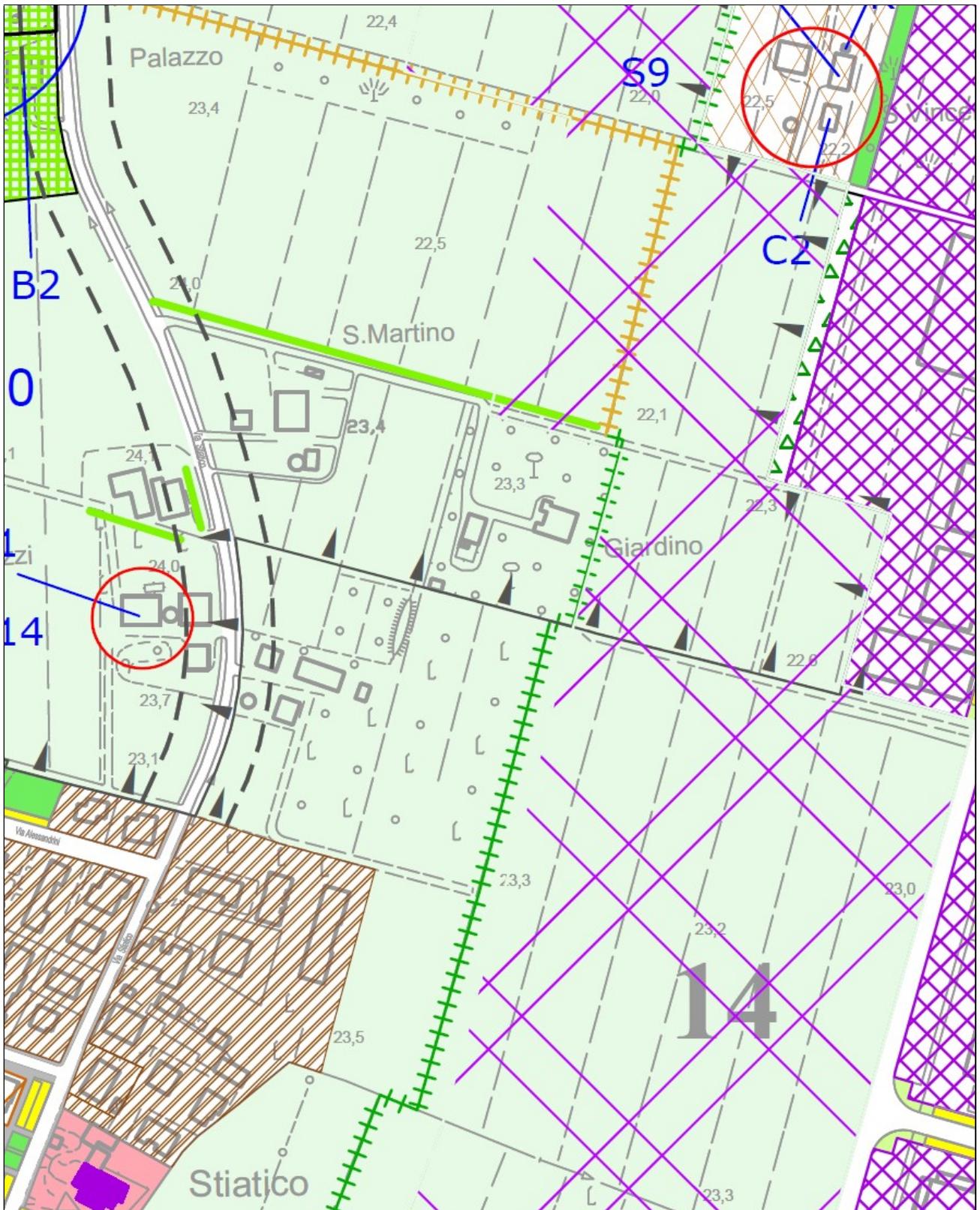
Di seguito si riportano gli stralci planimetrici già allegati all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto:

- Stralcio PSC con individuazione dell'area
- Stralcio RUE con individuazione dell'area
- Planimetria catastale

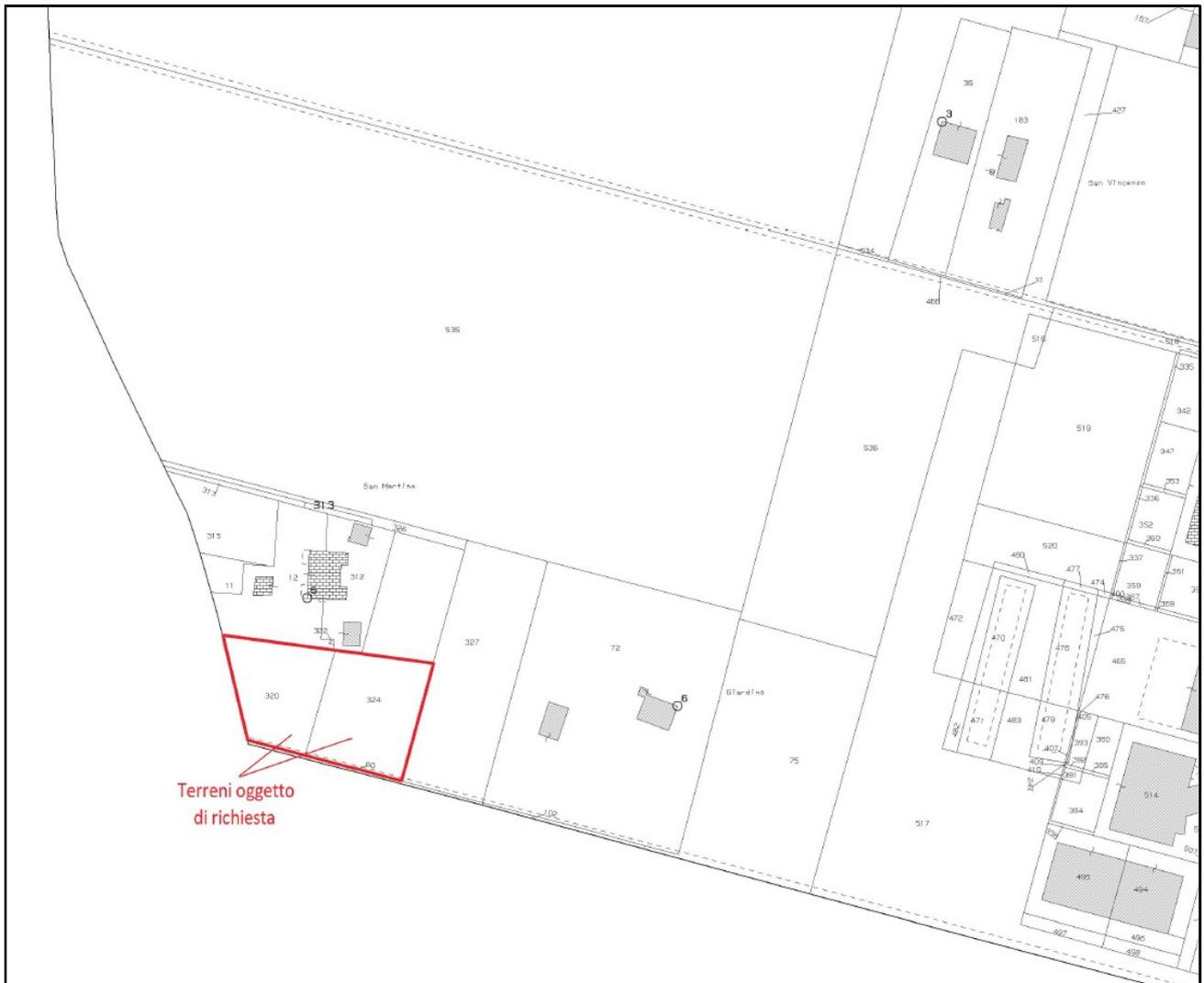
PSC – STRALCIO TAV.1 – Individuazione del lotto Statico (via Statico)



RUE – STRALCIO TAV.1: TAVOLETTA 17 – Individuazione del lotto Statico (via Statico)



PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 33 MAPPALI 320 E 324 – Individuazione del lotto edificabile



8. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI LE SCELTE DEL POC

La modifica al PSC correlata al presente POC, riguarda la rettifica del perimetro dell'ambito a nord del sub ambito ed a margine della strada provinciale via Marconi, con l'inserimento di un'area da destinarsi alla quota di funzioni terziarie e commerciali previste nel sub-ambito.

Tale rettifica consente altresì la realizzazione della rotonda stradale di connessione fra la citata strada provinciale e la viabilità di comparto, senza interferire con terreni extracomparto ubicati a nord della citata strada provinciale e pertinenti ad un insediamento residenziale (ex corte rurale) esistente.

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 28 di SU (valore utilizzato anche per calcolare gli standard) e dell'alloggio medio pari a 80 mq di SU, avremo la popolazione insediabile rapportata ai mq di SU che il POC mette in attuazione.

In sintesi, da quanto descritto al precedente capitolo 7, la popolazione insediabile prevista dal POC è pari a **663 abitanti teorici aggiuntivi** calcolati sui parametri di superficie utile prevista, come rappresentato nelle seguenti tabelle "9.a".

Tabella "9.a" – Funzioni residenziali

Funzioni residenziali									
	Mq di SU primo POC mq			Alloggi			Abitanti		
	Privati	Pubblici (ERS)	Totale	Privati	Pubblici (ERS)	Totale	Privati	Pubblici (ERS)	Totale
Nuova costruzione	14.220,60	3.555,60	17.776,2	177	44	221	508	127	635
Nuova costruzione esigenze non preventivabili	800	0	800	10	0	10	28	0	28
Riqualificazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale POC	15020,60	3.555,60	18576,20	187	44	231	536	127	663

Il calcolo della popolazione teorica deve tener conto anche del fatto che, nel quinquennio di attuazione del POC, andranno in attuazione anche una parte dei residui del PRG (si ipotizza l'attuazione del 50%). Avremo così una popolazione teorica complessiva come riportato nella seguente tabella:

Tabella "9.b" – Costruzione della popolazione teorica con un parziale completamento dei residui ex PRG, e

l'attuazione del POC

	Popolazione residente 30.10.2017	Popolazione residua da PRG	Popolazione prevista da POC	Totale popolazione con residui PRG e primo POC
	Ab	Ab	Ab	Ab
Totale comunale abitanti	8.779	133	663	9.588

10. LE DOTAZIONI URBANISTICHE CON L'ATTUAZIONE DEL POC

Sulla base della popolazione teorica definita al capitolo precedente, si è proceduto alla verifica delle dotazioni esistenti (comprehensive di quelle relative al completamento del 50% dei residui del PRG) incrementandole con quelle derivanti dalle norme e dall'accordo contenuti nel POC, partendo dal seguente stato di fatto:

Allo stato di fatto (30.10.2017), lo standard è pari a **88,14 mq/ab** e, per le varie dotazioni, è così suddiviso (cfr. tabella "4.b"):

- attrezzature scolastiche 7,14 mq/ab
- attrezzature civili 4,75 mq/ab
- attrezzature religiose 8,68 mq/ab
- verde pubblico 51,56 mq/ab
- parcheggi pubblici 16,01 mq/ab

Per quanto riguarda i nuovi Sub Ambiti e i Lotti di POC, le dotazioni territoriali sono riassunte nella seguente tabella "10.a".

Tabella "10.a" – Dotazioni previste nei sub ambiti previsti nel POC

	Residenza	Abitanti	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Totale	Mq/abitante
Sub Ambito 3.2	4.823,00	172	4.134	1.034	5.168	30
Sub Ambito 4.1	6.953,20	248	6.892	1.490	8.382	33,80
Sub Ambito 6.1	6.000,00	214	5.143	1.286	6.429	30

Analizzando le suddette dotazioni (considerando anche l'attuazione del 50% dei residui di PRG) in relazione all'incremento di popolazione ipotizzato, si ha pertanto uno standard complessivo pari a **82,04 mq/ab** anch'esso superiore a 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella "4.e"):

- attrezzature scolastiche 6,42 mq/ab
- attrezzature civili 4,29 mq/ab
- attrezzature religiose 8,41 mq/ab
- verde pubblico 47,84 mq/ab
- parcheggi pubblici 14,86 mq/ab

Si evidenzia come il risultato diminuisca da 88,14 mq/ab attuali a 82,04 mq/ab di previsione, con una diminuzione di 6,10 mq/ab. Lo standard complessivo, pur essendo ampiamente sopra ai minimi di legge, risente infatti del fatto che gli interventi sul consolidato producono quasi sempre la monetizzazione degli standard e, per i nuovi ambiti di PRG, lo standard si attesta sui 30 mq/ab previsto dalla legge e quindi nel tempo tende a diminuire la dotazione attuale.

Tab. "4.e" – Dotazioni del POC in rapporto alla popolazione teorica insediabile

	Abitanti residenti 30.10.2017	Abitanti previsti da 50% residui PRG	Abitanti previsti da POC	Abitanti residenti + PRG + POC	Servizi esistenti + POC + residui PRG						Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
					Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
					Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab
Capoluogo	6.894	133	635	7.662	49.205	31.878	7.073	228.096	70.302	386.554	6,42	4,16	0,92	29,77	9,18	50,45
Centri frazionali e territorio extraurbano	1.885	0	28	1.913	0	243	14.426	34.815	10.960	60.443	0,00	0,13	7,54	18,20	5,73	31,59
Totale abitanti	8.779	133	663	9.575	49.205	32.121	21.499	262.911	81.262	446.997	6,42	4,29	8,46	47,97	14,91	82,04

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

A conclusione dell'analisi della proposta del POC 2018-2022, illustrata nei capitoli precedenti, si riporta, nella tabella S seguente, la sintesi del dimensionamento del POC e il confronto con le previsioni del PSC, come definite dall'Accordo di Pianificazione. Ciò al fine di evidenziare, in relazione all'originario dimensionamento residenziale del PSC, quanto rimarrà a disposizione dell'Amministrazione per futuri POC o varianti allo strumento medesimo.

Nella tabella 11.b si riporta invece la suddivisione, fra diritto edificatorio pubblico e privato, delle previsioni di POC in termini di superficie utile residenziale, numero di alloggi e abitanti teorici.

Tabella "11.a" – Nuova costruzione su aree libere per funzioni residenziali e residui per successivi POC

	PREVISIONE PSC (cfr. art. 21 NTA)			PREVISIONE PRIMO POC				RESIDUI PER POC SUCCESSIVI			
	Superficie utile mq	Alloggi	Abitanti	Superficie utile mq	Alloggi	Abitanti	% Attuazione	Superficie utile mq	Alloggi	Abitanti	% Residui
Residenza in aree libere	49.600	620	1.771	17.776,20	221	635	36,00%	31.823,80	399	1.136	64,00%
Residenza per esigenze non preventivabili	3.200	40	114	800	10	28	25,00%	2.400	30	86	75,00%
Residenza in aree di riqualificazione	7.500	94	268	0	0	0	0,00%	7.500	94	268	100,00%
Commercio	5.500	0	0	0	0	0	0,00%	5.500	0	0	100,00%

Tabella "11.b" – Dimensionamento del POC suddiviso per diritto edificatorio pubblico e privato

	Superficie utile (mq)			Alloggi (n.)			Abitanti (n.)		
	Totale	Privata	Pubblica	Totale	Privati	Pubblici	Totale	Privati	Pubblici
Residenza in aree libere	18.936,20	11.825,92	7.110,28	235	147	88	676	422	254