Unione Reno Galliera

Provincia di Bologna

Comune di

SAN PIETRO IN CASALE

POC

2013 - 2018

PIANO OPERATIVO COMUNALE

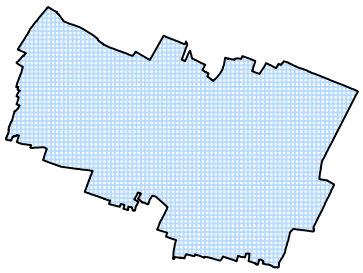
Relazione illustrativa
e allegati cartografici

ELAB. 1

Sindaco
Roberto Brunelli

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali



adozione delib. C.C n.27 del 30.04.2013
approvazione delib. C.C n.77 del 23.12.2013

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA
UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:
- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di San Pietro in Casale
- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Cristina Zabbini

INDICE

INDICE 2
1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC 3
1.1 CRITERI OPERATIVI 3
2. LE SCELTE DEL PRIMO POC 5
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 20
4.5 – LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 22
5 – CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA 23
5.1 - TEMPISTICA 23
5.2 - ENTITA' COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI 24
6 – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA 25
6.1 - INTRODUZIONE 25
6.2 – LA QUALITA' URBANA 25
6.3 – CRITERI PER LA QUALITA' NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA 27
7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC 28
8. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI ALLE SCELTE DEL POC 94
9 – LA POPOLAZIONE INSEDIABILE CON L'ATTUAZIONE DEL POC 95
10 – LE DOTAZIONI URBANISTICHE CON L'ATTUAZIONE DEL POC 97
11 – IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL POC E DEFINIZIONE DEI RESIDUI DEL PSC 100

NOTA BENE: LA PRESENTE RELAZIONE AL POC E' AGGIORNATA CON LE MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO DELLE RISERVE PROVINCIALI, DEI PARERI DEGLI ENTI E DELLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI.

1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC

1.1 CRITERI OPERATIVI

La Giunta Comunale 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.
Partendo da tali indirizzi, il Direttore dell'area tecnica ha predisposto e condiviso con la Giunta l'Avviso di interesse ad essere inseriti nel primo POC, inviato poi a tutti i proprietari delle *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
- dare avvio a proposte in linea con i vincoli idraulici esistenti o che ne risolvano le problematiche
- dare avvio a proposte che siano in grado di risolvere problemi di tipo stradale infrastrutturale
- dare attuazione agli Accordi già in essere tra il Comune di San Pietro in Casale e soggetti privati

A seguito del ricevimento dell'Avviso, le proprietà interessate hanno presentato **otto proposte** per l'inserimento in POC prevalentemente complete degli elaborati richiesti. In una successiva fase di concertazione i proponenti sono stati invitati dall'Amministrazione Comunale ad incontri diretti per meglio chiarire, affinare e precisare come e in quale modo, le proposte iniziali dovevano/potevano essere implementate come condizioni minime per l'inserimento in POC; in questa seconda fase di concertazione si sono attivate altre **4 proposte**.
In questa sede e per gli Ambiti più grandi, su cui una parte dei proprietari si era dichiarato disponi-

bile 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.
E' stato perfezionato l'intervento in un Ambito di riqualificazione nella Frazione Sant'Alberto; sono stati perfezionati alcuni Articoli 18, già sottoscritti e per i quali sono stati completati gli atti tecnici.

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 cercando di non esaurire nel primo POC, tutta la capacità insediativa concordata per i primi due POC, ovvero non superiore all'80% del dimensionamento del PSC.

2. LE SCELTE DEL PRIMO POC

Il POC predisposto dall'Amministrazione Comunale di San Pietro in Casale si pone come principale obiettivo quello di avviare una prima e concreta 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
- perequare potenzialità edificatorie da destinare alla realizzazione di opere pubbliche.
- utilizzare in maniera calibrata, la quota a disposizione dell'Amministrazione per interventi puntuali non preventivabili.

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

1) Una espansione edilizia coerente con le politiche amministrative degli ultimi anni

E' stato scelta una soluzione che ha cercato di proporre, dove già il PSC aveva dato indirizzi precisi, degli "episodi insediativi compiuti" ovvero finalizzati a chiudere definitivamente dei settori urbani già edificati (ad esempio l'Ambito 2, l'Ambito 9, l'Ambito 19.1). In altri casi, in relazione al "masterplan" prodotto, si è dato l'avvio per sub-ambiti all'attuazione degli areali più grandi (Ambito 3, Ambito 5).

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, come sarà spigato nei capitoli successivi.

Il POC che si va ad adottare quindi propone un dimensionamento di 451 alloggi (per circa 33.613 mq di SU residenziale più 4.000 mq di SU terziaria/direzionale); rispetto agli alloggi circa 71 presentano finalità pubbliche (ERS, convenzionata, ecc.), circa 25 alloggi in un Ambito di riqualificazione per sostituzione edilizia e 20 alloggi in lotti edilizi non preventivabili. Complessivamente quindi il dimensionamento del primo POC è pari a 451 alloggi corrispondenti a circa il 70% del dimensionamento spendibile nei primi due POC, 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 oltre 1200 unità.

2) Uno 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 insediati-

va.
Circa l'86% della capacità insediativa complessiva del POC, si attua nel Capoluogo, mentre circa il 14%, suddivisa in 5 interventi, è rivolta verso il territorio frazionale.

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 sviluppo 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, infrastrutture, piste ciclabili, ecc.).
Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (12% del numero degli alloggi) raggiungendo poi nella proposta di POC una percentuale maggiore (14%).
Gli sforzi dell'Amministrazione sono stati rivolti in questo primo POC specialmente verso il tema delle infrastrutture (viabilità, piste ciclabili, acquisizione di terreni necessarie alle opere, ecc.), ritenute al momento le più necessarie.

5) Tutti gli impegni dei soggetti attuatori di "valenza pubblica", opere da realizzare, cessione di lotti, ecc., sono stati resi "certi" con la sottoscrizione di impegni precisi negli Art. 18.

6) Sono state avviate, laddove possibile, interventi di riqualificazione urbana. In particolare tale condizione, pur con alcune criticità non ancora del tutto risolte, si è resa possibile per l'Ambito "E" della frazione Sant'Alberto.

7) 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 comparti; tali interventi in sede di PUA dovranno essere concordati e validati con il Consorzio della Bonifica Renana.

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 due comparti ex PRG (uno da completare uno e ancora da attuare), 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. e i., avendo come base il Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune di San Pietro in Casale con delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 3 febbraio 2011.

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, ed agli aggiornamenti apportati in fase di redazione del presente POC, si può evidenziare come la situazione degli standard pubblici – con verifica al marzo 2013 - sia complessivamente soddisfacente. Infatti a livello comunale abbiamo un valore di 41,08 mq/ab di dotazioni, rilevando buona dotazione per tutti i livelli di servizio, come di seguito riportato:

- attrezzature scolastiche 5,60 mq/ab
- attrezzature civili 5,27 mq/ab
- attrezzature religiose 3,69 mq/ab
- verde pubblico 19,84 mq/ab
- parcheggi pubblici 6,67 mq/ab

Tab. “a” – Costruzione della popolazione di riferimento – gennaio 2013

	POPOLAZIONE 31.03.2013	INCREMENTO POPOLAZIONE ATTUAZIONE 50% PRG	INCREMENTO POPOLAZIONE ATTUAZIONE 50% RUE	**TOTALE POPOLAZIONE INSEDIABILE PRIMO POC**
	Ab	Ab	Ab	**Ab**
TOTALE COMUNALE ABITANTI	**11.976**	**309**	**241**	**12.526**

Tab. “b” – Standard Stato di fatto – gennaio 2013

	POPOLAZIONE 31.03.2013	POPOLAZIONE INSEDIABILE 50% PRG	POPOLAZIONE INSEDIABILE ATTUAZIONE 50% RUE	TOTALE POPOLAZIONE COMPRESA 50% PRG E RUE	servizi esistenti (e previsti dal PRG/RUE)						standard stato di fatto (compresi residui PRG/RUE)					
	Ab	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/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
TOTALE DOTAZIONI STATO DI FATTO	**11.976**	**309**	**241**	**12.526**	**70.166**	**66.031**	**46.283**	**248.538**	**83.529**	**514.548**	**5,60**	**5,27**	**3,69**	**19,84**	**6,67**	**41,08**

4.2 - VERIFICA DELLA NECESSITA' O MENO 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 prevista come residui di PRG e quelli generati 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 e nelle frazioni con i relativi gli iscritti, distinti per Asili Nido, Scuola Materna e, in modo assemblato, la Scuola Primaria e Secondaria di 1° Grado.; tale analisi è esplicitata nella seguente tabella A:

Tabella A

bambini iscritti anno 2012 - 2013 - sezioni esistenti

n°	sezioni	
105	**6**	nido
446	**13**	materna (1)
539	**25**	elementare
333	**13**	media
1423	**57**	totale

(1) Sono comprese nel conteggio anche le 5 sezioni di scuola materna parrocchiale

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 2013), secondo la seguente tabella B:

Tabella B

popolazione eclassi d'età al 31.03.2013		
tot. popol.	11.976	100,00%
0-2	247	2,06%
3-5	363	3,03%
6-10	578	4,83%
11-13	341	2,85%
Totale	**1529**	**12,77%**

Per verificare quali carenze potranno evidenziarsi con l'attuazione degli strumenti urbanistici, co-

struiamo 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, prendiamo i dati dal dimensionamento delle dotazioni, tema sviluppato ai capitoli 9 e 10 successivi e riassunto nella seguente Tabella C

Tabella C

	POPOLAZIONE 31.03.2013	INCREMENTO POPOLAZIONE ATTUAZIONE 50% PRG	INCREMENTO POPOLAZIONE ATTUAZIONE 50% RUE	INCREMENTO POPOLAZIONE ATTUAZIONE POC	**TOTALE POPOLAZIONE INSEDIABILE PRIMO POC**
	Ab	Ab	Ab	Ab	**Ab**
TOTALE COMUNALE ABITANTI	**11.976**	**309**	**241**	**1.245**	**13.771**

I presupposti sono che assieme all'attuazione delle previsioni del POC, si attui il 50% dei residui ex PRG nonché il 50% delle potenzialità espresse dal RUE.
La popolazione su cui valutare l'esigenza di nuove strutture scolastiche sarà quindi di 13.771 abitanti teorici.

La Tabella D successiva esemplifica il ragionamento: applicando alla popolazione teorica insediabile i tassi relativi alle varie fasce di età, la scolarizzazione (prevedendo un nido coperto per il 60% - più della percentuale del 2013 ed il 100% delle altre classi di età) e le aule/classi necessarie rapportando il numero di bambini auspicabile da normativa per ogni tipo di scuola. Questo numero teorico di aule/classi confrontato con quelle esistenti darà il fabbisogno.

Tabella D

Popolazione di previsione: 13.771 Totale Comunale

		1	2	3	4	5	6=4-5
		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare	bambini da scolarizzare	sezioni o classi necessarie	sezioni o classi esistenti	carenze sezioni o classi
Nido	0 - 2 anni	2,06%	284	170	7	6	**-1**
Materna	3 - 5 anni	3,03%	417	417	15	13	**-2**
Elementare	6 - 10 anni	4,83%	665	665	26	25	**-1**
Media	11 - 13 anni	2,85%	392	392	15	13	**-2**
Totale		12,77%	1.758	1.645	63	57	**-6**

Con riferimento alla Tabella D si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda la scuola per l'infanzia (nido/materna) le esigenze risultanti dalle previsioni di POC (1 sezione di nido e 2 di materna) potranno essere soddisfatte con la realizzazione di un nuovo plesso scolastico che dovrà prevedere almeno tre sezioni e relativi servizi. Tale plesso dovrà essere realizzato preferibilmente nella zona del Capoluogo ad est della ferrovia, all'interno della quale sono già presenti idonee aree verdi di proprietà comunale acquisite con l'attuazione del vecchio PRG.

Per quanto riguarda la scuola elementare e media il modesto fabbisogno richiesto (1 sezione elementare e 2 di media) potrà essere soddisfatto utilizzando i locali dell'ex ITC Keynes, già parzialmente utilizzato dalla scuola media Bagnoli con contratto di comodato d'uso con la Provincia di Bologna, e attualmente in fase di acquisizione definitiva da parte dell'Amministrazione comunale.

Si ritiene quindi necessario che i settori competenti del Comune (Ufficio Tecnico, Anagrafe, Ufficio scuola) attivino un monitoraggio nell'arco del quinquennio di validità del POC, al fine di verificare poi in modo puntuale lo stato di attuazione delle nuove potenzialità edificatorie, che avranno poi influenza sull'andamento demografico sul fabbisogno di nuove strutture scolastiche stimato.

4.3 - PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

4.3.1 - ANALISI DEL PIANO TRIENNALE

Lo schema di "Programma Triennale 2012-2014 e di Elenco Annuale dei lavori pubblici" è stato approvato all'interno della delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 10/05/2012 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2012.

Il POC ne assume i principi.

I lavori previsti nel 2012-2013 sono quelli rivolti principalmente a risolvere i problemi creati dal sisma del maggio 2012, quali gli interventi di ripristino e consolidamento del patrimonio pubblico (scuole, immobili di proprietà comunale, ecc.); gli investimenti invece di tipo tradizionale, oltre ad una quota di investimento sull'ampliamento del cimitero (2013), riguardano la manutenzione straordinaria su alcuni edifici scolastici (nel 2014), la manutenzione straordinaria della viabilità comunale diluita sui tre anni e l'estensione della rete ciclabile con la realizzazione di nuovi tratti.

Il POC nei suoi vari Art. 18 ha agito in particolare per tali opere.

Si riportano di seguito le tabelle che riguardano le opere pubbliche della citata delibera.

Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014
DELL'AMMINISTRAZIONE Comune di San Pietro in Casale

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	950.000,00	500.000,00	300.000,00	1.750.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	900.000,00	0,00	900.000,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamenti di bilancio	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	950.000,00	1.400.000,00	300.000,00	2.650.000,00

Note:

Il responsabile del programma
(Antonio Peritore)

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014
DELL'AMMINISTRAZIONE Comune di San Pietro in Casale

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	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale	S/N (4)	Importo	Tipologia (5)
1		008	037	055	07	A05 08	Interventi di ripristino urgente immobili danneggiati dal sisma - Scuola media comunale	200.000,00			200.000,00	N	0,00	
2		008	037	055	07	A05 08	Interventi di ripristino urgente immobili danneggiati dal sisma - Scuole elementari	415.000,00			415.000,00	N	0,00	
3		008	037	055	01	A01 01	Interventi di ripristino urgente immobili danneggiati dal sisma - CFP Futura	135.000,00			135.000,00	N	0,00	
4		008	037	055	07	A01 01	Manutenzione straordinaria strade comunali - anno 2012	200.000,00			200.000,00	N	0,00	
5		008	037	055	01	A01 01	Ampliamento rete piste ciclabili		200.000,00		200.000,00	N	0,00	
6		008	037	055	07	A05 08	Manutenzione straordinaria edifici scolastici - anno 2013		100.000,00		100.000,00	N	0,00	
7		008	037	055	07	A01 01	Manutenzione straordinaria strade comunali - anno 2013		200.000,00		200.000,00	N	0,00	
8		008	037	055	09	A05 09	Ampliamento cimitero Capoluogo - 1° stralcio		900.000,00		900.000,00	N	0,00	
9		008	037	055	07	A05 08	Manutenzione straordinaria edifici scolastici - anno 2014			100.000,00	100.000,00	N	0,00	
10		008	037	055	07	A01 01	Manutenzione straordinaria strade comunali - anno 2014			200.000,00	200.000,00	N	0,00	
							TOTALE	950.000,00	1.400.000,00	300.000,00			0,00	

Note:

Il responsabile del programma
(Antonio Peritore)

(1) Numero progressivo da 1 a N. a partire dalle opere del primo anno.

(2) Eventuale codice indentificativo dell'intervento eventualmente attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).

(3) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.

(4) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 19 comma 5-ter della Legge 109/94 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.

(5) Vedi Tabella 3.

SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014
DELL'AMMINISTRAZIONE Comune di San Pietro in Casale

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
	-	Interventi di ripristino urgente immobili danneggiati dal sisma - Scuola media comunale	Antonio	Peritore	200.000,00	200.000,00	CPA	S	S	1	PE	3°/2012	3°/2012
	-	Interventi di ripristino urgente immobili danneggiati dal sisma - Scuole elementari	Antonio	Peritore	415.000,00	415.000,00	CPA	S	S	1	PE	3°/2012	3°/2012
	-	Interventi di ripristino urgente immobili danneggiati dal sisma - CFP Futura	Antonio	Peritore	135.000,00	135.000,00	CPA	S	S	2	PE	3°/2012	4°/2012
	-	Manutenzione straordinaria strade comunali - anno 2012	Antonio	Peritore	200.000,00	200.000,00	CPA	S	S	3	SC	4°/2012	4°/2012
				TOTALE	950.000,00								

Note:

Il responsabile del programma
(Antonio Peritore)

(1) Eventuale codice indentificativo 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 in attuazione nel 1° POC, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere od infrastrutture pubbliche, fra le quali, come si è detto, alcune sono presenti nel Piano Triennale (ad esempio l'ampliamento del cimitero è l'ampliamento della rete delle piste ciclabili), oltre a segnalare la cessione di aree per ogni Ambito o Sub Ambito.

Sub Ambito 1.1 + Accordo Costel Srl

- cessione gratuita al comune di un lotto urbanizzato (il n. 9 di circa 1.030 mq di SF) con propria capacità edificatoria pari a 530 mq di SU residenziale (quota corrispondente alla perequazione urbanistica del Sub Ambito 1.1 dove la perequazione a favore del comune si esplica nel fatto che viene ceduto un lotto urbanizzato)
- cessione gratuita anticipata di un lotto destinato a verde pubblico nel Piano Particolareggiato ex PRG C3.5 pari ad una SF di 2.407 mq (che il comune utilizzerà come ampliamento dell'area scolastica)
- realizzazione di un'opera pubblica compensativa definita nell'Art. 18

Ambito 2

- cessione dell'area di proprietà del proponente interessata dall'ampliamento del cimitero del capoluogo, pari a mq 15.250 circa
- progettazione preliminare dell'ampliamento del cimitero
- una pista ciclabile illuminata ed altre opere sull'arredo del verde pubblico interne all'Ambito come definito nell'Art. 18

Sub Ambito 3B

- cessione gratuita dell'area di proprietà dei proponenti interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC, pari a mq 8.000 circa
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata
- acquisizione nella disponibilità del Comune di mq 928 di SU residenziale

Sub Ambito 3C

- cessione gratuita dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC, pari a mq 8.000 circa
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata e di una pista ciclo pedonale
- acquisizione nella disponibilità del Comune di mq 2.120 di SU residenziale

Sub Ambito 5.1

- realizzazione pro quota, della viabilità primaria dell'Ambito 5,

- cessione dell'area, progettazione e realizzazione di una fascia boscata e verde pubblico a margine della nuova viabilità primaria dell'Ambito 5
- cessione di un'area di circa 11.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico

Ambito 9

- cessione di un'area di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico
- progettazione e realizzazione di una porzione della viabilità interna dell'Ambito 9 (afferente alle aree da cedere al comune)
- cessione del DE privato al Comune di 2.400 mq di SU terziaria/direzionale
- asfaltatura sede stradale via Stangolini

Ambito 19.1

- cessione dell'area necessaria all'atterraggio del DE pubblico, da definire in sede di PUA, con propria capacità edificatoria pari a 525 mq di SU residenziale
- cessione di un area di proprietà del proponente, pari a circa 2.600 mq di superficie, da destinare ad area pubblica adiacente le scuole elementari

Ambito di riqualificazione "E"

- progettare e realizzare una nuova strada vicinale tra Via Varane e Via Sant'Alberto comprensiva di idonei punti luce per l'illuminazione degli incroci su Via Varane e su Via Sant'Alberto;
- riqualificare l'area verde e il macero esistente;
- procedere al tombamento del tratto finale del fosso di Via Varane;

Inoltre nel Capoluogo:

- eseguire n. 4 rampe in Via Matteotti e n. 1 rampa in via Marconi per eliminazione di barriere architettoniche;
- procedere alla manutenzione straordinaria della pavimentazione in porfido di Via Matteotti;
- procedere alla manutenzione straordinaria della pubblica illuminazione di via Pescerelli e via Galliera Sud.

Lotto Rimondi - Rubizzano

- intervento di rifacimento della centrale termica presso gli spogliatoi del campo da calcio nel centro Sportivo Giacomo Bulgarelli in via Massarenti, previa demolizione della vecchia centrale termica e idrica

Lotto Giorgi - Maccaretolo

- cessione gratuita al comune di un'area area localizzata di fronte all'ingresso del cimitero di Maccaretolo
- progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico su tale area, con oneri a carico della proprietà
- tale parcheggio dovrà prevedere almeno 28 posti auto

Lotto Superbi, Baletti A. Baletti M. – Sant'Alberto

- progettazione e realizzazione della ciclopista prevista dal PSC per il tratto compreso nelle aree di competenza
- realizzazione parcheggio 8 posti auto scoperti

Lotto Flats Srl – Capoluogo

- cedere all'Amministrazione Comunale un'area adibita a parcheggi sita in Via Roma ed identificata al foglio 68 mappale 316 subb. 93-94-95 (per 3 posti auto)
- rimuovere le barriere di separazione presenti all'interno dell'area stessa
- realizzare un nuovo manto di usura sull'area di cui sopra nonché sull'area adibita a parcheggio adiacente
- provvedere alla posa di idonea segnaletica orizzontale e verticale sull'intera area
- individuazione e delimitazione mediante idonea segnaletica orizzontale e verticale del percorso ciclopedonale antistante

Lotto Nannetti - Capoluogo

- cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno di larghezza m 4,00 e di superficie complessiva mq 1.145,68 da destinare alla realizzazione di una pista ciclabile al margine ovest della proprietà
- eseguire tutte le lavorazioni preparatorie e di sistemazione dell'area oggetto di cessione di cui sopra (opere di pulizia, scortico e livellazione del terreno, ecc.) preliminari alla realizzazione della suddetta pista ciclabile

Lotto Impellizzeri - Capoluogo

- Realizzazione entro 90 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo ex Art. 18, di un attraversamento pedonale luminoso in via G. Matteotti in corrispondenza della scuola materna parrocchiale
- Realizzazione sempre entro i 90 giorni di cui sopra, di due attraversamenti rialzati per l'eliminazione delle barriere architettoniche in via G. Matteotti in corrispondenza della Biblioteca Comunale e dell'Ufficio Postale.

4.4 – ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI

Depuratore San Pietro in Casale

L'impianto ha una potenzialità depurativa di 9.600 abitanti equivalenti raggiunta con l'ultimo potenziamento di alcuni anni fa.

Oggi, 2013, gli abitanti "depurati", escludendo quindi le case sparse che utilizzano altri sistemi di smaltimento, sono per il capoluogo 8.958. Il depuratore di Maccaretolo, pur al limite è ancora sufficiente in quanto la frazione è cresciuta in questi ultimi anni di poche decine di abitanti, così come per la frazione di Gavaseto.

Il dimensionamento attuale però, non ci consente di recepire totalmente l'incremento di popolazione previsto dal POC; occorre programmare con un certo anticipo il suo potenziamento, in modo tale che all'attuazione degli interventi previsti dal POC (con un arco di tempo di attesa di almeno tre/cinque anni dall'approvazione del POC stesso) anche i lavori di potenziamento del depuratore siano avviati.

Si riporta la scheda comunale redatta all'atto della redazione del Quadro Conoscitivo del Comune in sede di formazione del PSC Associato (vedi Elab. AQC.0/c – nuovo elaborato), aggiornata per quanto possibile al 2012:

SAN PIETRO IN CASALE

Data aggiornamento: dicembre 2004

Integrazione informazioni: Comune di San Pietro in Casale

a) – Copertura e tipologia della rete

La rete fognaria del Comune di San Pietro in Casale si estende oltre che al Capoluogo, an-che alle frazioni di Poggetto, Massumatico, Sant'Alberto, Rubizzano, San Benedetto, Macca-retolo e Gavaseto.

Il Capoluogo è dotato prevalentemente di rete mista, ad eccezione di alcuni comparti resi-denziali di recente realizzazione e della zona artigianale ubicati a nord-est. Questa rete è do-tata di vari sistemi di compensazione idraulica recapitanti negli scoli Raveda e Calcaratella Le reti di Poggetto, Sant'Alberto, Massumatico e San Benedetto recapitano al depuratore del Capoluogo e vengono trattate come rete unica. Le reti fognarie delle suddette frazioni si pos-sono considerare di tipo separato in quanto le nere vengono convogliate al depuratore, men-tre le bianche scorrono nei fossi laterali alle strade per poi convergere nello scolo Raveda. La rete nera si collega poi alla rete mista del Capoluogo per poi recapitare al depuratore.

La rete di Rubizzano è di tipo separato e la nera defluisce direttamente al depuratore comunale.

La rete di Maccaretolo è di tipo separato, le acque nere recapitano al depuratore di via Setti e le acque bianche defluiscono nei fossi laterali alle strade.

La rete di Gavaseto di tipo misto confluisce in una fossa Imhoff e quindi nello scolo Calcaratella.

b – Impianti di depurazione

Il comune è dotato di n° 2 impianti di depurazione riguardanti:

- il depuratore del Capoluogo è collegato alla rete fognaria delle frazioni di Rubizzano, Poggetto, Massumatico, Sant'Alberto, San Benedetto;
- il depuratore di Maccaretolo ha un proprio impianto di depurazione
- la rete fognaria di Gavaseto confluisce in una fossa Imhoff.

Depuratore di San Pietro in Casale

Caratteristiche: 5.000 A.E.

Capacità depurativa: critica

Carico idraulico: oltre i parametri di progetto

Carico organico: oltre i parametri di progetto

L'impianto è sovraccarico dal punto di vista idraulico ed organico, non riuscendo pertanto a trattare i liquami in arrivo dalla rete fognaria, e quindi è presente una quota parte di by-pass.

La capacità depurativa risente del forte carico idraulico e si riscontrano criticità nel potere di abbattimento di forme azotate.

E' stato proposto ad Hera, ed inserito nel Piano Stralcio della Provincia di Bologna, l'ampliamento dell'impianto da 5.000 a 8.000 A.E.

(In realtà l'ampliamento è già stato realizzato negli anni scorsi e quindi le criticità sopraelencate sono di fatto superate. Oggi l'impianto ha una potenzialità depurativa di 9.600 abitanti equivalenti)

Depuratore di Maccaretolo

Caratteristiche: 400 A.E.

Capacità depurativa: 85%

Carico idraulico: al limite della potenzialità

Carico organico: al limite della potenzialità

Fossa Imhof di Gavaseto

Impianto per il quale non sono state reperite le caratteristiche dimensionali e che presenta comunque carenze dal punto di vista del dimensionamento

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 Pietro in Casale delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) non erano preventivabili.

Tali quote corrispondono a 65 alloggi per una SU massima di 4.810 mq.

Di tale quota il primo POC ne utilizza rispettivamente:

- circa il 28% in numero di alloggi (18 alloggi)
- circa il 31% in Superficie Utile (1.484 mq di SU)

Nel caso specifico le risposte date a queste situazioni particolari, prevedono spesso l'utilizzo di dimensioni delle unità abitative superiori alla media comunale (74) e quindi spesso 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.

Nella descrizione successiva degli Ambiti inseriti nel primo POC, gli interventi per "esigenze non preventivabili" sono riportate in modo distinto.

5 – CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

5.1 - TEMPISTICA

Il primo POC del Comune di San Pietro in Casale è stato formato verificando la fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privata.

Tali opere vengono analiticamente descritte negli accordi ex art. 18 LR 20/2000 propedeutici al primo POC sottoscritti con i privati proponenti, e che disciplinano in modo prescrittivo e vincolante le entità degli interventi e delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture.

Gli accordi stessi disciplinano tempi precisi per la presentazione dei PUA afferenti gli ambiti di POC, e per tutte le opere pubbliche individuate, gli stessi accordi disciplinano 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 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 secondo lo schema adottato con delibera di Giunta Comunale n. 99 del 10/10/2011.

areale	intestatario	perequazione (opere e cessioni immobili)	importo perequazione
Areale 2	Vaccari Ivano e Bassi Dorina	Cessione di: terreno di mq. 15250 dell'areale 2, progetto preliminare per l'ampliamento cimiteriale e realizzazione pista ciclo-pedonale su quell'area .	€ 285.000
Areale 3C	Fava Gianni per conto Immobiliare Rigone s.s.	realizzare e cedere una fascia verde boscata ed una pista ciclo-pedonale su un'area prospiciente la via San Benedetto della superficie complessiva di mq 15.285,00 circa.	€ 796.448,69
Ambito 3B Ambito 9	CASAMICA Srl - AGENA Srl - SIRA Srl -COOP COSTRUZIONI Soc Coop - BASIS Srl	cessione di area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 3B di superficie pari a circa mq 8.000,00 sulla quale realizzare, a propria cura e spese, una fascia boscata compresa la piantumazione e la sistemazione a verde; cessione di area edificabile non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 9 di superficie pari a mq 18.000,00 circa; realizzazione, a propria cura e spese, di tratto di strada di penetrazione all'interno dell'Ambito ANS-C n. 9 per il collegamento della via Stangolini alla viabilità di comparto per una superficie pari a circa mq 2.240,00 come previsto dal masterplan dell'Ambito stesso, secondo le modalità, i patti e le condizioni riportate al successivo articolo 5; realizzazione, a propria cura e spese, di manto di usura in conglomerato bituminoso di spessore da 3 a 4 cm circa sulla via Stangolini, secondo le modalità, i patti e le condizioni riportate al successivo articolo 5;	€ 540.000
Ambito di Riqualificazione Ambito E Sant'Alberto	D'Alessandro Vincenzo	Realizzazione nuova strada urbana tra via Varane e via Sant'Alberto; Cessione di un'area a verde previa riqualificazione della stessa e del macero presente; Tombatura in quota parte del fosso di via Varane; Sistemazione pavimentazione Via G.Matteotti e P.zza L. Calori	€ 345.000,00
Lotto FLATS Srl	FLATS s.r.l.	Cessione n.3 posti auto	€ 14.500
Lotto Rimondi Rubizzano	Rimondi Costruzioni srl	rifacimento della centrale termica presso gli spogliatoi del campo da calcio nel centro sportivo Bulgarelli, in Via Massarenti	€ 60.000
Ambito 19.1 Poggetto	Fabbri Battista	cessione di un terreno, della superficie di 2.600,00 mq circa, per la realizzazione di un'area verde con sistemazione dell'area stessa	€ 43.750
Lotto Giorgi Maccaretolo	Giorgi Gianni	realizzazione di parcheggio pubblico scoperto per complessivi 28 posti auto, nell'area antistante il cimitero di Maccaretolo	€ 54.000
Lotto Nannetti Capoluogo	Nannetti Pietro	cedere gratuitamente al Comune una striscia di terreno di larghezza m 4,00 e di superficie complessiva mq 1.145,68 da destinare alla realizzazione di una pista ciclabile al margine ovest della proprietà distinta al NCT al foglio 42 mappali 387, 176 e 177	€ 10.000
Lotto Nmaccagnani Superbi	Maccagnani Superbi - Baletti	realizzazione di parcheggio pubblico scoperto per complessivi 8 posti auto, in via Sant'Alberto	

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 obbiettivi 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 San Pietro in Casale vengono definiti gli obbiettivi 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 obbiettivi 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 ai centri urbani con particolare riferimento ai Sub Ambiti 3B e 3C del Capoluogo (cessione area e realizzazione della fascia boscata prevista dal PSC).
Negli altri Ambiti e Sub Ambiti spesso le aree verdi vengono accorpate a fasce boscate di previsione, in particolare per mitigare e favorire una migliore qualità dell'aria, laddove le previsioni insediative sono prossime a tratti di Viabilità carrabile.

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 realizzare gli interventi sulla viabilità di progetto inerenti i nuovi Ambiti con un indirizzo che porti a migliorare anche la mobilità complessiva del contesto circostante.

In particolare l'Ambito 3, di cui è stato chiesto alle proprietà di redigere un master plan, ha posto all'attenzione tutto il contesto carrabile e ciclopedonale del settore urbano principale a sud-ovest del capoluogo. Tale proposta individua in modo emblematico (con soluzione tratteggiata) anche un varco per un eventuale collegamento diretto del settore urbano, con la SP San Benedetto, come già anticipato e previsto nella Variante al PSC n. 1/2013.

Per gli altri Ambiti, dove è stato ritenuto necessario dalla situazione esistente, sono stati previsti nuovi tratti di ciclopiste, in modo tale da ampliare la rete generale di cui il comune è già dotata.

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 obbiettivo 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 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 Prestazionali riportati nel TOMO II del RUE, in materia energetica, con particolare riferimento agli indirizzi regionali di cui alla delibera C.R. 156/2008, come aggiornata con D.G.R. 1366/2011.

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 POC medesimo.

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.

7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC

SAN PIETRO IN CASALE CAPOLUOGO

AMBITO 1: Sub Ambito 1.1

Viene inserito nel primo POC, una porzione denominata Sub Ambito 1.1, facente parte di un ampio Ambito 1 (di superficie superiore a 21 ettari) posto nel settore nord-ovest del capoluogo.
Tale Ambito contiene al suo interno un previsione di PSC mirata alla futura individuazione di aree da destinare ad attrezzature scolastiche e collettive.
In attesa di tale attuazione, da realizzare in tempi lunghi, si propone di dare una prima modesta risposta ad una delle proprietà interessate dalla previsione.
Infatti si va ad individuare un Sub Ambito 1.1, localizzato tra due insediamenti residenziali esistenti classificati dagli strumenti urbanistici (PSC e RUE) come AUC-E.
L'Accordo con la proprietà ed il Soggetto attuatore (Impresa Edile Costel Srl) ed il Comune prevede nell'ordine:
- un beneficio privato, costituito da:

- 1.360 mq di SU (corrispondente a circa 16 unità immobiliari residenziali) comprendente il trasferimento dal Comparto ex PRG C3.5 di Maccaretolo, di 361 mq di SU corrispondente al residuo di edificabilità di un lotto di proprietà dell'Impresa Edile, non attuato in tale comparto

- un beneficio pubblico, costituito da:

- cessione gratuita al comune di un lotto urbanizzato (il n. 9 di circa 1.030 mq di SF) con propria capacità edificatoria pari a 530 mq di SU (quota corrispondente alla perequazione urbanistica del Sub Ambito 1.1 dove la perequazione a favore del comune si esplica nel fatto che viene ceduto un lotto urbanizzato)
- cessione gratuita anticipata di un lotto destinato a verde pubblico nel Piano Particolareggiato ex PRG C3.5 sopracitato, pari ad una SF di 2.407 mq (che il comune utilizzerà come ampliamento dell'area scolastica)
- realizzazione di un'opera pubblica compensativa definita nell'Art. 18

In accoglimento dell'osservazione presentata da Stellato Pasquale legale rappresentante della Costel Srl, viene previsto un incremento di mq 250 di SU (da ricavare dal dimensionamento complessivo del PSC) a fronte della realizzazione di opere perequative previste nell'Art. 18 che verrà allegato al POC.

La SU totale quindi sarà di:

- 2.140 mq di SU, di cui 1.610 mq di SU privata e 530 mq di SU pubblica

A seguito di tale incremento vengono ridefinite le dotazioni da prevedere in sede di PUA.

Le dotazioni di 30 mq/abitante teorico, saranno individuate in sede di PUA, conservando il più possibile le posizioni già indicate nello schema di utilizzo del Sub Ambito 1.1 allegato all'art. 18 medesimo.

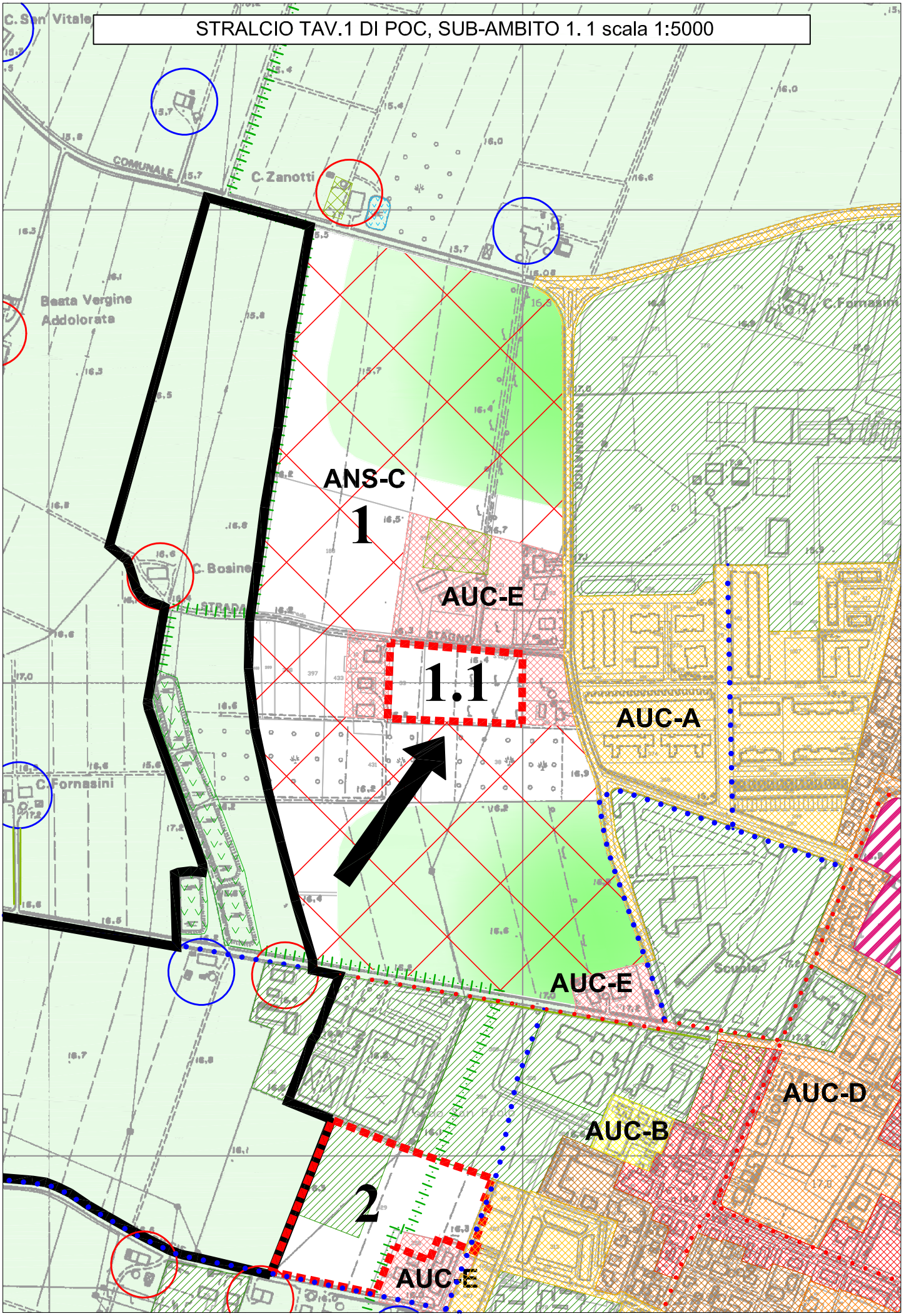
Riassumendo:

- L'Ambito verrà urbanizzato con tipologie edilizie bi-familiari, con unità abitative mono-bifamiliari per la parte privata e con tipologia ad appartamento su palazzina, per la parte pubblica.
- Nelle costruzioni private viene fissata una altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, per il lotto pubblico non superiore a 3 piani fuori terra.
- Le dotazioni, sulla base di un abitante teorico = a 27 mq di SU, avranno una dimensione minima di:
  - 24 mq/ab per verde pubblico = **79 ab x 24 = 1.896 mq**
  - 6 mq/ab per parcheggi pubblici = **79 ab x 6 = 474 mq**
- I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

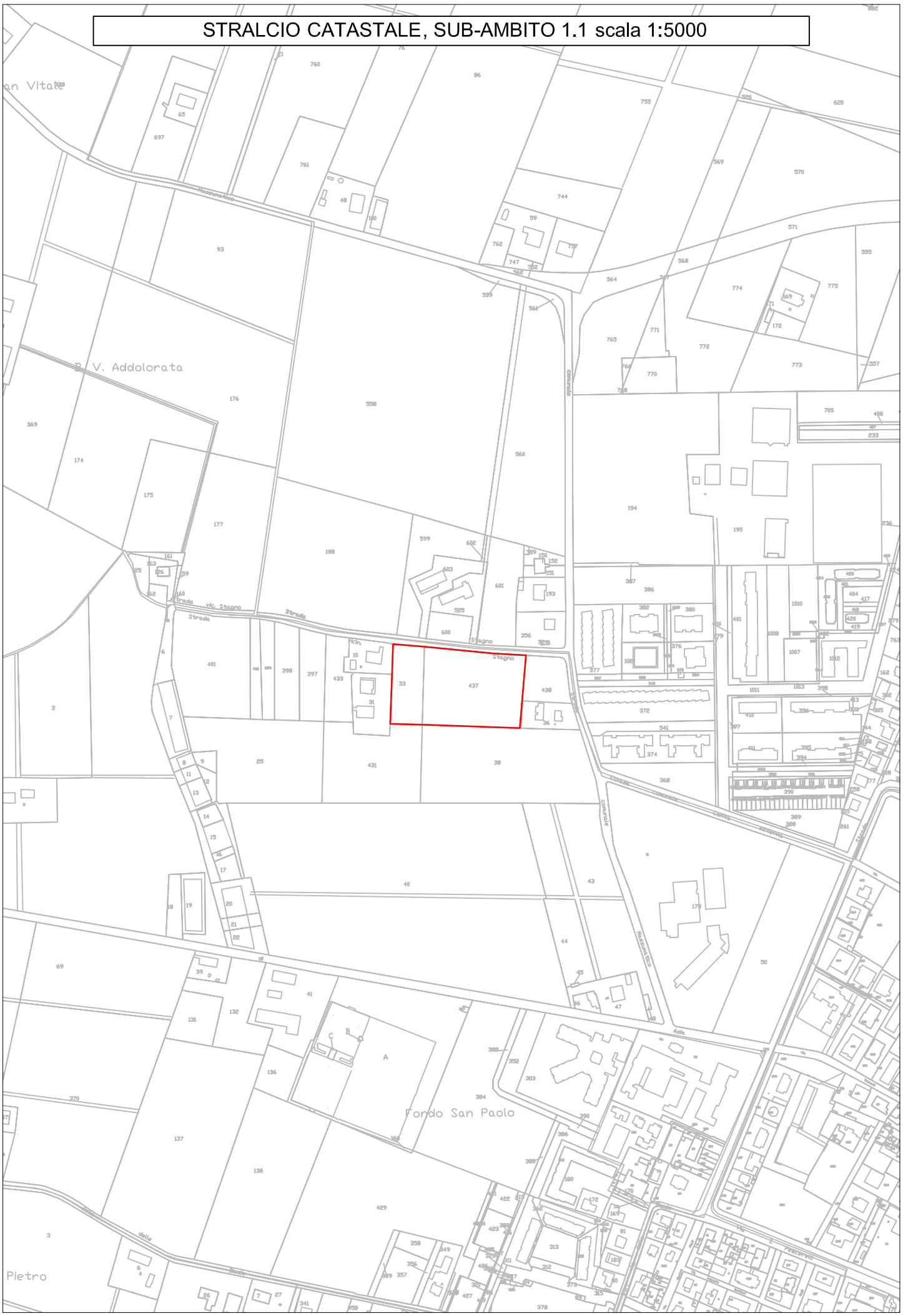
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito 2:

- Individuazione del Sub Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto

STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 1. 1 scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, SUB-AMBITO 1.1 scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO COMPLESSIVO DELL'AMBITO 1

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	**UT** (mq/mq)	**UT priv** (mq/mq)	**UT pubb** (mq/mq)	**SU priv** =STxUT (mq)	**SU pubb** =STxUT (mq)	(mq)		
1	APV	21.704	0,05	0,03	0,02	651	434	1.085		
	APL	195.805	0,16	0,10	0,06	19.581	11.748	31.329		
	TOTALE	**217.509**				**20.232**	**12.182**	**32.414**	**1.201**	**438**

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE
Provincia di Bologna

D L V H Q V L G H O O D U W

cessione di un'area sita a Maccaretolo della superficie catastale pari a 2.763 mq e per la realizzazione e la cessione di un lotto edificabile avente una superficie fondiaria di 1.030 mq (circa)

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON PRIVATI

IL PROGETTISTA:

Altri Spazi
Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto

Piazza Calori 24 - 40018 San Pietro in Casale (BO)
Tel./Fax.: 051 6661356 - Cellulare: 339 4041566 -
Mail: arch_stellato@yahoo.it - Web: www.pianetastellato.com

ALLEGATO 2
Planimetria generale e dotazioni territoriali del comparto

Data:	Scala	Posizione Archivio:
20/03/2013	1:500	Documenti/Antonio/Arcale1/Taddia/2013/art.18

LA PROPRIETA':
TADDIA GIANNI
TADDIA ANNA

IL COMUNE:
Ing. Roberto Brunelli
(in persona del Sindaco in carica)
via G. Matteotti, 154
40018 San Pietro in Casale (BO)

5

P D U] R

STRALCIO UNICO
St 11.200 mq
Standard Residenziali:
Riferiti alla SU

It= 0,168
SU 1.890 mq (totale richiesta)

- SU = 1.360 mq
16 ALLOGGI PER PRIVATO

- SU = 530 mq
QUOTA PER AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Abitanti Teorici complessivi (A.T.) = 70
P1= 6 x A.T.
U = 21 x A.T.

RICHIESTI:
-P1 420 mq
-U 1470 mq

LOTTI - Destinazione Urbanistica Residenziale (UA1)				
N.RO	SF (mq)	SU (mq)	N.ro alloggi	N.ro piani
1	682	170	2	2
2	665	170	2	2
3	650	170	2	2
4	633	170	2	2
5	840	170	2	2
6	617	170	2	2
7	606	170	2	2
8	762	170	2	2
9	1030	530		2

LEGENDA

- Area oggetto di intervento (11.200 mq)
- U di progetto (1.955 mq)
- Strada interna alla lottizzazione (2.100 mq)
- Marciapiedi in autobloccante (265 mq)
- Superficie fondiaria (Sf) Lotti: L1-L2-L3-L4-L5-L6-L7-L8-L9 per complessivi 6.485 mq
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto media tensione da interrare

AMBITO 2

L'Ambito 2 è localizzato a margine dell'edificato esistente nel settore ovest del capoluogo e confina con il cimitero principale del comune.
Il suo inserimento in POC, su richiesta della proprietà, contribuisce alla risoluzione di alcuni problemi in quel settore urbano, in particolare per l'acquisizione delle aree destinate ad ampliamento del cimitero e la sistemazione definitiva delle aree intercluse.

L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede nell'ordine:

- una capacità edificatoria totale pari a = 1.417 mq di SU, così distinta:

- un beneficio privato, costituito da:
- DE privato = 941 mq di SU

- un beneficio pubblico, costituito da:
- DE pubblico = 476 mq di SU

Il beneficio pubblico che si ottiene monetizzando il DE di 476 mq di SU è il seguente:
- cessione dell'area di proprietà del proponente interessata dall'ampliamento del cimitero pari a mq 15.250 circa
- progettazione preliminare dell'ampliamento del cimitero
- una pista ciclabile illuminata ed altre opere sull'arredo del verde pubblico interne all'Ambito come definito nell'Art. 18

Peculiarità di questo Ambito è che la proprietà ha già elaborato lo strumento attuativo che viene allegato al POC: quindi il POC assume il valore e gli effetti di PUA per la previsione in oggetto.

Nella fase progettuale di PUA si sono evidenziate delle modeste discrasie tra perimetro dell'Areale nel PSC e nel RUE, e stato reale dei luoghi come individuazione catastale: tali discrasie vengono assunte dal POC come marginali modifiche dell'Areale di nuovo insediamento e dei confinanti Ambiti consolidati AUC-C esistenti. In sede di successive Varianti al RUE, potrà essere effettuato l'aggiornamento.

Le dotazioni sono definite dal PUA nel seguente modo:
- Verde pubblico = 1.602 mq corrispondenti ad uno standard di 31 mq/ab (contro i 24 mq/ab richiesti da PSC)

- Parcheggi pubblici = 333 mq corrispondenti ad uno standard di 6,40 mq/ab (contro i 6 mq/ab richiesti da PSC)

I parametri edilizi, le tipologie costruttive e quant'altro sono contenute negli elaborati del PUA allegati al POC.

Gli elaborati di PUA vengono aggiornati a cura dei Soggetti attuatori secondo le richieste formulate degli Enti

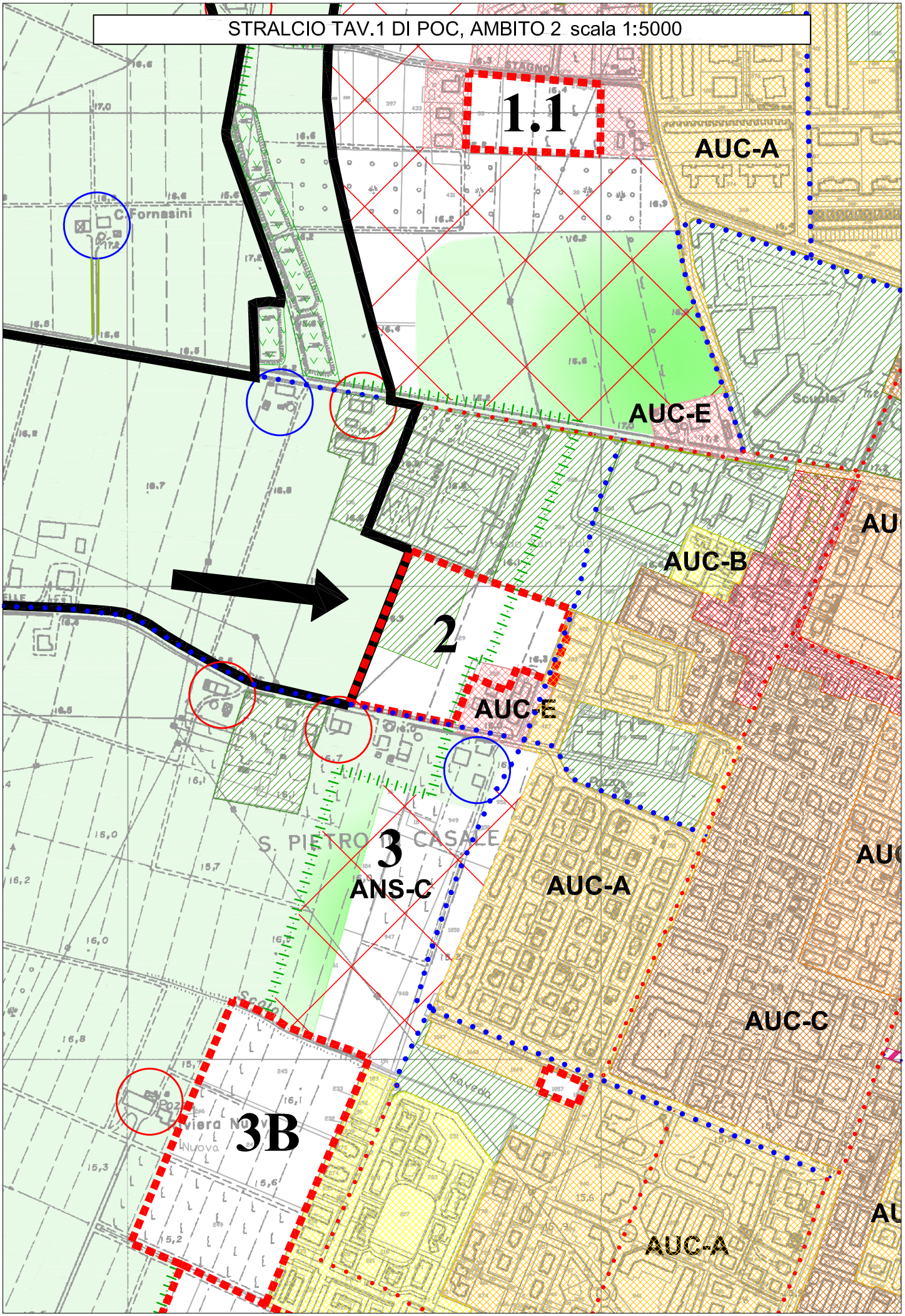
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito 2:

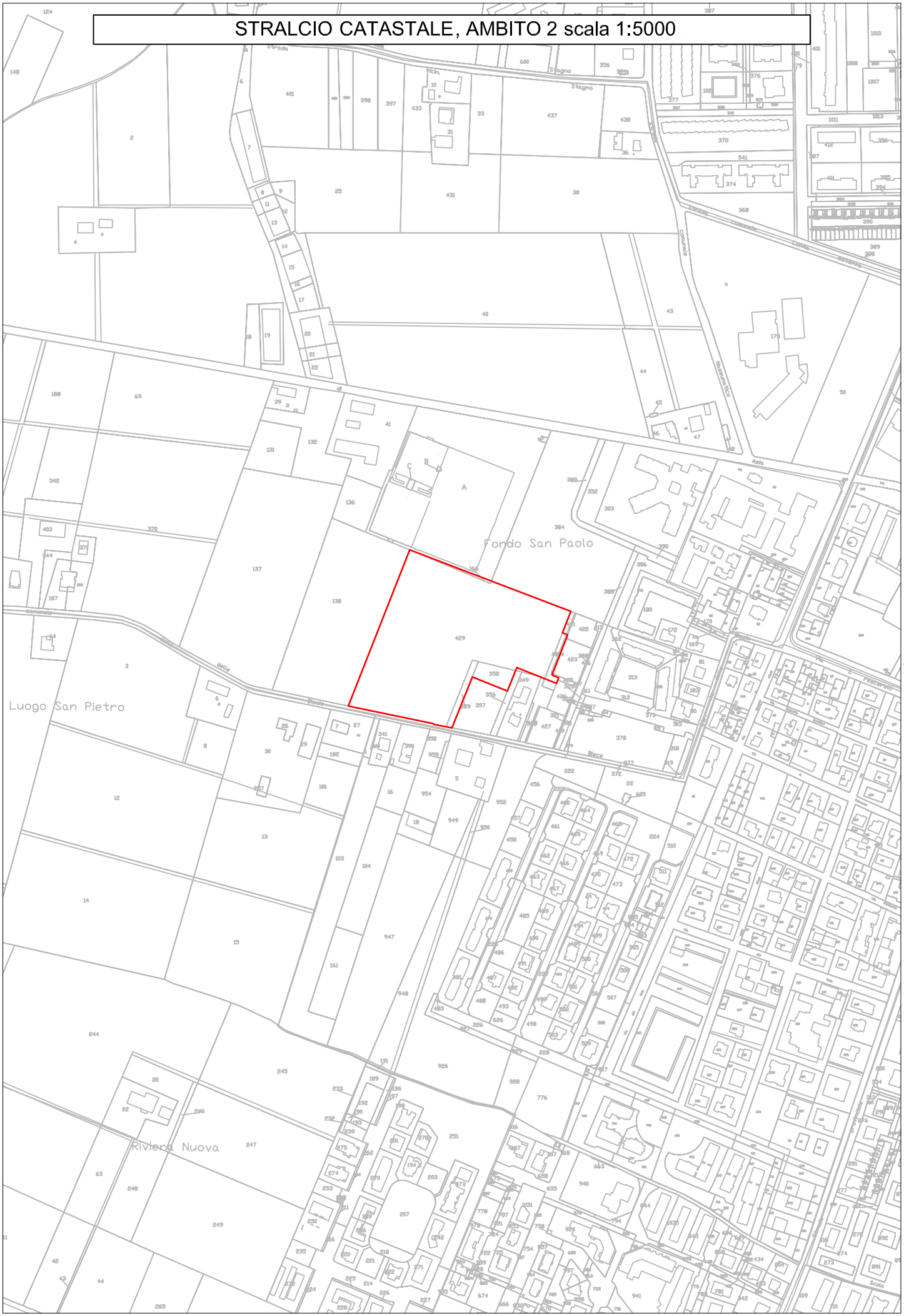
- Individuazione dell'Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto estratto dal PUA

In documentazione separata viene allegato il PUA, adeguato ed integrato, dell'Ambito 2 in oggetto

STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO 2 scala 1:5000

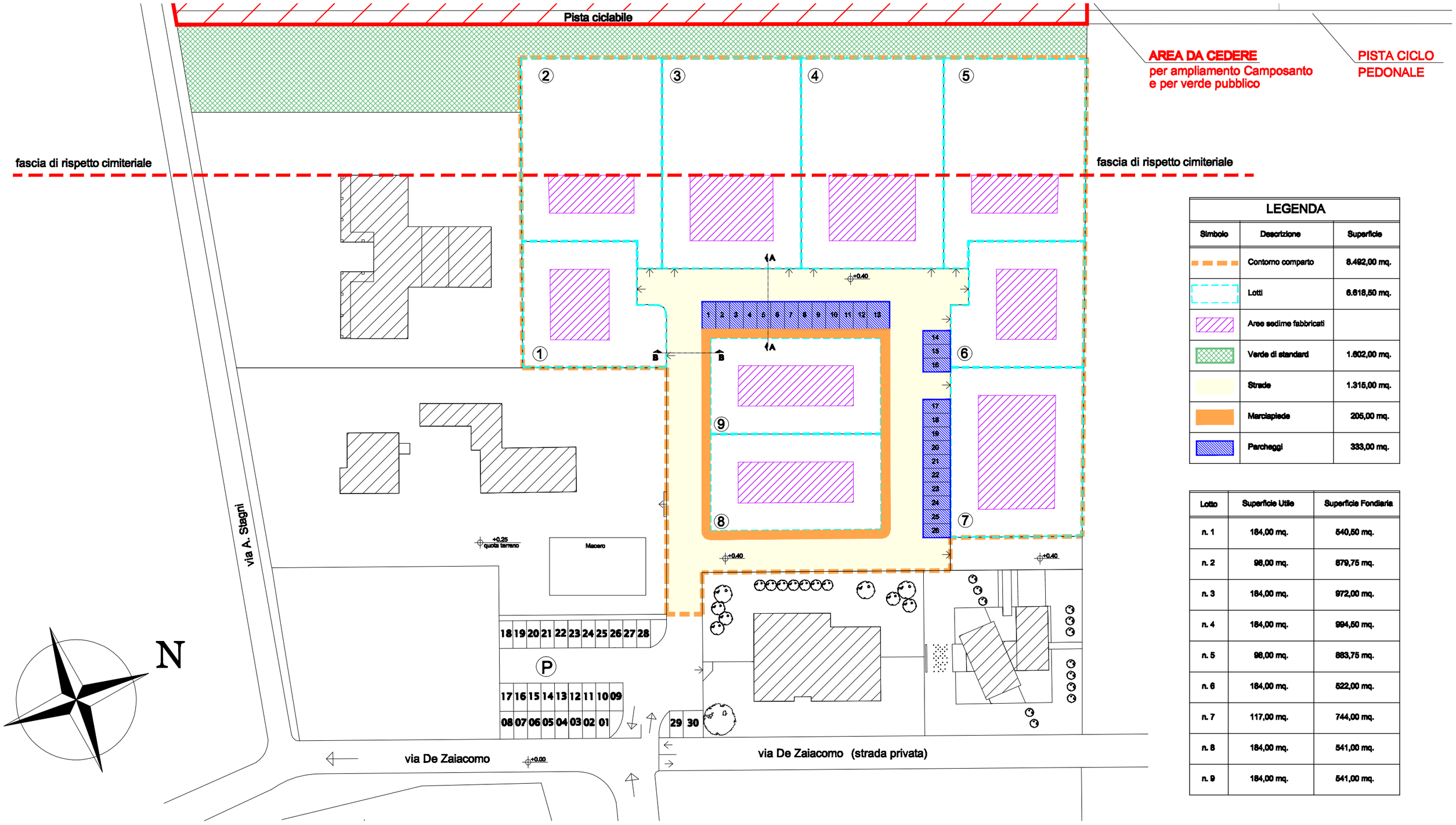


STRALCIO CATASTALE, AMBITO 2 scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	**UT** (mq/mq)	**UT priv** (mq/mq)	**UT pubb** (mq/mq)	**SU priv =**STxUT (mq)	**SU pubb =**STxUT (mq)	(mq)		
2	APV	19.844	0,05	0,03	0,02	595	397	992		
	APL	1.232	0,16	0,10	0,06	123	74	197		
	APE	3.556	0,064	0,064	0,00	228	0	228		
	TOTALE	**24.632**				**946**	**471**	**1.417**	**52**	**19**



LEGENDA

Simbolo	Descrizione	Superficie
	Contorno comparto	8.492,00 mq.
	Lotti	6.618,50 mq.
	Aree sedime fabbricati	
	Verde di standard	1.602,00 mq.
	Strade	1.315,00 mq.
	Marciapiede	205,00 mq.
	Parcheggi	333,00 mq.

Lotto	Superficie Utile	Superficie Fondiaria
n. 1	184,00 mq.	540,50 mq.
n. 2	98,00 mq.	879,75 mq.
n. 3	184,00 mq.	972,00 mq.
n. 4	184,00 mq.	994,50 mq.
n. 5	98,00 mq.	883,75 mq.
n. 6	184,00 mq.	522,00 mq.
n. 7	117,00 mq.	744,00 mq.
n. 8	184,00 mq.	541,00 mq.
n. 9	184,00 mq.	541,00 mq.

Ambito 3

Sub Ambiti 3B e 3C

L'Areale 3 è localizzato a margine dell'edificato esistente nel settore ovest del capoluogo e confina con il territorio agricolo. Il PSC lo ha individuato per dare il segno di chiusura dell'espansione urbana in quella direzione. Una recente Variante al PSC del Comune di san Pietro in Casale, già adottata, estende verso sud (verso cioè la SP San Benedetto) l'areale.

Durante la Conferenza di Pianificazione, discutendo della previsione con gli Enti presenti, si è condiviso l'indirizzo che a fronte di Areali molto grandi, sarebbe stato opportuno redigere un "master plan" esteso a tutto l'areale, anche se poi il POC avrebbe inserito solo parzialmente alcune aree.
Così è stato fatto, forzando un po' la mano alle proprietà ed ai tecnici che le hanno supportate, e si è quindi giunti ad un inquadramento complessivo, che nei contenuti presenta in particolare una previsione molto funzionale, cioè quella di aver già predeterminato del Sub Ambiti attuativi. Tutto il materiale viene allegato al POC.

Sulla base di questa previsione generale, alcune proprietà hanno chiesto l'inserimento in POC: in particolare si tratta dei Sub Ambiti B e C, che interessano la porzione ovest/sud ovest dell'Ambito 3 complessivo.

Un breve commento per esplicitare le principali caratteristiche di questo master plan:

- viene confermata e rafforzata (in quanto già prevista dal PSC) una fascia boscata continua su tutto il margine ovest e sud dell'Ambito
- ad "inspessimento" di questa prima fascia è stata prevista una ulteriore fascia di verde pubblico, facente "dotazione", con pista ciclabile/pedonale affiancata
- viene confermata una preponderante previsione di tipologie edilizie di tipo estensivo, che vanno a connettersi con le ultime urbanizzazioni in corso di realizzazione in regime di PRG; tale scelta ha comportato per i primi due Sub Ambiti un utilizzo del DE in loco inferiore a quello ammesso: in un caso il proponente ha rinunciato alla propria quota di DE residua (non il comune che ha mantenuto la propria dotazione per trasferirla su altri Ambiti), in un altro caso il proponente ha collegato un altro Ambito in accordo con altri proprietari, effettuando dei trasferimenti di DE
- per quanto riguarda le connessioni si è tenuto conto di mettere a sistema i collegamenti carrabili tra nord e sud dell'Ambito, supportati da collegamenti trasversali e nord sud ciclopedonali

Il presente POC prevede l'inserimento di due Sub Ambiti: il "B" ed il "C" che di seguito si descrivono.

Sub-Ambito 3B

Trattatasi di un Sub Ambito che ha una Superficie territoriale di circa 4,3 ettari ed è posto sul lato ovest dell'Ambito. Per questo intervento è stato richiesto al Comune, che ha accettato, una modifica di perimetro dell'Ambito di PSC al fine di ricomprendere la quasi totalità di una proprietà per non lasciare mappali agricoli di scarso utilizzo. Accettando ciò, il perimetro ovest dell'Ambito di PSC sviluppa uno scalino verso ovest in ampliamento.

L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede nell'ordine:

- una capacità edificatoria totale pari a = 6.628 mq di SU, così distinta:

- un beneficio privato, costituito da:

- DE privato = 4.300 mq di SU da edificare in loco
- DE privato = 1.400 mq di SU da trasferire nell'Ambito 9

- un beneficio pubblico, costituito da:

- DE pubblico = 928 mq di SU da trasferire nell'Ambito 9

Il beneficio pubblico sopradefinito deriva dalla monetizzazione della differenza tra il DE "dovuto" ed il DE "concesso", ovvero: DE dovuto da PSC = mq 2.489; DE concesso (che il comune poi trasferisce nell'Ambito 9) = mq 928: la differenza di mq 1.561 viene monetizzata con la realizzazione delle seguenti opere e cessioni:

- cessione gratuita dell'area di proprietà dei proponenti interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC pari a mq 8.000 circa
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata
- acquisizione nella propria disponibilità di mq 928 di SU

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = 3.816 mq corrispondenti ad uno standard di 24 mq/ab
- Parcheggi pubblici = 954 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

L'edificazione di tipologia semiestensiva prevede edifici con altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra

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

Sub-Ambito 3C

Trattatasi di un Sub Ambito, subito a sud del precedente, che ha una superficie territoriale di circa 7,4 ettari ed è posto sul'angolo che l'Ambito forma dove incrocia la SP San Benedetto.

In questo caso è stato richiesto al Comune, che ha accettato, di già presentare il Sub Ambito secondo l'estensione già prevista nella Variante n. 1 al PSC Vigente, che già ha superato la conferenza di Pianificazione e che attualmente è in fase di deposito in attesa delle riserve provinciali, dopo essere stato adottato il 6 marzo 2013.

Si ritiene che, approvando prima la Variante al PSC ed a seguire il POC, il procedimento sia corretto.

L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede nell'ordine:

- una capacità edificatoria totale pari a = 10.308 mq di SU con:
  - DE pubblico = 3.878 mq di SU (pari al 37,5%)
  - DE privato = 6.430 mq di SU (pari al 62,5%)

Il Soggetto attuatore ha richiesto di ridurre l'edificabilità del Sub Ambito a 4.688 mq di SU al fine di ottenere un comparto a bassa densità e tipologia estensiva. Il conteggio sarebbe così aggiornato:

- DE pubblico = 1.758 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 2.930 mq di SU (pari al 62,5%)

La differenza del DE privato (6.430-2.930=3.500mq) non viene utilizzato dal privato; la differenza del DE pubblico (3.878-1.758=2.120mq) vengono congelati dall'Amministrazione Comunale e mantenuti nella propria disponibilità.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione gratuita dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC, pari a mq 8.000 circa
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata e di una pista ciclo pedonale
- acquisizione nella propria disponibilità di mq 2.120 di SU

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = 4.176 mq corrispondenti ad uno standard di 24 mq/ab
- Parcheggi pubblici = 1.044 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

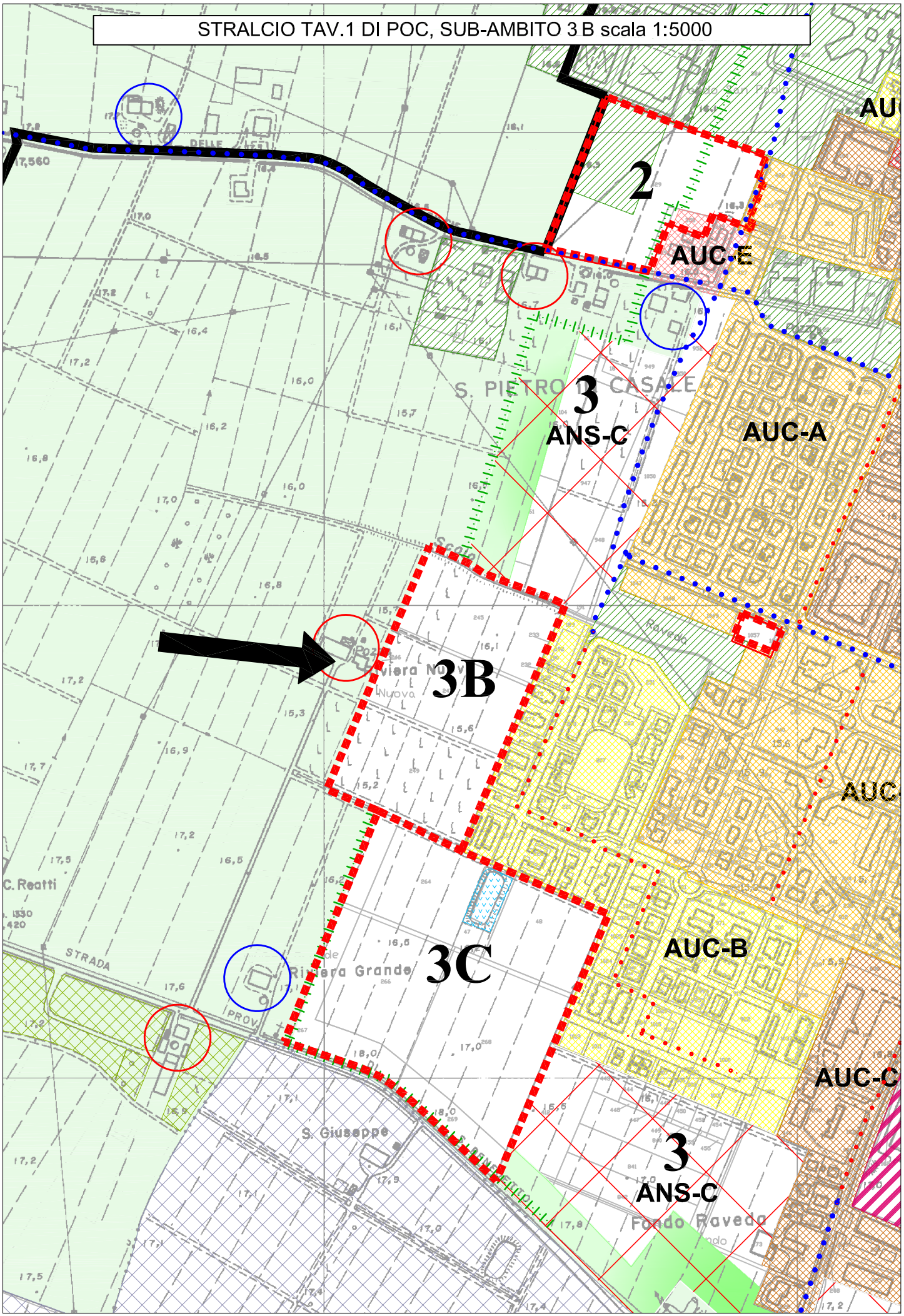
L'edificazione di tipologia semiestensiva prevede edifici con altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra

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

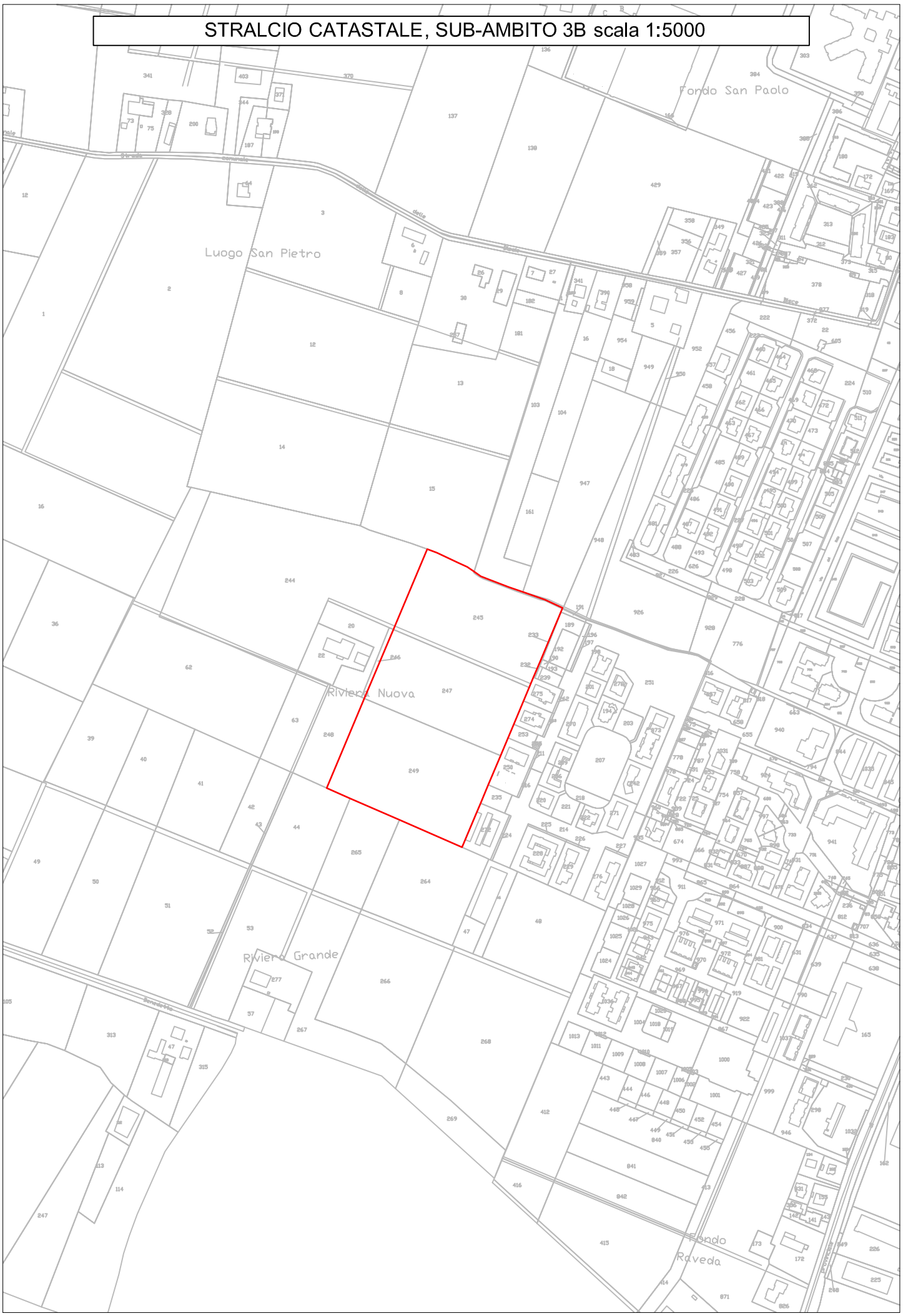
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguardano i Sub Ambiti B e C:

- Individuazione dell'Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto come "master plan"

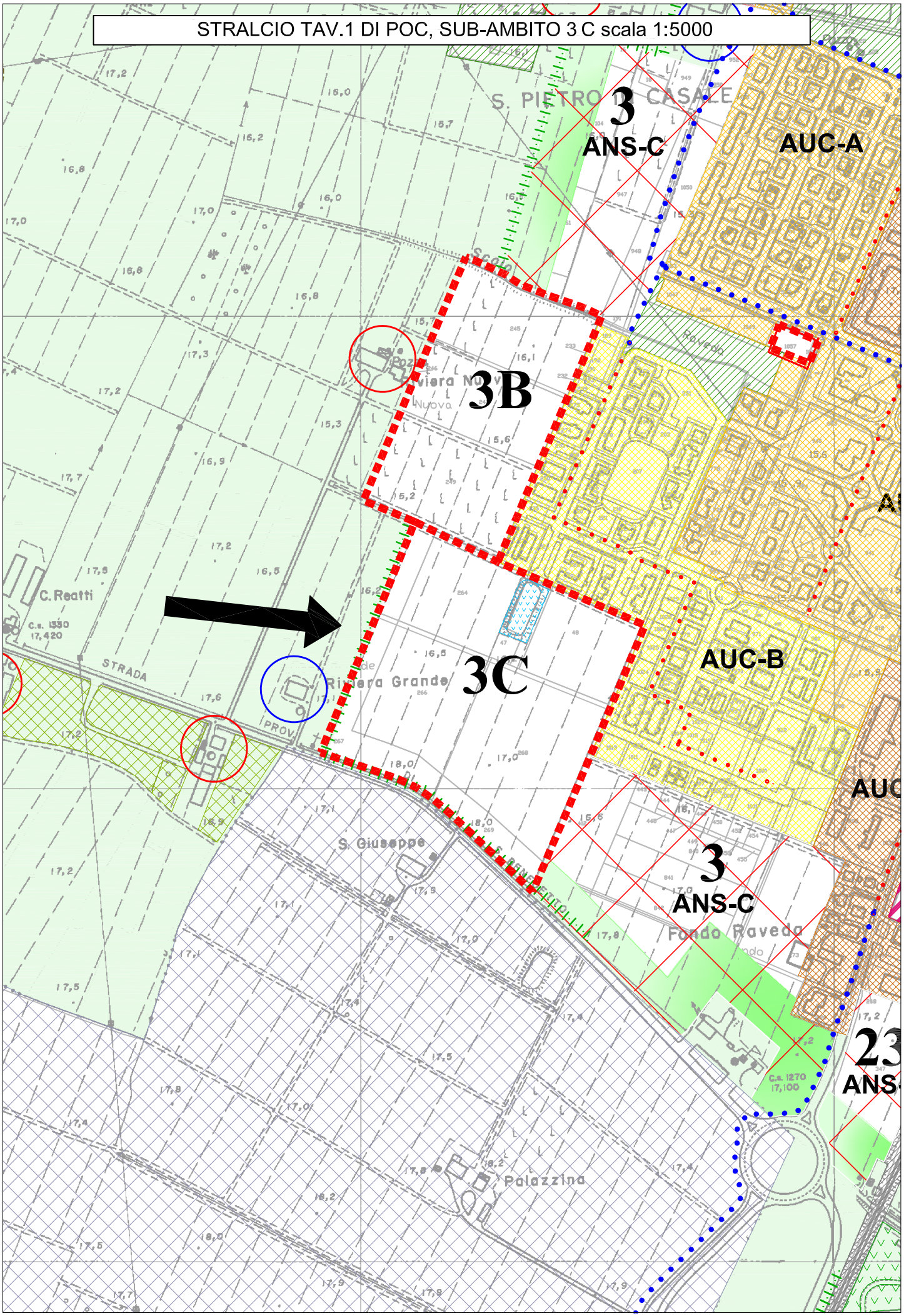
STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 3 B scala 1:5000



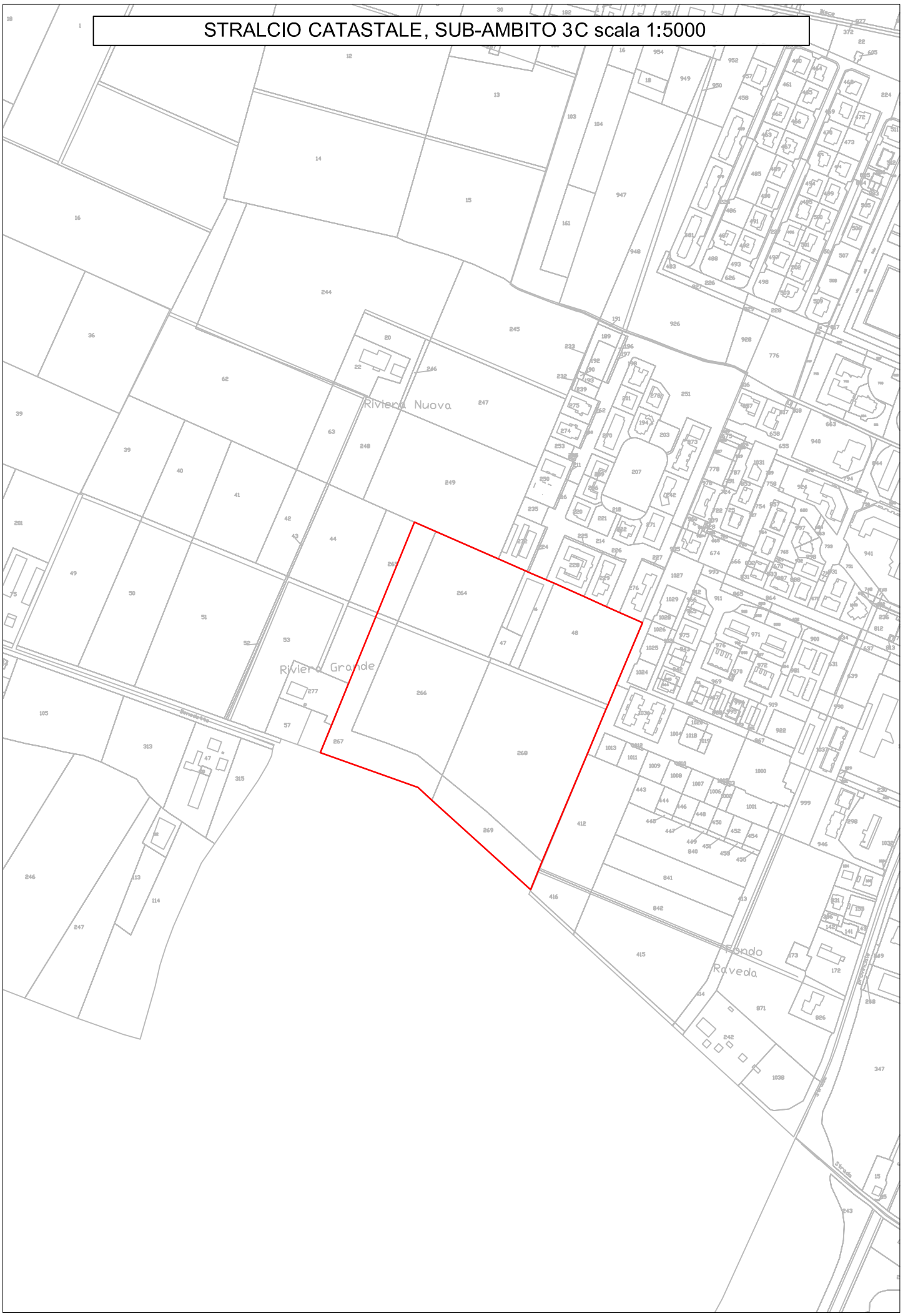
STRALCIO CATASTALE, SUB-AMBITO 3B scala 1:5000



STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 3 C scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, SUB-AMBITO 3C scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO COMPLESSIVO DELL'AMBITO 3

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	**UT** (mq/mq)	**UT priv** (mq/mq)	**UT pubb** (mq/mq)	**SU priv** =STxUT (mq)	**SU pubb** =STxUT (mq)	(mq)		
3	APV	12.757	0,05	0,03	0,02	383	255	638		
	APL	146.915	0,16	0,10	0,06	14.692	8.815	23.506		
	TOTALE	**159.672**				**15.074**	**9.070**	**24.144**	**894**	**326**

LEGENDA

- perimetro dell'areale 3
- fascia di rispetto linea elettrica
- fascia di rispetto scolo di bonifica
- fascia di rispetto stradale
- metroparco
- verde pubblico
- area ciclopedonale
- massimo ingombro
- superficie coperta indicativa della densità insediabile su 2 piani
  SU massima di progetto+35%SA+25%extra (muri, scale, ecc.)
- superficie coperta indicativa della densità insediabile su 3 piani
  SU massima di progetto+35%SA+25%extra (muri, scale, ecc.)

Comune di San Pietro in Casale

masterplan di coordinamento areale

ambito per nuovi insediamenti
su area libera (ANS-C n.3)

planimetria di progetto

proprietari:

Agena s.r.l.;
Basis s.r.l.;
Cacciari Loris;
Casamica s.r.l.;
Cooperativa costruzioni;
Franzoni Franca;
Franzoni Franco;
Franzoni Gianna;
Franzoni Iole;
Franzoni Maria;
Franzoni Renzo;
Franzoni Roberta;
Franzoni Roberto;
Gottardi Aurelio;
Gottardi Renzo;
Immobiliare Rigone s.s.;
Martelli Milena;
Mira immobiliare s.r.l.;
Pancaldi Fortunato;
Sepaveba s.r.l.;
Sira s.r.l.;
Vaccari Ottavio;
Vaccari Viviana.

progettisti:

Gianluca Galleraní ingegnere
Gianni Gamberini architetto
Nicola Rimondi architetto
Antonio Stellato architetto

PSC - ambito ANS-C n.3

tavola	archivio		
03		data	marzo 2013
		aggiornamenti	
		scala	1/2000

Ambito 5

Sub Ambito 5.1

L'Ambito 5 è localizzato a est della ferrovia e rappresenta una delle quote residenziali di sviluppo che ricadono all'interno del raggio di influenza di 600 metri dalla fermata del SFM nonché stazione ferroviaria anche per le altre linee di FS.

Nel primo POC viene individuata una quota parte dell'Ambito, denominata **Sub Ambito 5.1** che si sviluppa prevalentemente in una porzione a nord dell'Ambito.

In relazione alle prescrizioni del PSC nei confronti delle aree produttive di previsione con cui l'Ambito si confronta sul margine Est, si è deciso di collocare a margine del comparto a est in corrispondenza della futura viabilità di accesso alle nuove aree residenziali e produttive, una fascia di verde compatta di profondità 40 metri, a formare un filtro verso la viabilità stessa. La medesima richiesta sarà fatta ai soggetti attuatori delle future aree produttive di nuovo impianto, al momento del loro inserimento in POC. Si avrà quindi fra le aree a destinazione d'uso diversa, una fascia di distacco di 90 metri.

La proprietà ha presentato la richiesta di intervento nel primo POC per un'area di circa 5,4 ettari.

L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede nell'ordine:
- una capacità edificatoria totale pari a = 8.570 mq di SU con:
    - DE pubblico = 3.213,75 mq di SU (pari al 37,5%)
    - DE privato = 5.356,25 mq di SU (pari al 62,5%)

Il Soggetto attuatore ha richiesto di incrementare il DE privato fino a 6.400 mq di SU perequando con l'Amministrazione comunale la differenza e decurtando il DE pubblico; il DE dell'Ambito 5.1 risulta così definito:

- DE pubblico = 2.170 mq di SU
- DE privato = 6.400 mq di SU

L'incremento del DE privato (6.400-5.356=1.044mq) a discapito del DE pubblico, viene perequato attraverso gli interventi pubblici indicati nell'art. 18. E' prevista la cessione gratuita al Comune di un'area di circa 11.000 mq sulla quale il comune andrà ad edificare il proprio DE. Il Comune incrementa il proprio DE portandolo a mq 3.000 di SU (+ 830 mq di SU rispetto il DE acquisito di cui

sopra che era di 2.170 mq di SU: tale incremento il Comune lo "scomputa" dal "credito di SU congelato" di cui al Sub Ambito 3 C - che era di mq 2.120 di SU - rimangono quindi come "credito congelato" del Comune, mq 1.290 di SU).

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- realizzazione pro quota, della viabilità primaria dell'Ambito 5,
- progettazione e realizzazione di una fascia boscata e verde pubblico a margine della nuova viabilità primaria dell'Ambito 5
- cessione di un'area di circa 11.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = 8.352 mq corrispondenti ad uno standard di 24 mq/ab
- Parcheggi pubblici = 2.088 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

L'edificazione di tipologia mista prevede edifici con altezza massima non superiore a 4 piani fuori terra

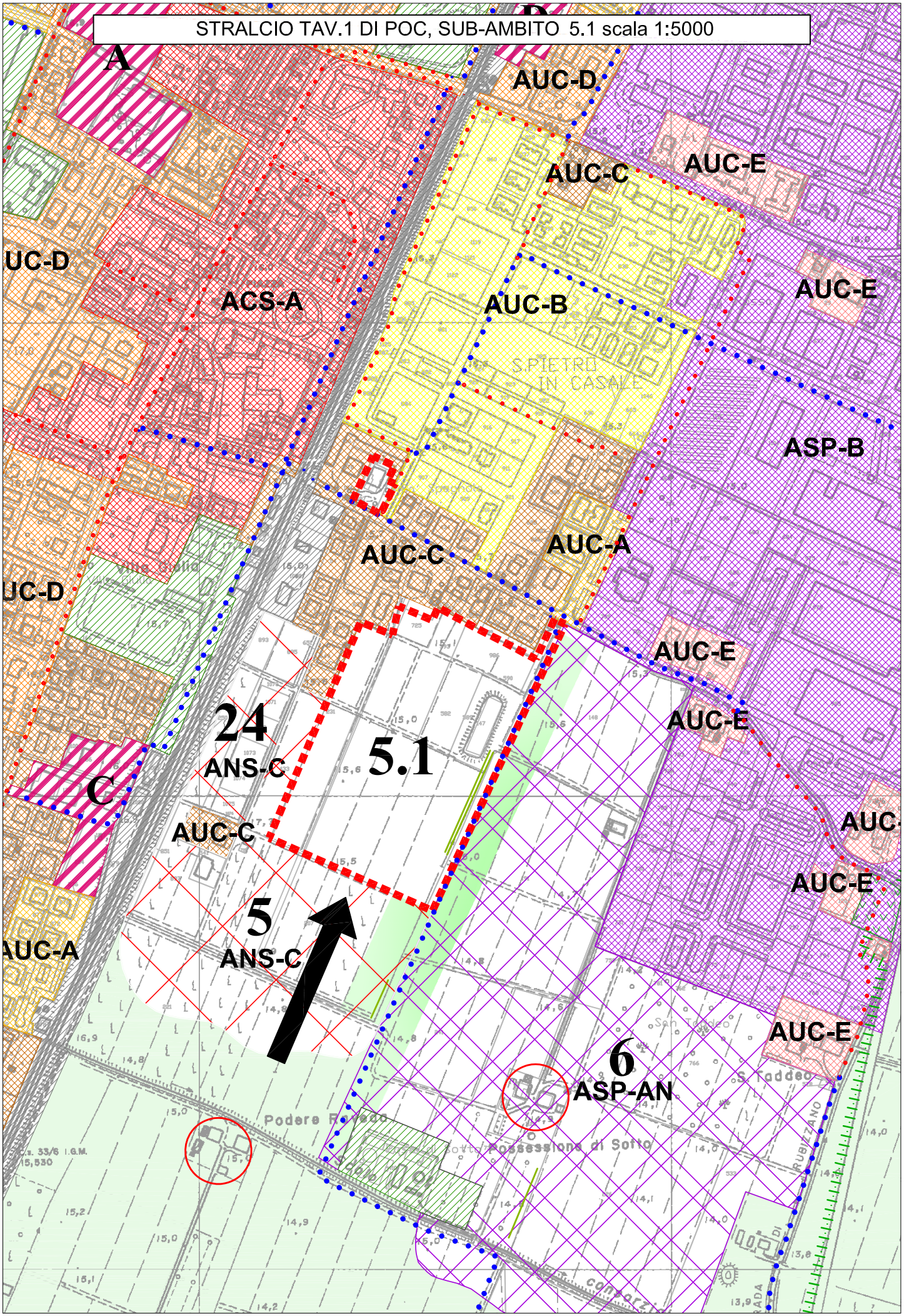
La perimetrazione del Sub Ambito 5.1 prevede alcuni assestamenti degli Ambiti consolidati AUC-C localizzati lungo il perimetro nord dell'Ambito stesso. Per essi viene applicato l'Art. 11 delle norme del POC che prevede, per i residui di terreno che si vengono a creare tra il perimetro del Sub Ambito 5.1 ed il perimetro degli Ambiti già individuati nel PSC e nel RUE AUC-C, la loro classificazione in verde privato privo di capacità edificatoria.

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

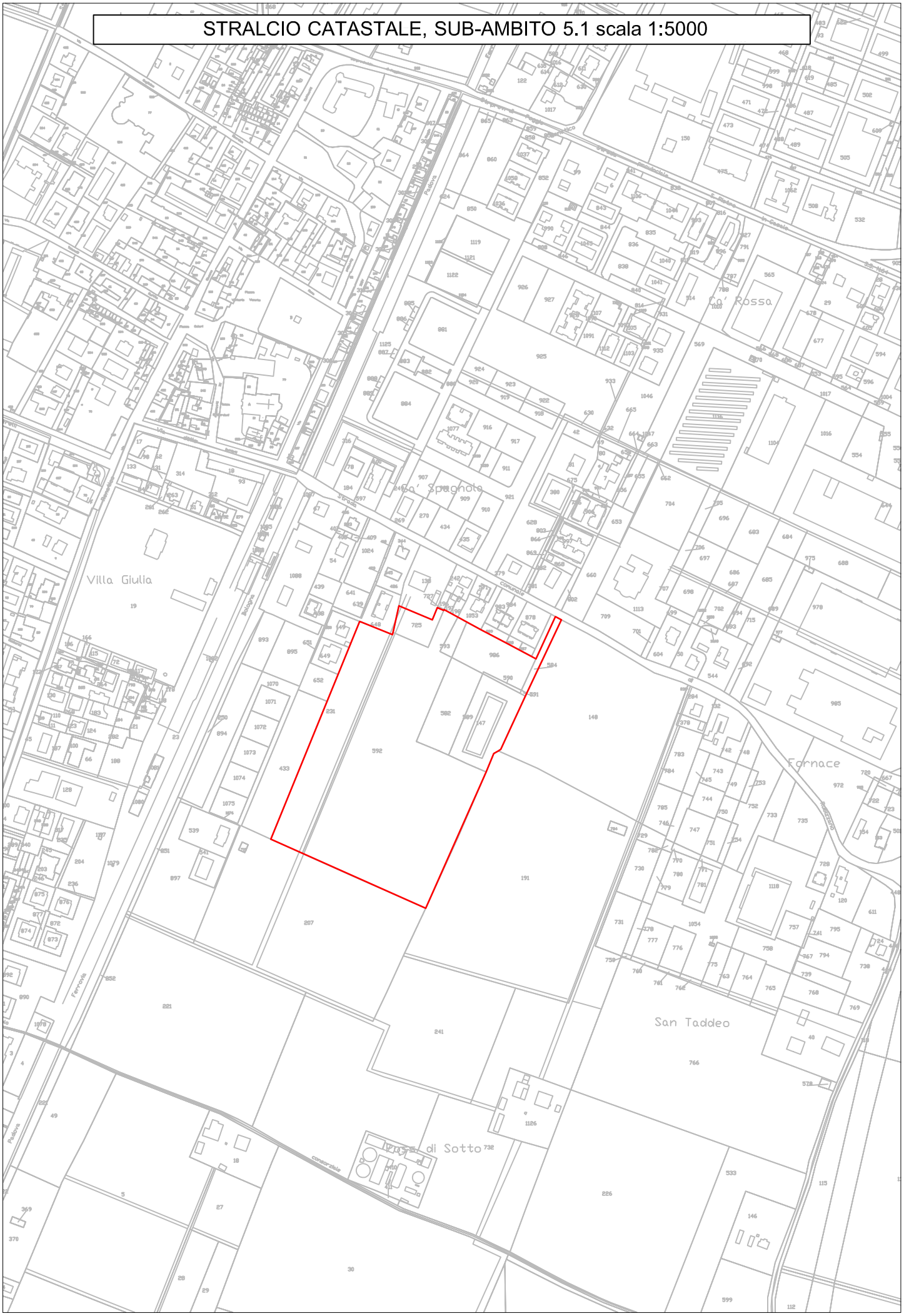
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguardano i Sub Ambiti B e C:

- Individuazione dell'Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto come "master plan"

STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 5.1 scala 1:5000

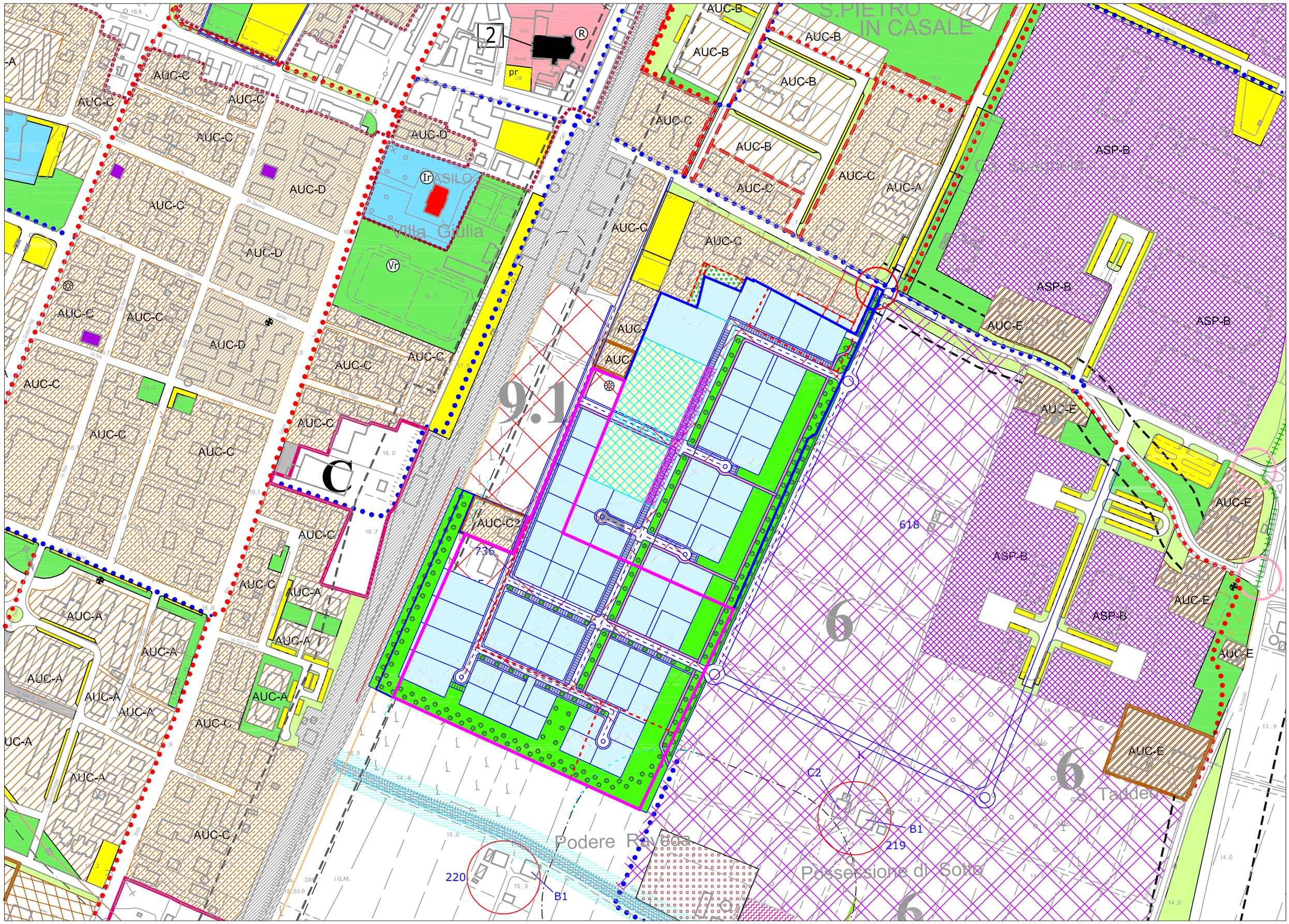


STRALCIO CATASTALE, SUB-AMBITO 5.1 scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO COMPLESSIVO DELL'AMBITO 5

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	**UT** (mq/mq)	**UT priv** (mq/mq)	**UT pubb** (mq/mq)	**SU priv** =STxUT (mq)	**SU pubb** =STxUT (mq)	(mq)		
5	APV	5.511	0,05	0,03	0,02	165	110	276		
	APL	109.604	0,16	0,10	0,06	10.960	6.576	17.537		
	TOTALE	**115.115**				**11.126**	**6.686**	**17.812**	**660**	**241**


2
R
pr
AUC-B
S.PIETRO
IN CASALE
AUC-C
AUC-D
ASILO
Villa Giulia
Ir
Vr
AUC-A
ASP-B
Ca' Spagnola
AUC-E
9.1
C
AUC-C2
736
618
6
C2
B1
219
220
S. Taddeo
Podere Ravida
Possessione di Sotto
I.G.M.

Ambito 9

L'Ambito 9 è localizzato nel settore nord del capoluogo a est della linea ferroviaria. E' un Ambito che il PSC ha indirizzato verso "funzioni miste" a conclusione delle urbanizzazioni in questo settore del centro abitato. L'Ambito presenta una superficie di intervento di circa 6,5 ettari.

Massima edificabilità prevista nell'Ambito dal PSC:

- mq 4.500 di SU residenziale e mq 4.000 di SU terziaria/direzionale così distinta:

DE residenziale

- DE pubblico = 1.687,5 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 2.812,5 mq di SU (pari al 62,5%)

DE terziario/direzionale

- DE pubblico = 1.500 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 2.500 mq di SU (pari al 62,5%)

La proprietà ha presentato la richiesta di inserimento nel primo POC con le seguenti proposte:

- Il Soggetto attuatore trasferisce al Comune che accetta, tutti i 4.000 mq di SU terziaria/direzionale
- Il Soggetto attuatore trasferisce al Comune gratuitamente una superficie di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico
- Il Soggetto attuatore chiede tutti e 4.500 mq di SU residenziale
- Il Soggetto attuatore trasferisce dal Sub Ambito 3 B il proprio DE residuo di 1.400 mq di SU
- il Comune trasferisce nell'Ambito 9 un proprio DE di 1.200 mq di SU residenziale che in parte deriva dal Sub Ambito B (per 928 mq) ed in parte per la differenza ad arrivare a 1.200 mq (ovvero mq 272) li scomputa dal "credito congelato" del Comune stesso di mq 1.290 di SU (quindi nel "credito congelato" del Comune rimangono ancora 1.018 mq di SU.

Questo complesso conteggio dà alla fine il seguente risultato:

- DE pubblico = 1.200 mq di SU residenziale derivante in parte dal Sub Ambito 3 B (per 928 mq) ed in parte dal credito congelato per 272 mq)
- DE pubblico = 4.000 mq di SU terziaria/direzionale
- DE privato = 5.900 mq di SU residenziale

Al fine di non addensare troppo l'Ambito dal punto di vista della edificabilità e di rientrare nei parametri ammissibili previsti dal PSC, il Comune "congela" e quindi scorpora dal presente POC, una quantità di 2.000 mq di SU per attività terziarie/direzionali. Tale superficie sarà trasferita, in un prossimo POC, o in prossimità della stazione ferroviaria al fine di qualificare l'area dotandola dei servizi necessari ad una più completa funzionalità della stazione stessa (indirizzo già previsto dal Piano commerciale provinciale – POIC), o in altro Ambito resosi disponibile.
Ugualmente a fronte di particolari ed importanti benefici pubblici e attraverso la sottoscrizione di un Art. 18, l'Amministrazione potrà comunque utilizzarli all'interno dell'Ambito 9 richiamando quanto il PSC prevede all'Art. 34, commi 9 e 10.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale, che tiene conto anche della monetizzazione dei 1.687,5 mq di SU resid. con trasferimento del DE al privato, e della monetizzazione dei 2.500 mq di SU terz/direz. con trasferimento del DE al pubblico, è il seguente:

- cessione di un'area di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico
- progettazione e realizzazione di una porzione della viabilità interna dell'Ambito 9 (afferente alle aree da cedere al comune)
- asfaltatura sede stradale via Stangolini

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = 7.512 (totale dotazioni residenziali e terziar/direz.)
- Parcheggi pubblici = 2.378 (totale dotazioni residenziali e terziar/direz.)

L'edificazione di tipologia mista prevede edifici con altezza massima non superiore a 3 piani fuori terra per la funzione residenziale e non più di 4 piani fuori terra per la funzione terz/direzionale.

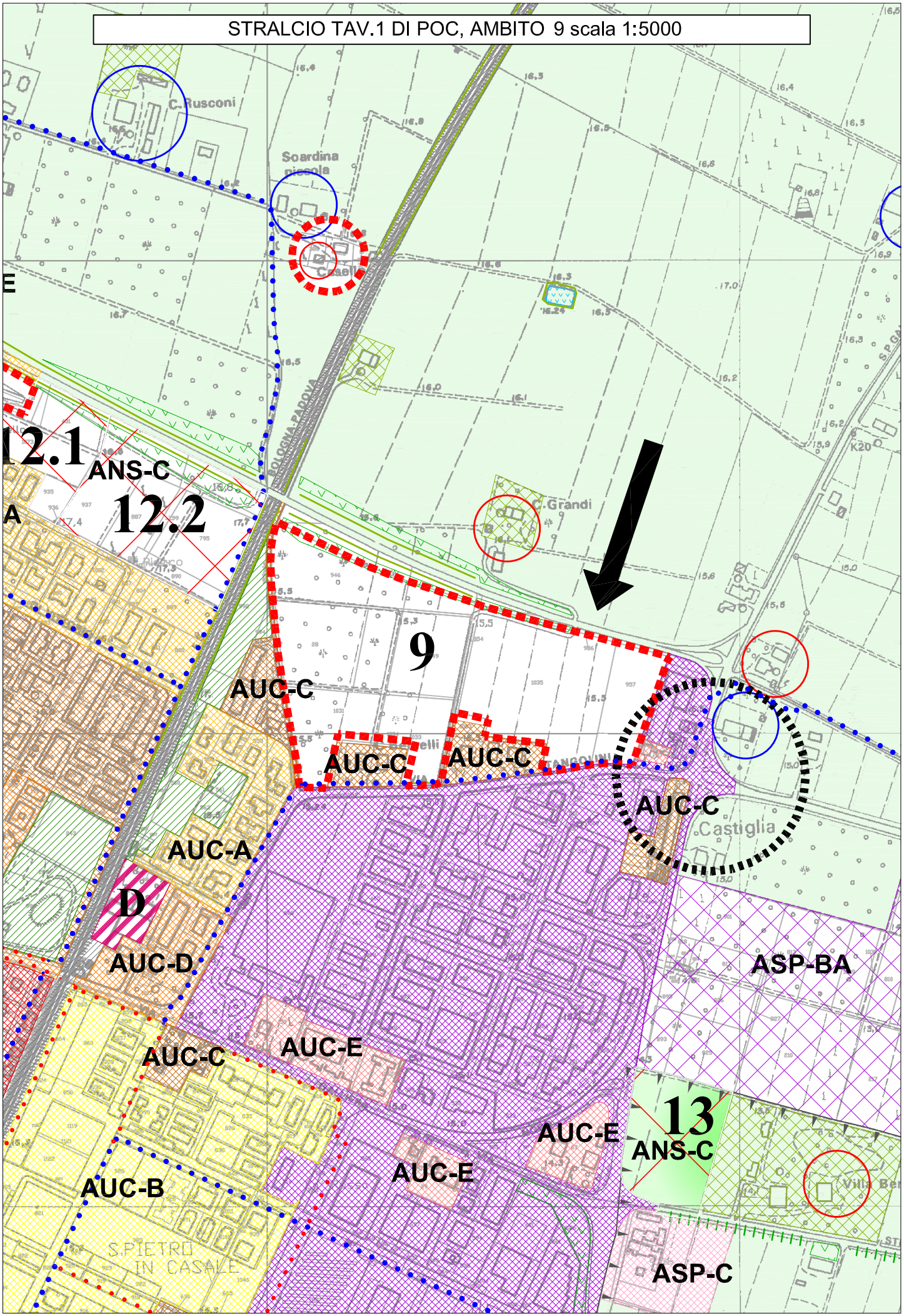
La perimetrazione dell'Ambito 9 prevede alcuni assestamenti degli Ambiti consolidati AUC-E localizzati lungo la via Stangolini. Per essi viene applicato l'Art. 11 delle norme del POC che prevede, per i residui di terreno che si vengono a creare tra il perimetro dell'Ambito 9 ed il perimetro degli Ambiti già individuati nel PSC e nel RUE come AUC-C, la loro classificazione in verde privato privo di capacità edificatoria.

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

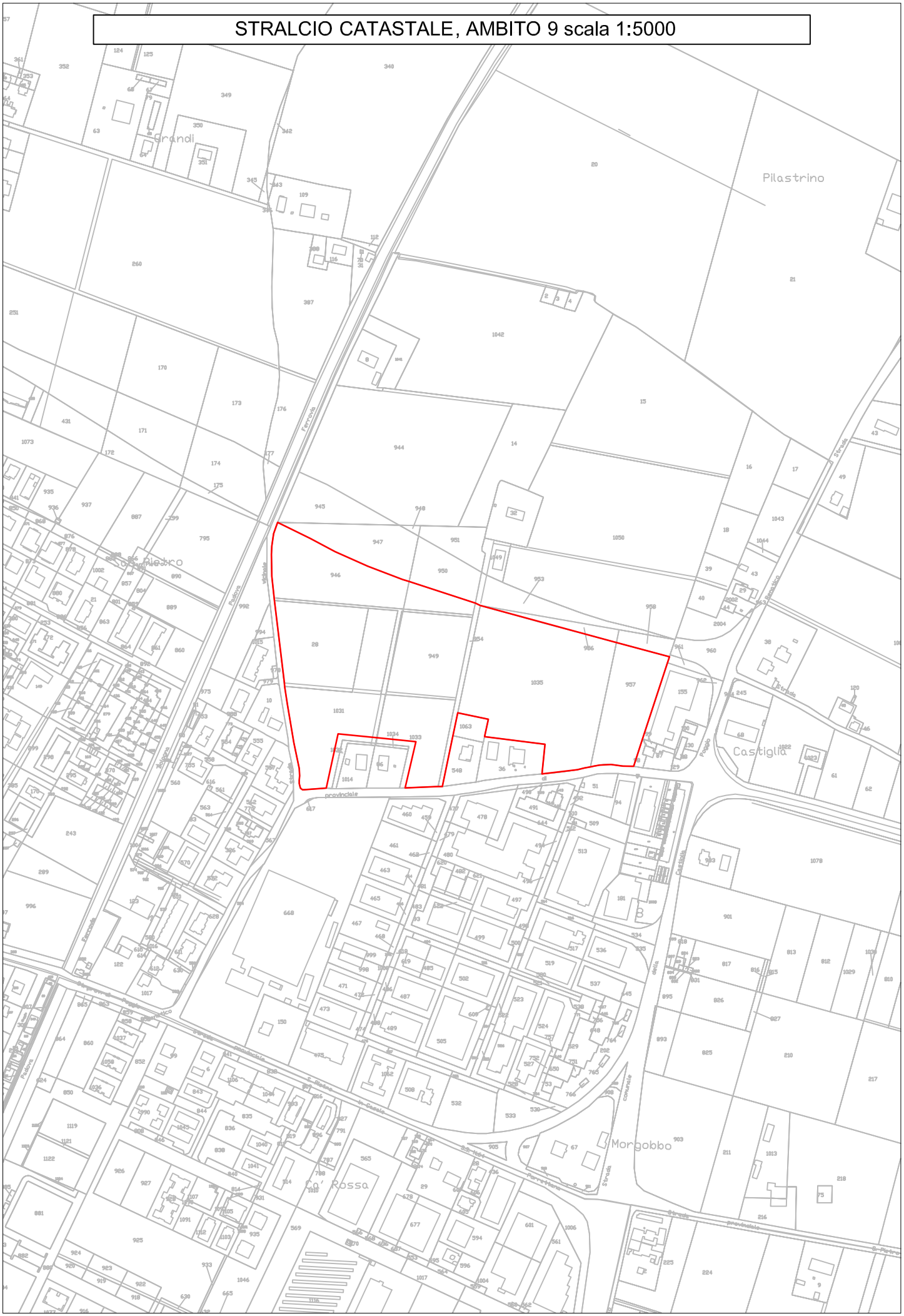
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito 9:

- Individuazione dell’Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell’insediamento proposto
- Individuazione dell’Ambito sulla base del PSC vigente

STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO 9 scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, AMBITO 9 scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	**UT** (mq/mq)	**UT priv** (mq/mq)	**UT pubb** (mq/mq)	**SU priv** =STxUT (mq)	**SU pubb** =STxUT (mq)	(mq)		
9	APV	4.580	0,05	0,03	0,02	137	92	229		
	APL	63.158	0,16	0,10	0,06	6.316	3.789	10.105		
	TOTALE	**67.738**				**6.453**	**3.881**	**10.334**	**383**	**140**

a r c h i t e t t i
gamberini mazzoni
s t u d i o a s s o c i a t o
studio via dante n°7/a
san giorgio di piano (bo)
tel. 0 5 1 / 8 9 . 7 7 . 0 8
mail studiogamberinimazzoni@gmail.com

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE - AREALE n.9

Masterplan - Planimetria generale

scala 1:1000 - data 26 marzo 2013

- Superficie mq 18.000
- Nodo da verificare in fase di PUA
- Area per residenza
- Parcheggi pertinenziali e standards
- Area per attività terziarie - commerciale
- Verde pubblico standards

CENTRI FRAZIONALI

❖ Ambito 19.1 - Poggetto

L'Ambito 19.1 è localizzato nella frazione Poggetto sul margine nord-ovest a confine con l'area della scuola elementare, per una superficie di poco più di 1 ettaro.
Il suo inserimento in PSC è stato finalizzato a concludere il processo insediativo in quel settore urbano e nel contempo avere un beneficio pubblico per l'ampliamento dell'area a disposizione della scuola.
L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede nell'ordine:

- una capacità edificatoria totale pari a = 1.400 mq di SU, così distinta:
  - DE pubblico = 525 mq di SU (pari al 37,5%)
  - DE privato = 875 mq di SU (pari al 62,5%)

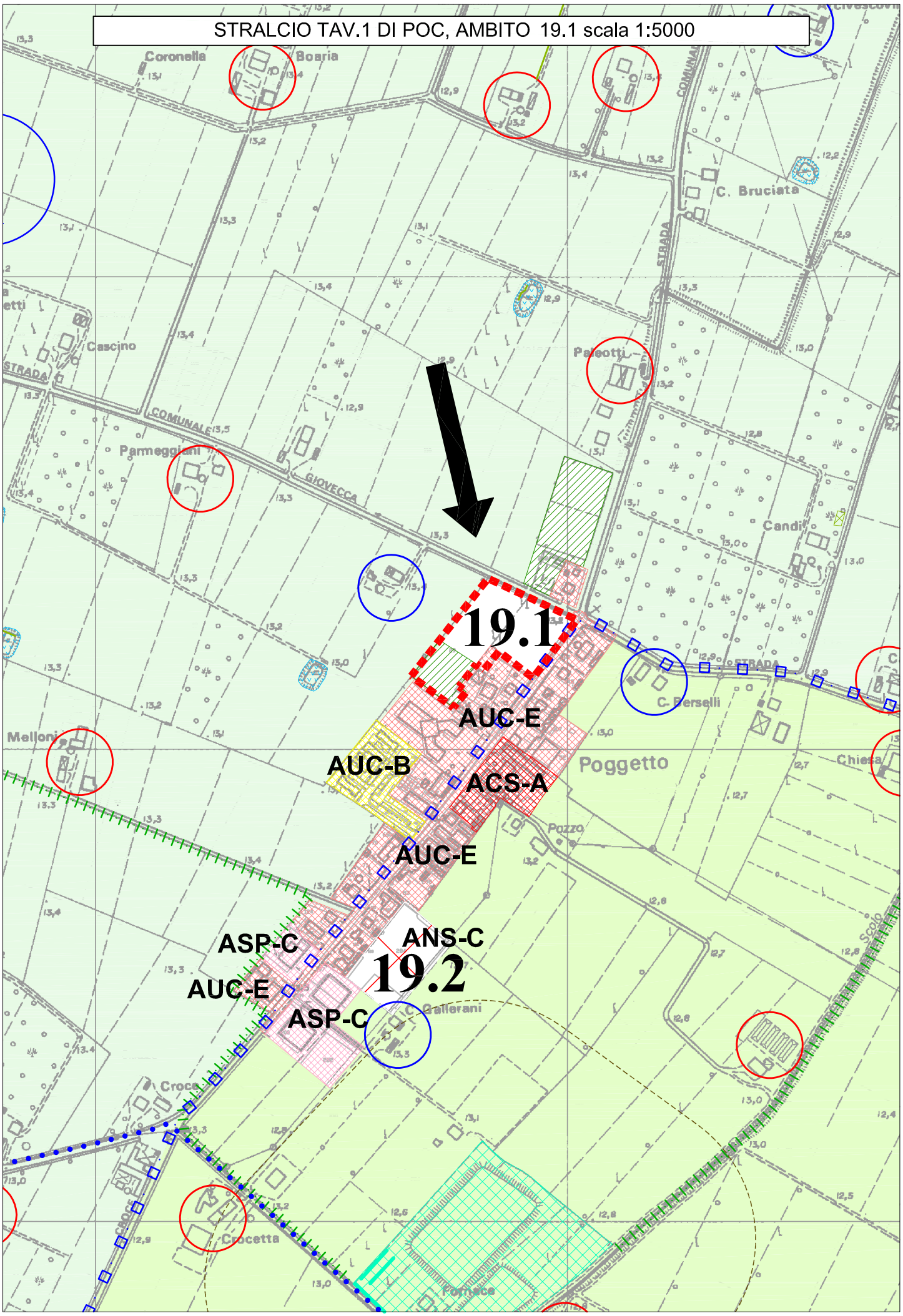
Il beneficio pubblico che si ottiene monetizzando il DE di 525 mq di SU è il seguente:
- cessione dell'area necessaria all'atterraggio del DE pubblico, da definire in sede di PUA
- cessione di un area di proprietà del proponente, pari a circa 2.600 mq di superficie, da destinare ad area pubblica adiacente le scuole elementari

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:
- Verde pubblico = 2.600 mq corrispondenti ad uno standard di 50 mq/ab
- Parcheggi pubblici = 312 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

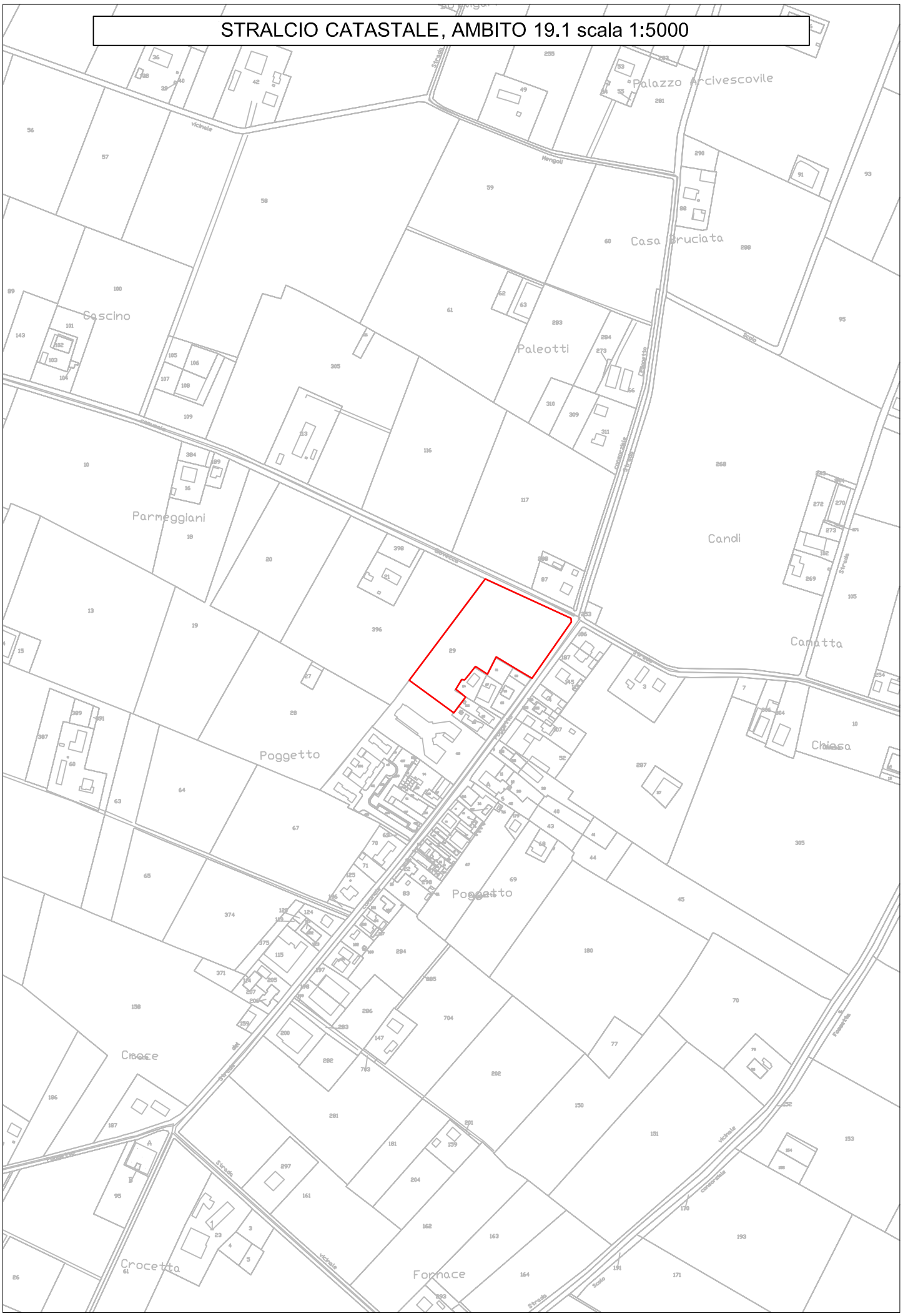
L'edificazione di tipologie miste prevede edifici con altezza massima non superiore a 3 piani fuori terra.
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa, nella Valsat e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito 19.1:
- Individuazione dell'Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto

STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO 19.1 scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, AMBITO 19.1 scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	**UT** (mq/mq)	**UT priv** (mq/mq)	**UT pubb** (mq/mq)	**SU priv** =STxUT (mq)	**SU pubb** =STxUT (mq)	(mq)		
19.1	APV	1.011	0,05	0,03	0,02	30	20	51		
	APL	10.000	0,16	0,10	0,06	1.000	600	1.600		
	TOTALE	**11.011**				**1.030**	**620**	**1.651**	**61**	**22**

SCHEMA PROGETTUALE – PLANIMETRIA GENERALE – (Sc.1:1000 agg.20/05/2009)

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Ambito di riqualificazione "E" (località Sant'Alberto)

Ambito di circa 15.900 mq, localizzato in prossimità della frazione di S. Alberto, con la presenza di attività miste artigianali, terziarie e residenziali, posizionate in un contesto extraurbano da riqualificare.

L'obiettivo è quello di dare continuità al processo di pianificazione già avviato con il vigente PRG, che prevede la sostituzione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e di cambio d'uso verso usi prevalentemente residenziali.

ST = mq 15.848 (riferiti ai mappali catastali)

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito E = mq 1.848 di SU
- DE privato = 1.848 mq di SU
- DE pubblico = 0

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- progettare e realizzare una nuova strada vicinale tra Via Varane e Via Sant'Alberto comprensiva di idonei punti luce per l'illuminazione degli incroci su Via Varane e su Via Sant'Alberto;
- riqualificare l'area verde e il macero esistente;
- procedere al tombamento del tratto finale del fosso di Via Varane;

Inoltre nel Capoluogo:

- eseguire n. 4 rampe in Via Matteotti e n. 1 rampa in via Marconi per eliminazione di barriere architettoniche;
- procedere alla manutenzione straordinaria della pavimentazione in porfido di Via Matteotti;
- procedere alla manutenzione straordinaria della pubblica illuminazione di via Pescerelli e via Galliera Sud.

In sede di redazione del PUA dovrà essere effettuato il piano di investigazione sul sito previsto dalla Valsat del PSC, ai sensi del D.Lgs 152/2006.

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = 1.632 mq corrispondenti ad uno standard di 24 mq/ab
- Parcheggi pubblici = 408 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

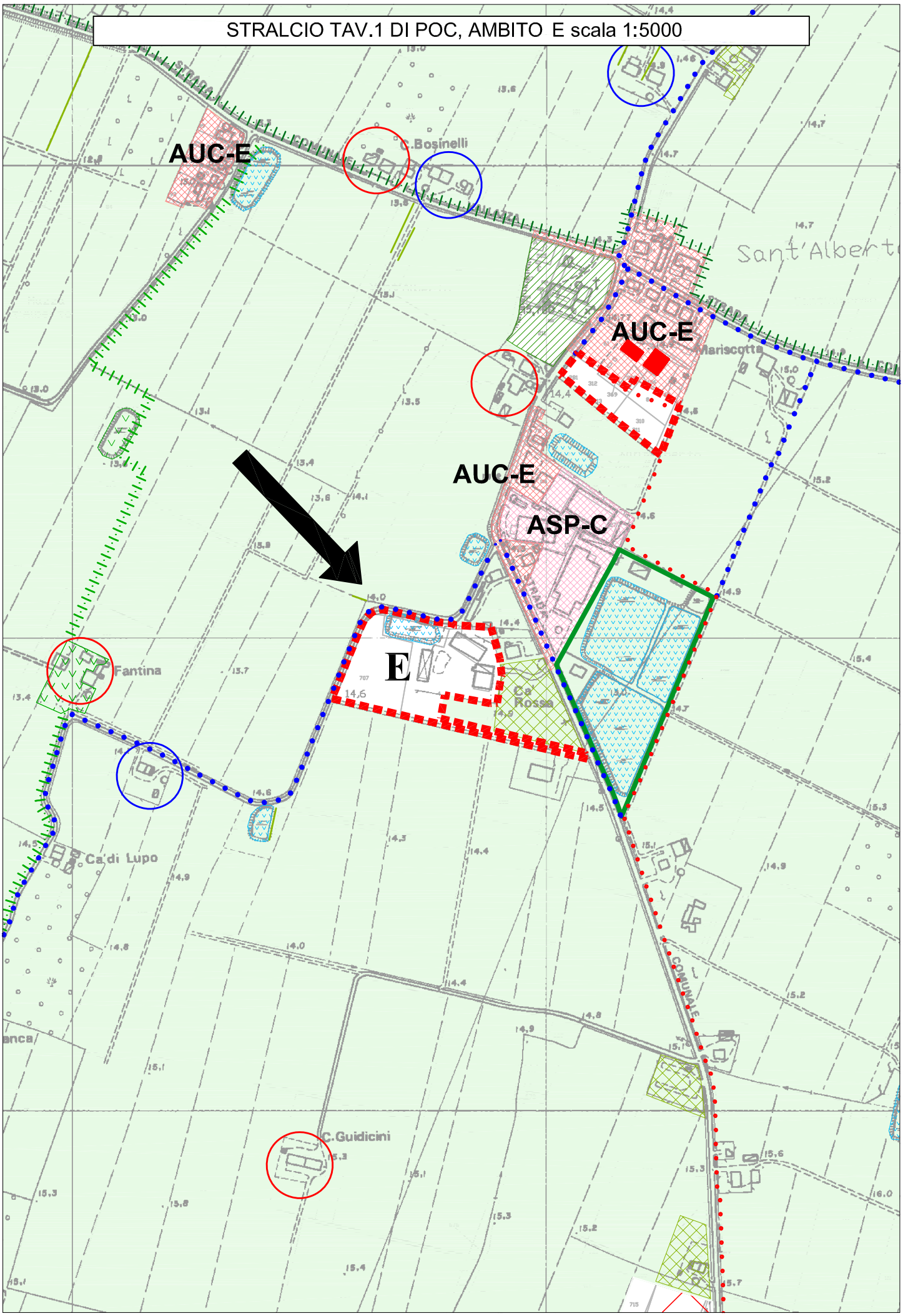
L'edificazione di tipologie mono-bifamiliari con altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra.

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

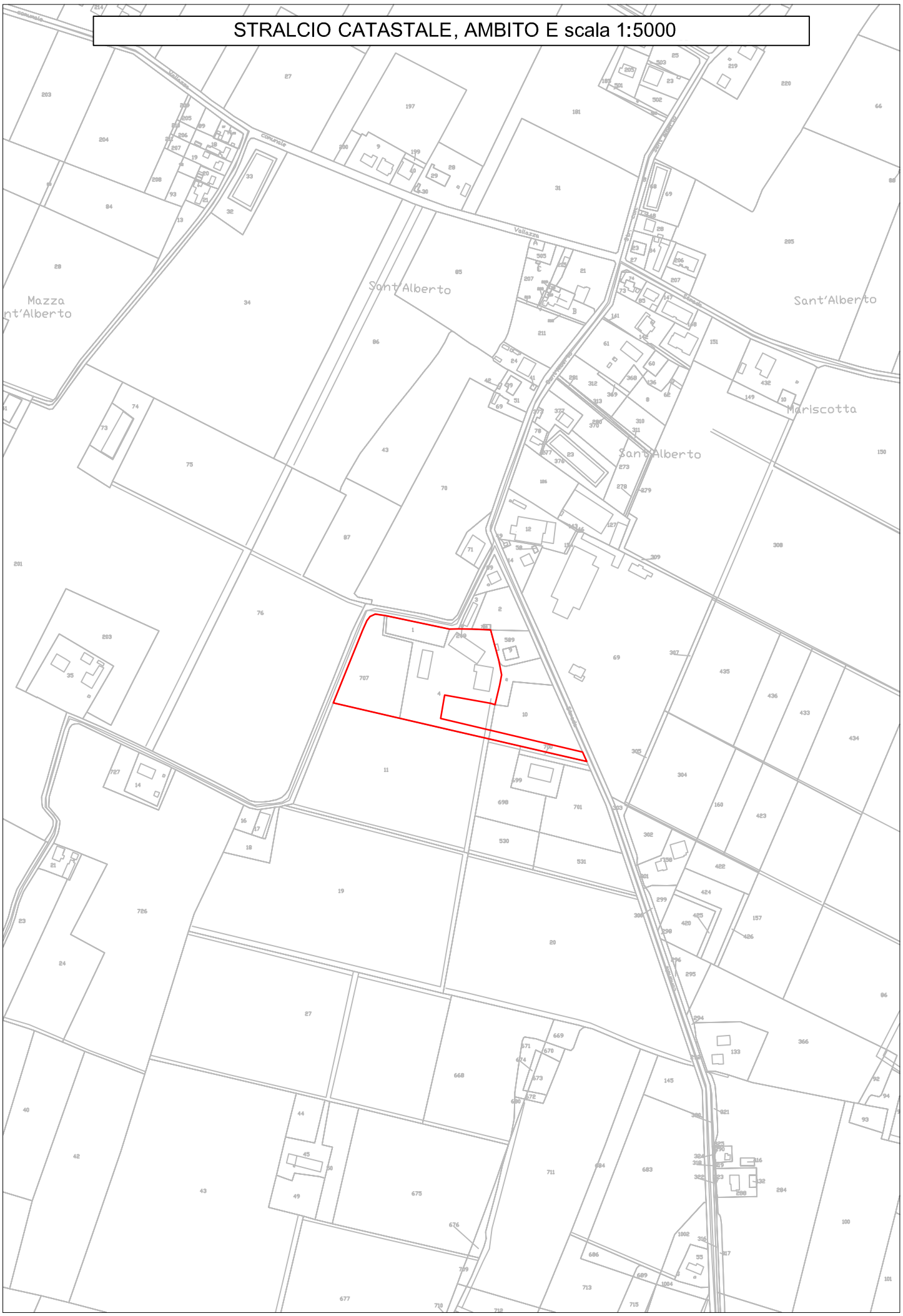
Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguarda l'Ambito E:

- Individuazione dell'Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto

STRALCIO TAV.1 DI POC, AMBITO E scala 1:5000

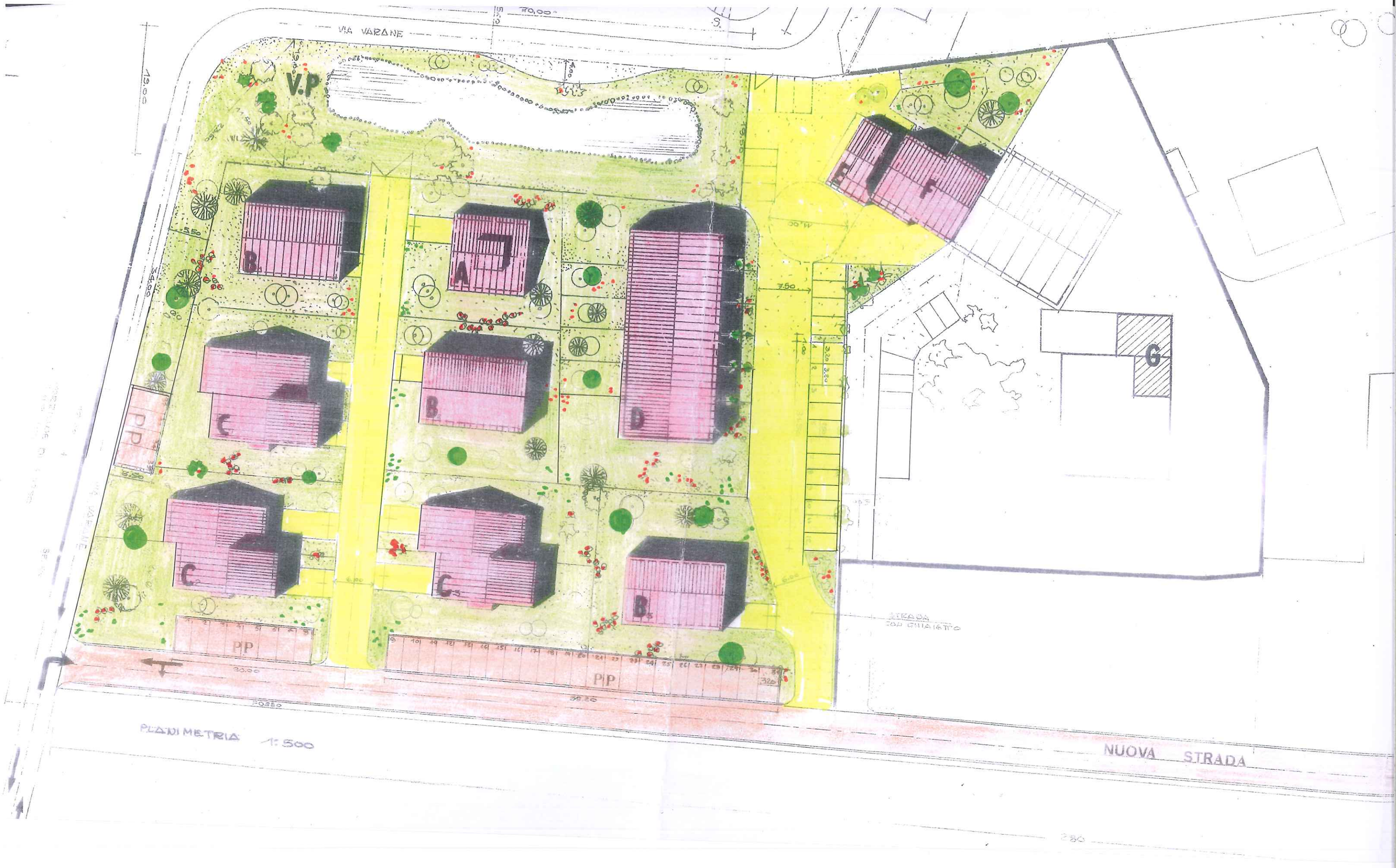


STRALCIO CATASTALE, AMBITO E scala 1:5000



CALCOLO PEREQUATIVO

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	**UT** (mq/mq)	**UT priv** (mq/mq)	**UT pubb** (mq/mq)	**SU priv =**STxUT (mq)	**SU pubb =**STxUT (mq)	(mq)		
E	AER V	2.138	0,044	0,044	0,00	94	0	94		
	AER L	13.710	0,29	0,29	0,00	3.976	0	3.976		
		15.848				**4.070**	**0**	**4.070**	**151**	**55**



PLANIMETRIA 1:500

QUOTE A DISPOSIZIONI PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

❖ **Lotto Rimondi - Rubizzano**

La previsione di un lotto edificabile ad uso familiare per il richiedente con la possibilità di ricavare 4 unità abitative, deriva da un Accordo sottoscritto e finalizzato a realizzare opere compensative nel centro Sportivo del capoluogo. Il lotto edificabile è localizzato a Rubizzano a margine del territorio edificato.

SF complessiva = mq 2.003 circa

- Massima edificabilità prevista nel lotto = mq 460 di SU (quattro unità abitative)

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- intervento di rifacimento della centrale termica presso gli spogliatoi del campo da calcio nel centro Sportivo Giacomo Bulgarelli in via Massarenti, previa demolizione della vecchia centrale termica e idrica

Le dotazioni sono le seguenti:

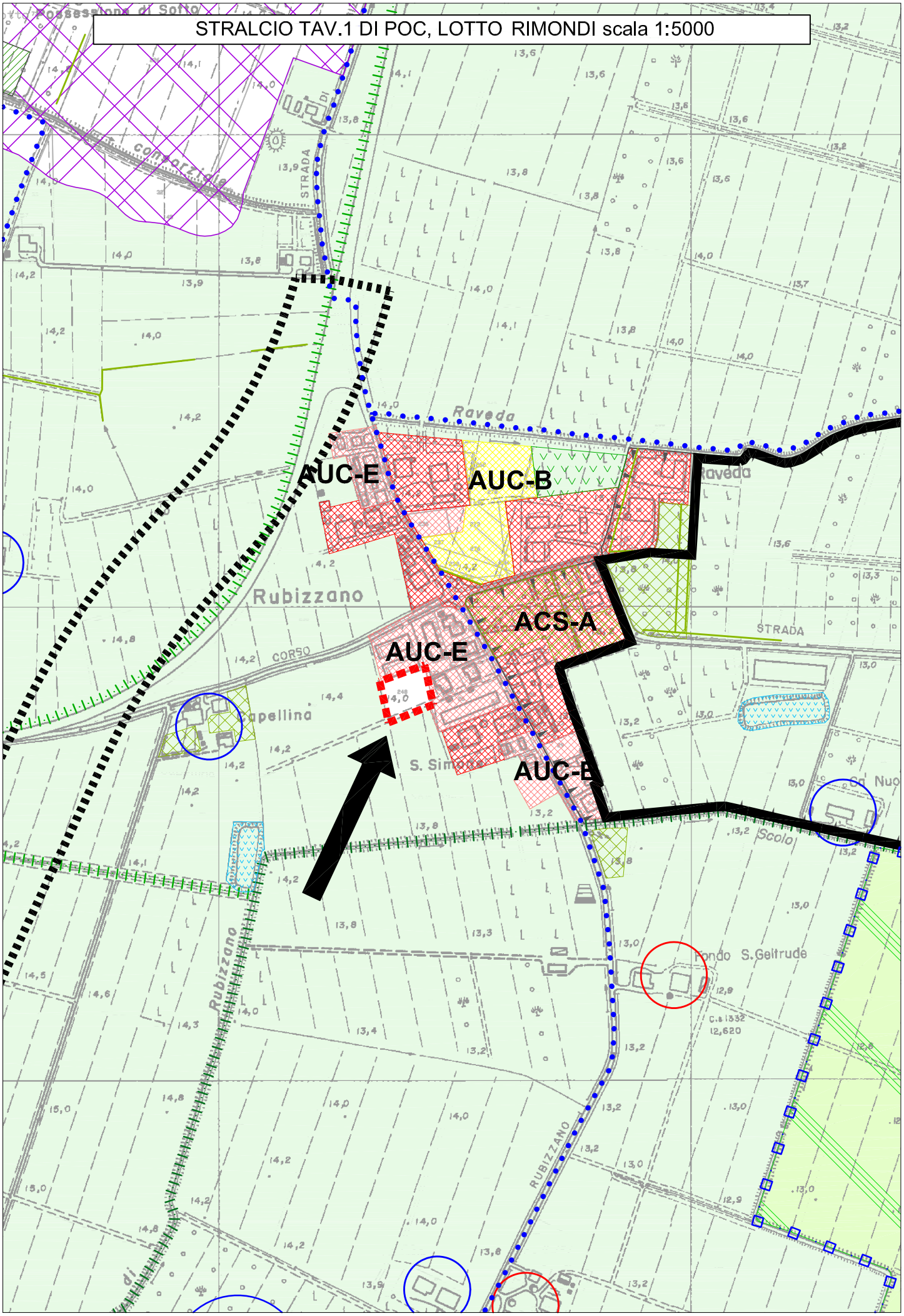
- Verde pubblico = non richiesto
- Parcheggi pubblici = 102 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO RIMONDI scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, LOTTO RIMONDI scala 1:5000

❖ **Lotto Giorgi - Maccaretolo**

La previsione di un lotto edificabile ad uso familiare per il richiedente (figli e nipoti) con la possibilità di ricavare 4 unità abitative, deriva da una osservazione presentata in sede di PSC e RUE, nei confronti della quale l'Amministrazione si era detta favorevole all'accoglimento in sede del primo POC.

I nuovi edifici non dovranno distare più di 15 metri dagli edifici esistenti della medesima proprietà. Per le nuove unità abitative deve essere sottoscritto un "atto unilaterale d'obbligo" affinchè sia inibita l'alienazione delle unità abitative realizzate per esigenze familiari, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.

La possibilità di individuare un lotto a margine dell'edificio residenziale principale del terreno in oggetto, prevede come beneficio pubblico la realizzazione di un'opera pubblica, sotto indicata:

- cessione gratuita al comune di un'area area localizzata di fronte all'ingresso del cimitero di Maccaretolo
- progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico su tale area, con oneri a carico della proprietà
- tale parcheggio dovrà prevedere almeno 28 posti auto

SF complessiva = mq 3.900 circa

- Massima edificabilità prevista = mq 360 di SU

Le dotazioni sono le seguenti:

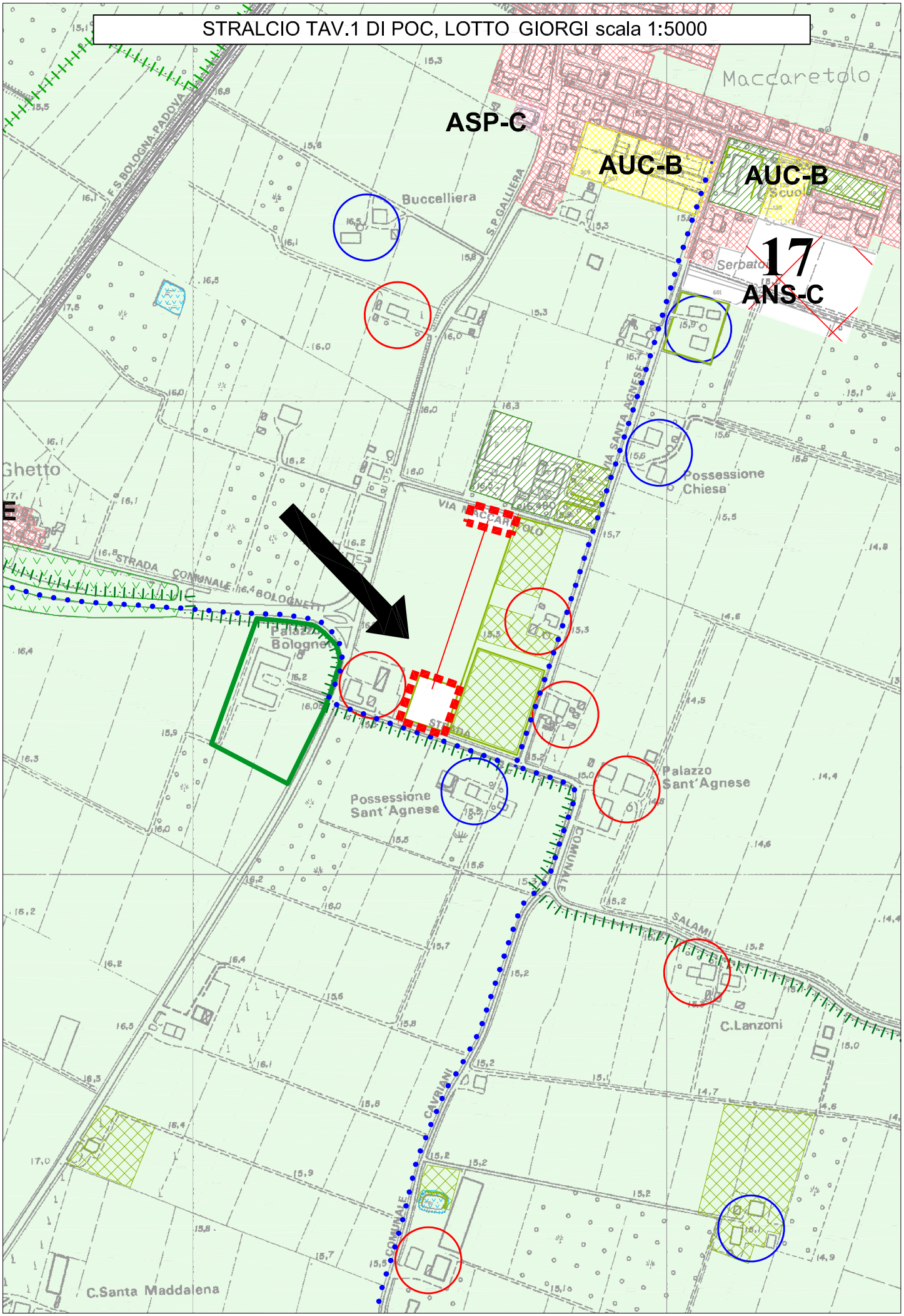
- Verde pubblico = non richiesto
- Parcheggi pubblici = 80 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab
- Parcheggio pubblico cimitero = circa 700 mq corrispondente a 28 posti auto

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 l'accordo Giorgi:

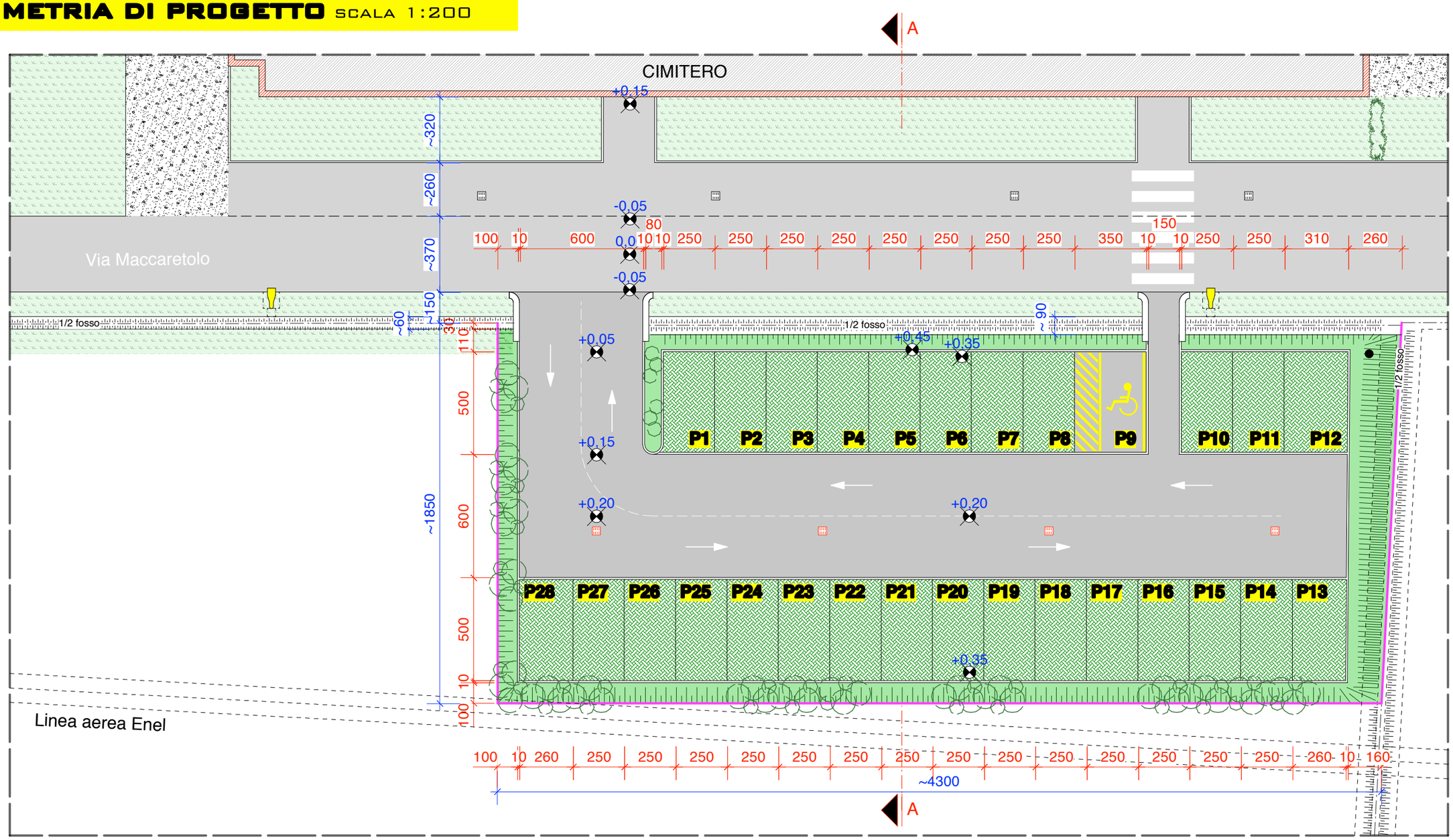
- Individuazione PSC
- Individuazione catastale
- Planimetria dell'opera pubblica

STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO GIORGI scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, LOTTO GIORGI scala 1:5000

PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:200



LEGENDA PROGETTO

Pavimentazione in autobloccanti con interposto tappeto erboso	Caditoia stradale sifonata		
Verde			
Pavimentazione in asfalto			
	Arbusti / Cespugli		

❖ **Lotto Superbi Baletti A. Baletti M. – Sant'Alberto**

L'intervento previsto nel presente Accordo comporta:

- Il trasferimento al di fuori dell'Ambito consolidato AUC-E della capacità edificatoria residua, calcolata assegnando a tre proprietà un DE fissato dalle norme del POC
- Effettuato il trasferimento al di fuori dell'AUC-E, in cinque piccoli lotti previsti in una nuova area adiacente, l'AUC-E di partenza diventa ad "indice saturo"
- Nei cinque lotti verrà edificata una SU pari a ~~mq 526,60+119,52= 646,12~~ **mq 500** distribuita fra i vari proprietari.

I lotti costituiscono singoli interventi insediativi distribuiti secondo il progetto presentato.

Modalità di attuazione = l'intervento diretto sarà subordinato alla redazione di Progetto Unitario la cui convenzione è rappresentata dall'Art. 18 sottoscritto. L'intervento è attuabile dopo l'approvazione del POC.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- progettazione e realizzazione della ciclopista prevista dal PSC per il tratto compreso nelle aree di competenza
- cessione area e realizzazione di un parcheggio pubblico

Le dotazioni sono le seguenti:

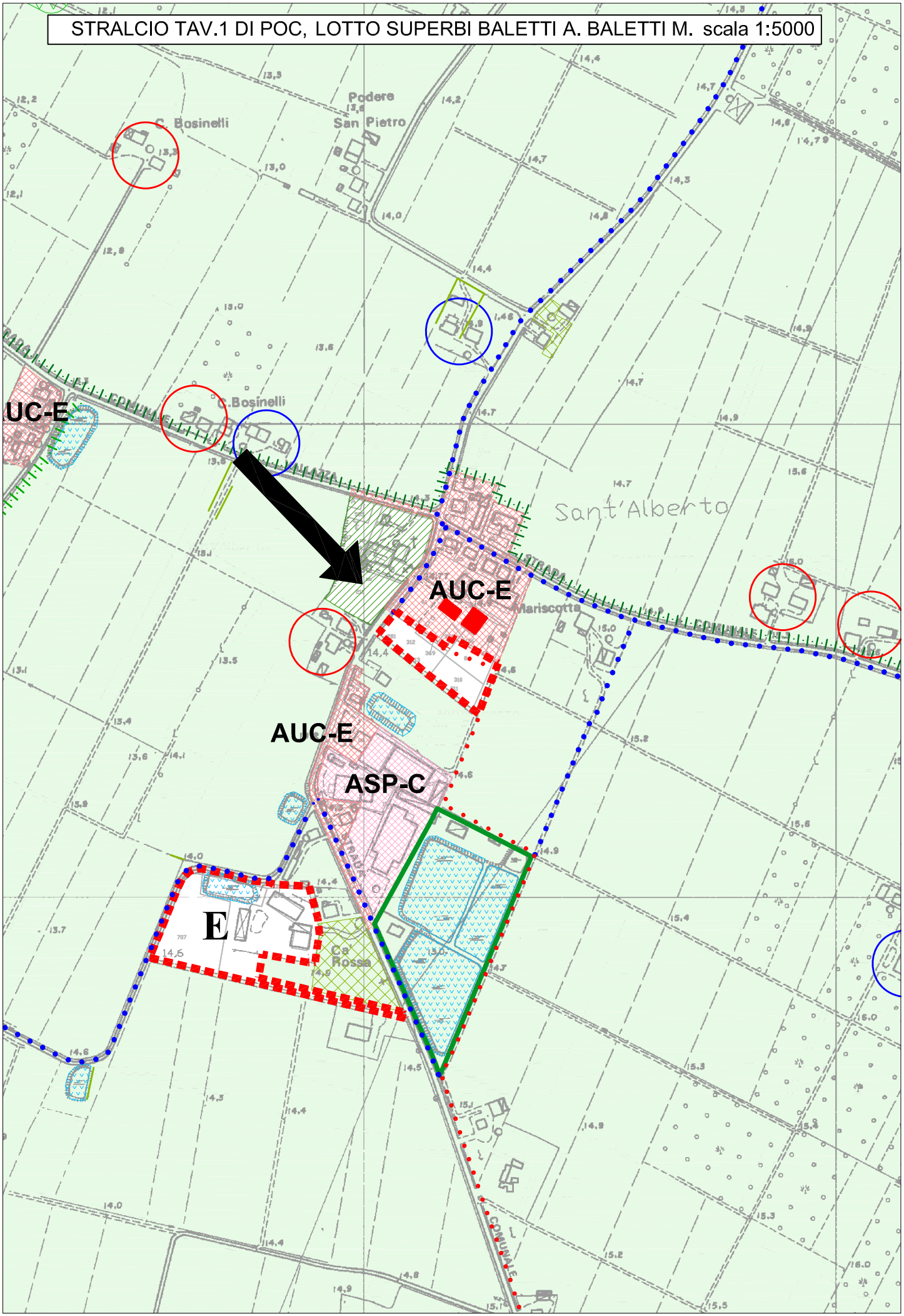
- Verde pubblico = non richiesto
- Parcheggi pubblici = ~~100 mq corrispondenti~~ **111 mq in relazione allo standard di 6 mq/ab**

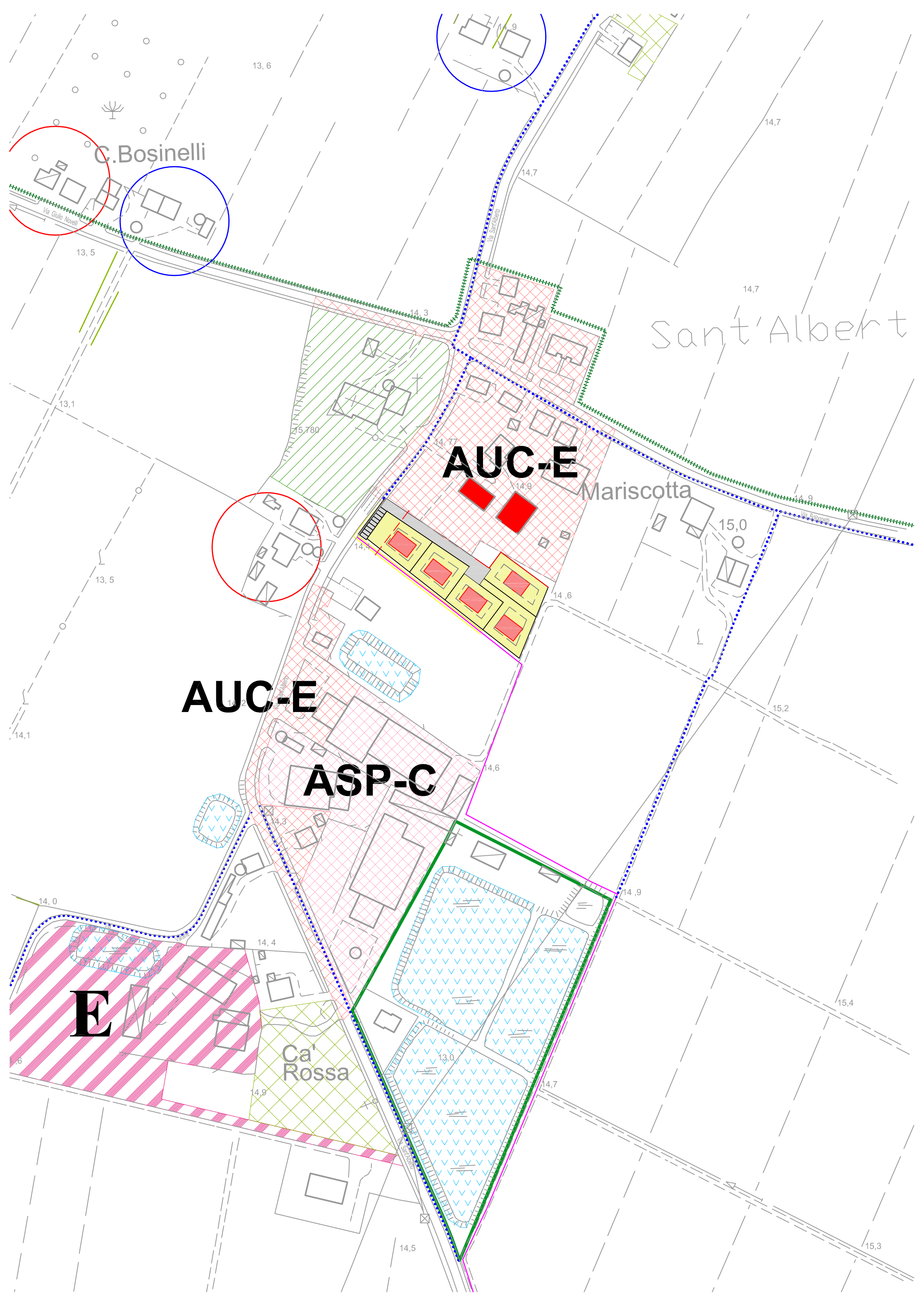
I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Le tavolette allegate di seguito rappresentano l'accordo Superbi Baletti:

- Individuazione PSC
- Schema di massima dell'insediamento proposto

STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO SUPERBI BALETTI A. BALETTI M. scala 1:5000




C.Bosinelli
Via Giulio Novelli
Via Sant'Alberto
Sant'Albert
AUC-E
Mariscotta
Via Bolognetti
AUC-E
ASP-C
E
Ca'
Rossa
13, 6
14, 9
14,7
13, 5
14, 3
15,780
14, 77
14,9
15,0
14 ,6
14,2
15,2
14,1
13,1
14,6
14 ,9
14, 0
14, 4
15,4
13,0
14,7
14,5
15,3

❖ **Lotto Flats Srl – Capoluogo**

Questo Accordo prevede da parte del Comune l'attribuzione di un DE ad un lotto in aggiunta al DE esistente, pari a 39 mq di SU. Tale capacità edificatoria viene utilizzata per completare un edificio in corso di realizzazione usufruendo di un ampliamento di mq 39.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cedere all'Amministrazione Comunale un'area adibita a parcheggi sita in Via Roma ed identificata al foglio 68 mappale 316 subb. 93-94-95 (per quattro posti auto)
- rimuovere le barriere di separazione presenti all'interno dell'area stessa
- realizzare un nuovo manto di usura sull'area di cui sopra nonché sull'area adibita a parcheggio adiacente
- provvedere alla posa di idonea segnaletica orizzontale e verticale sull'intera area
- individuazione e delimitazione mediante idonea segnaletica orizzontale e verticale del percorso ciclopedonale antistante

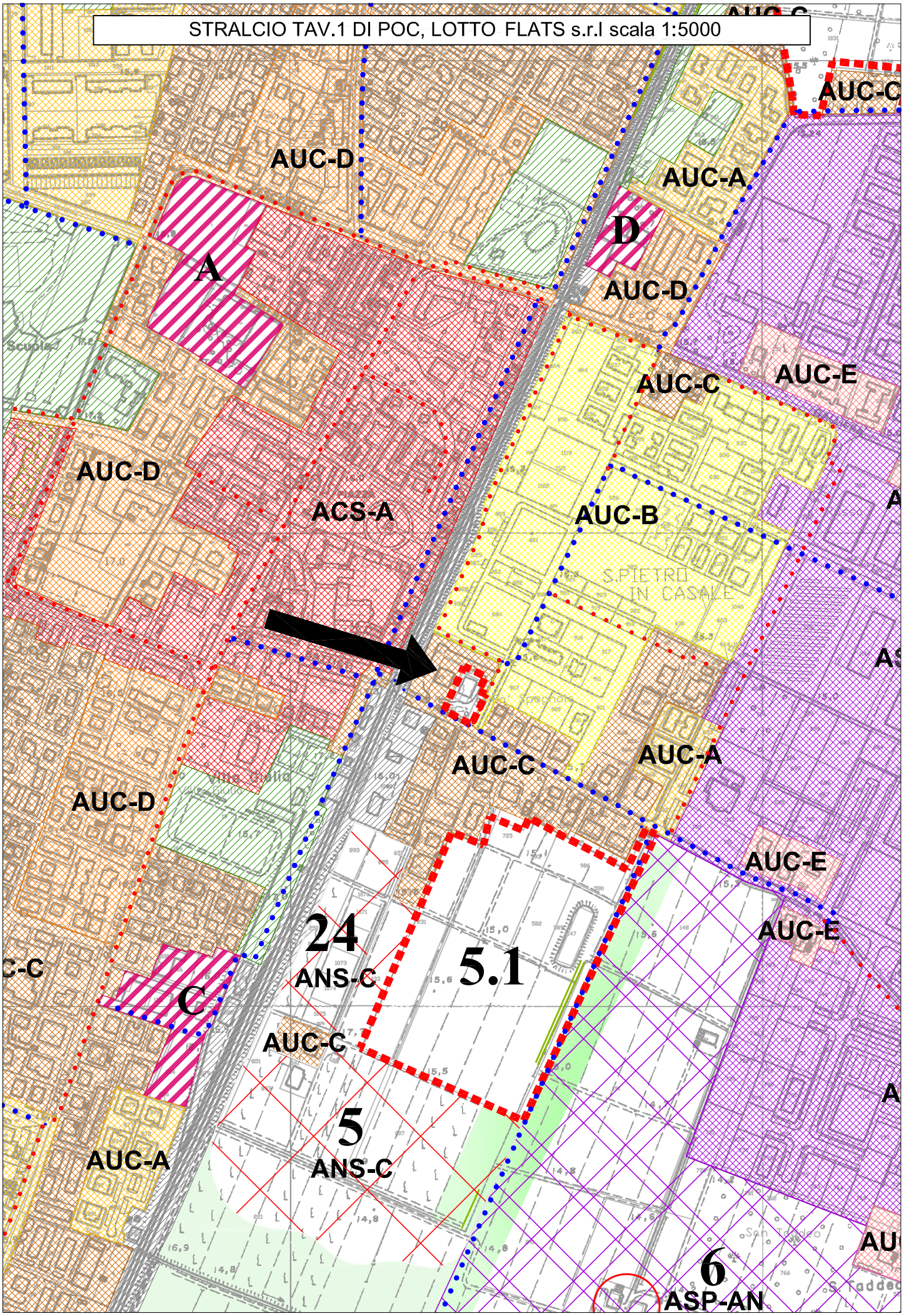
- Le dotazioni non sono dovute

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 l'accordo Flats Srl:

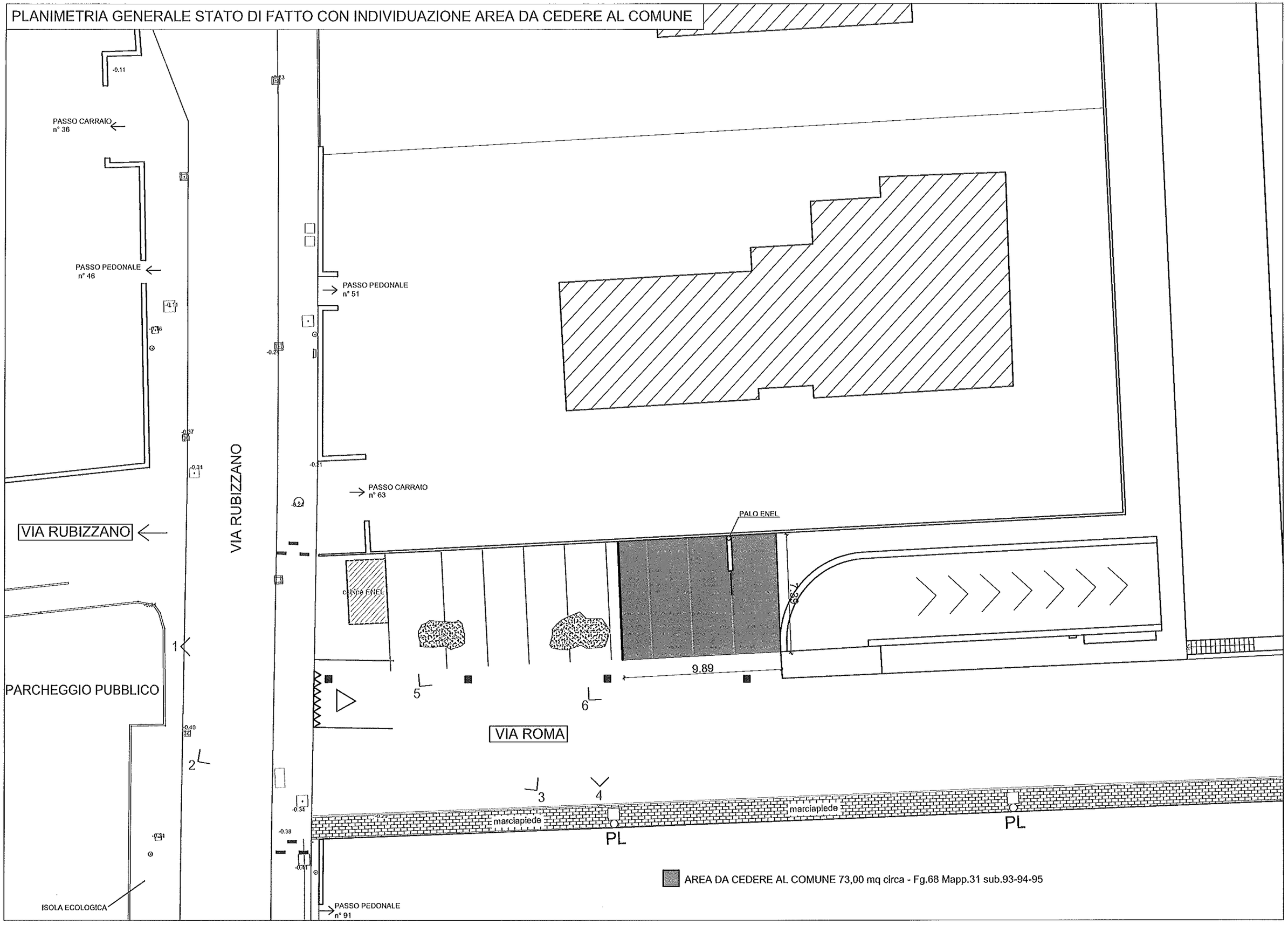
- Individuazione PSC
- Individuazione catastale
- Planimetria dell'opera pubblica

STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO FLATS s.r.l scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, LOTTO FLATS s.r.l scala 1:5000

PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO CON INDIVIDUAZIONE AREA DA CEDERE AL COMUNE



❖ **Lotto Nannetti - Capoluogo**

Questo Accordo prevede da parte del Comune l'attribuzione di un DE pari a mq 65,14 di SU, ad un privato che lo utilizzerà per effettuare un cambio d'uso di un edificio esistente, situato nell'area cortiliva della medesima proprietà.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno di larghezza m 4,00 e di superficie complessiva mq 1.145,68 da destinare alla realizzazione di una pista ciclabile al margine ovest della proprietà
- eseguire tutte le lavorazioni preparatorie e di sistemazione dell'area oggetto di cessione di cui sopra (opere di pulizia, scortico e livellazione del terreno, ecc.) preliminari alla realizzazione della suddetta pista ciclabile

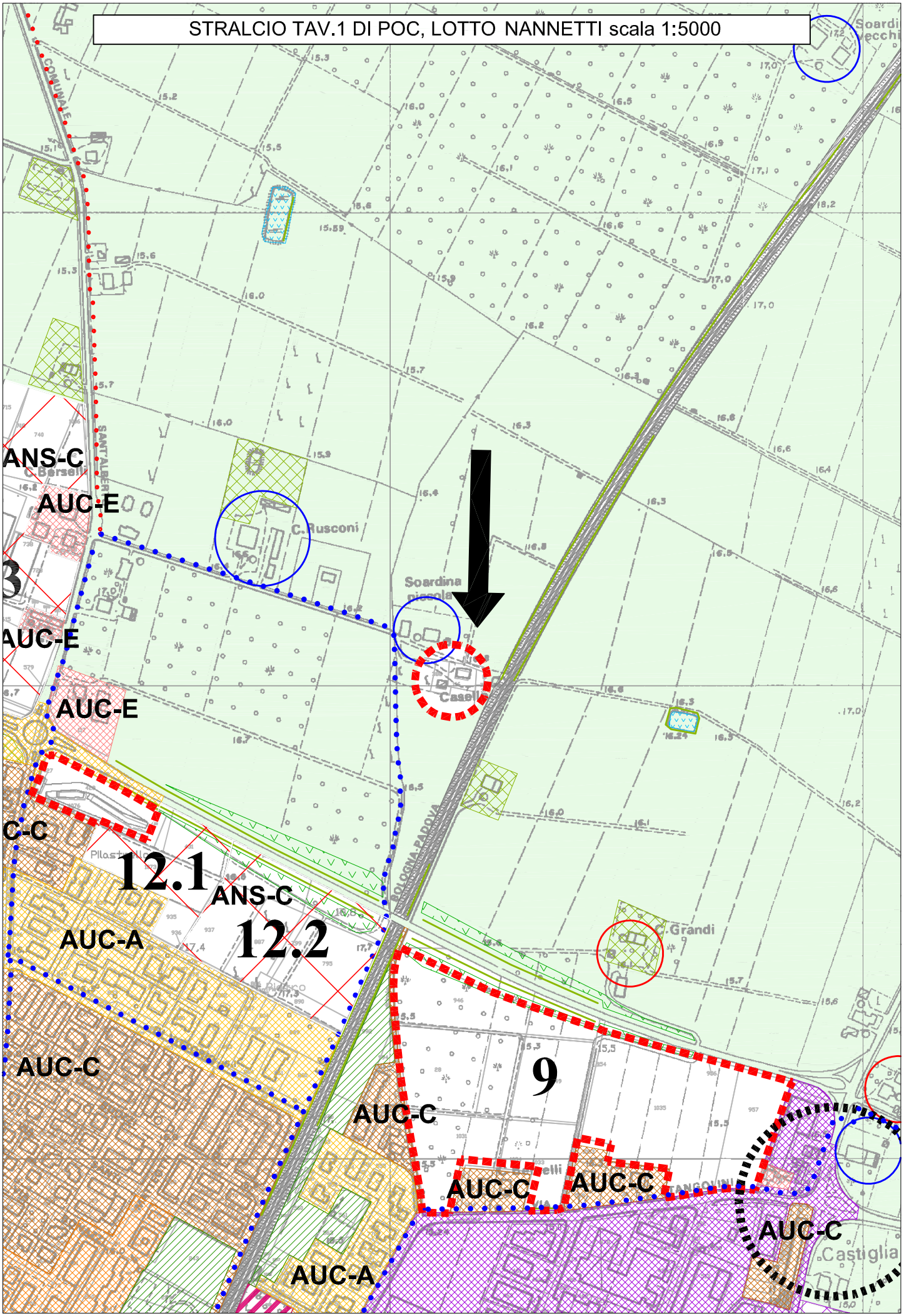
- Le dotazioni non sono dovute

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

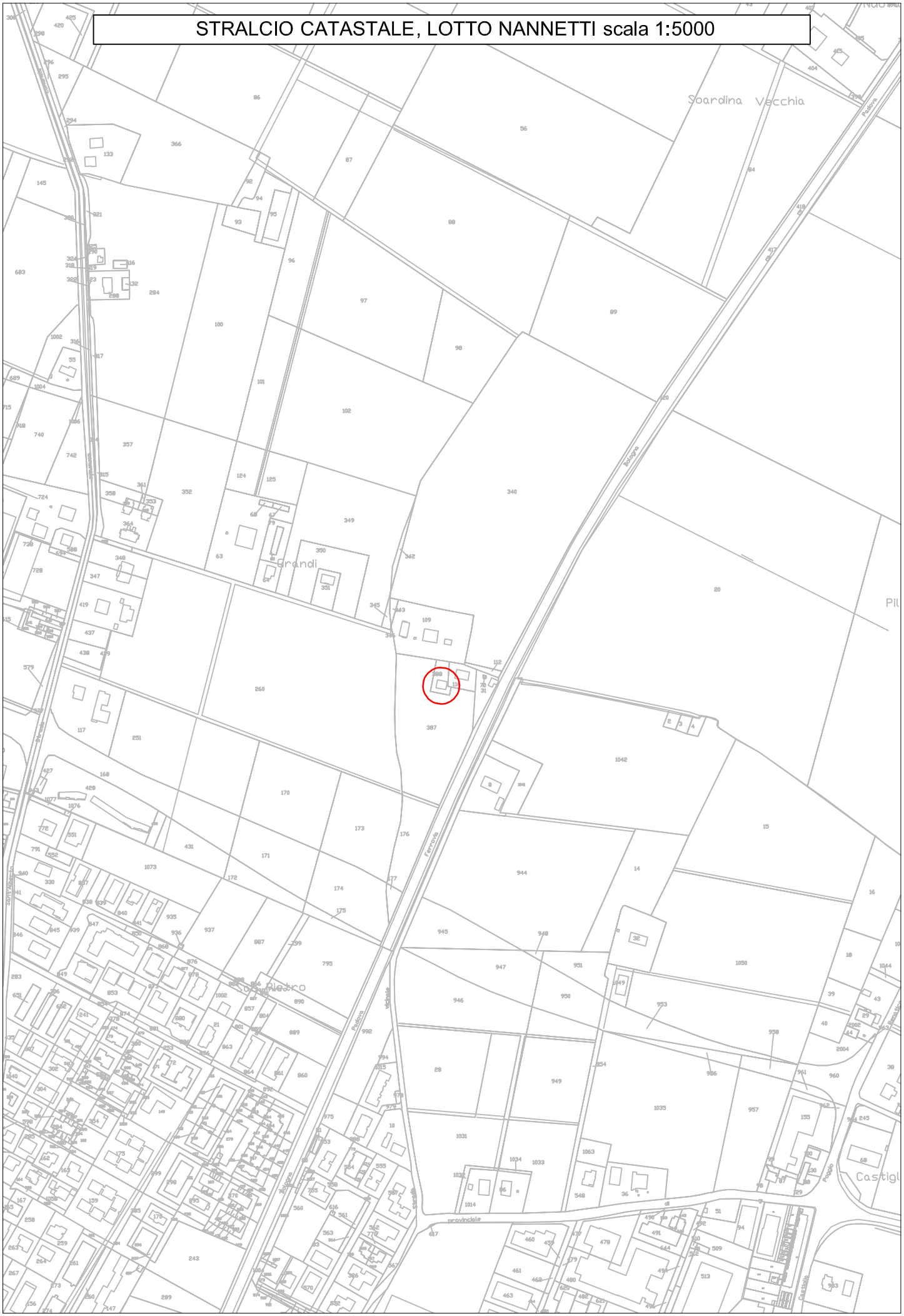
Le tavolette allegate di seguito rappresentano l'accordo Nannetti:

- Individuazione PSC
- Individuazione catastale
- Planimetria dell'opera pubblica

STRALCIO TAV.1 DI POC, LOTTO NANNETTI scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, LOTTO NANNETTI scala 1:5000



Accordi introdotti con le controdeduzioni

- **<u>Lotto Costel Srl – Capoluogo</u>**

Questo Accordo prevede da parte del Comune l'attribuzione di un DE pari a 10 mq di SU ad un lotto esistente. Tale minima capacità edificatoria viene utilizzata per completare un edificio in corso di realizzazione. Il lotto è identificato catastalmente al foglio 67, mappali 1057 e 1044 siti in Via Vivaldi.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale va visto assieme ai benefici previsti per l'Ambito 1.1 precedente, per il quale sono stati attribuiti, ai medesimi soggetti attuatori, altri 250 mq di SU, che viene monetizzato in aggiunta a quanto già previsto nell'accordo ex Art. 18 dell'Ambito 1.1, sottoscritto con i medesimi soggetti in data 30/04/2013.

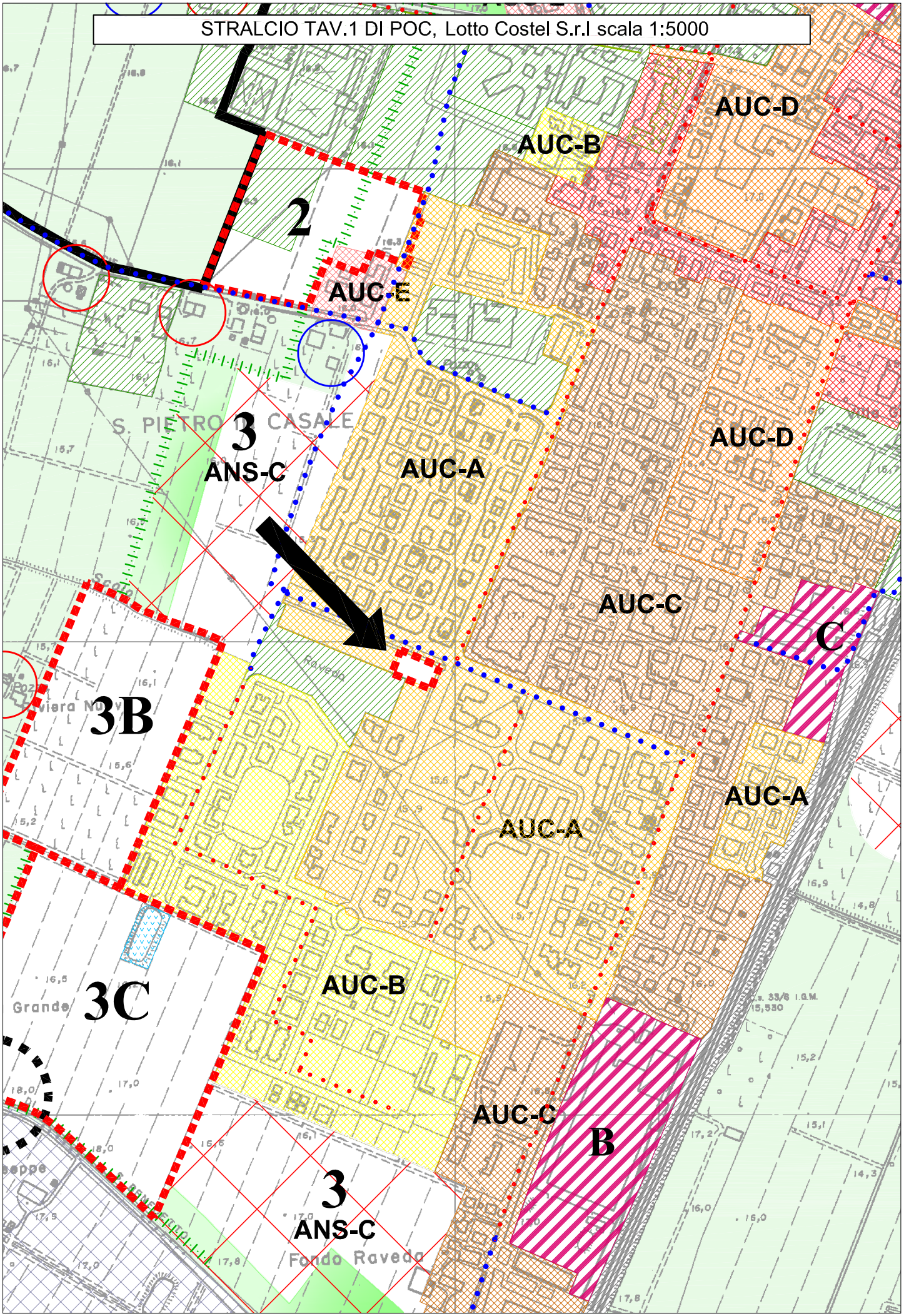
Le dotazioni in questo lotto sono già state contabilizzate.

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

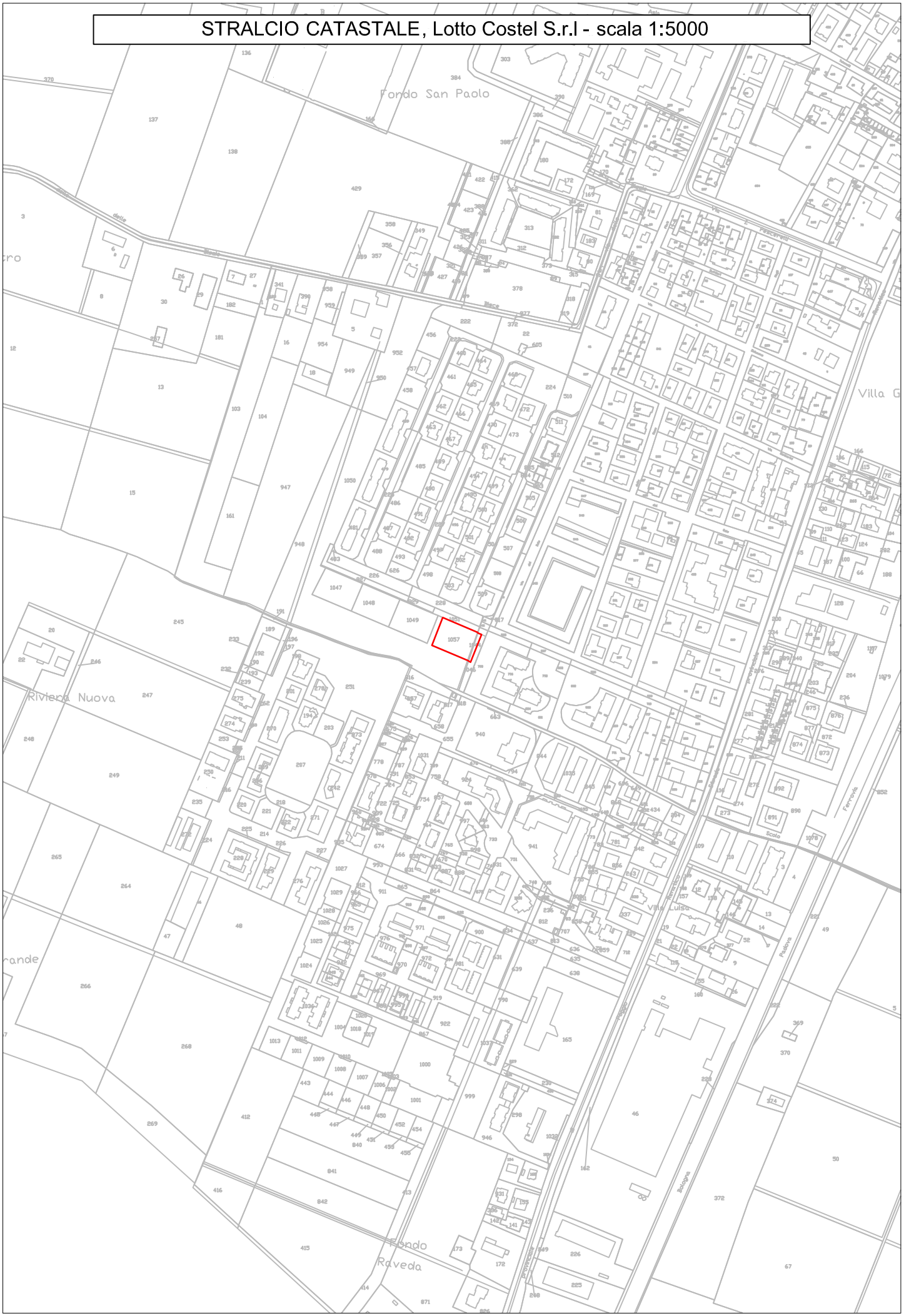
Le tavolette allegate di seguito rappresentano l'accordo <u>Costel Srl</u>:

- **Individuazione PSC**
- **Individuazione catastale**

STRALCIO TAV.1 DI POC, Lotto Costel S.r.l scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, Lotto Costel S.r.l - scala 1:5000



❖ **<u>Lotto Impellizzeri – Capoluogo</u>**

Questo Accordo prevede da parte del Comune l'attribuzione di un incremento di DE ad un lotto già edificato pari a 50 mq di SU. Tale capacità edificatoria viene utilizzata per ampliare una unità abitativa che dal punto di vista strutturale e morfologico, riesce a sfruttare l'incremento in modo coerente, previo comunque consenso del condominio.

L'edificio è situato in Via Sant'Alberto 570/A, catastalmente individuato al foglio 42, mappale 428.

<u>Il beneficio pubblico</u> a favore dell'Amministrazione Comunale è rappresentato dalla:

- **Realizzazione entro 90 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo ex Art. 18, di un attraversamento pedonale luminoso in via G. Matteotti in corrispondenza della scuola materna parrocchiale**
- **Realizzazione sempre entro i 90 giorni di cui sopra, di due attraversamenti rialzati per l'eliminazione delle barriere architettoniche in via G. Matteotti in corrispondenza della Biblioteca Comunale e dell'Ufficio Postale.**

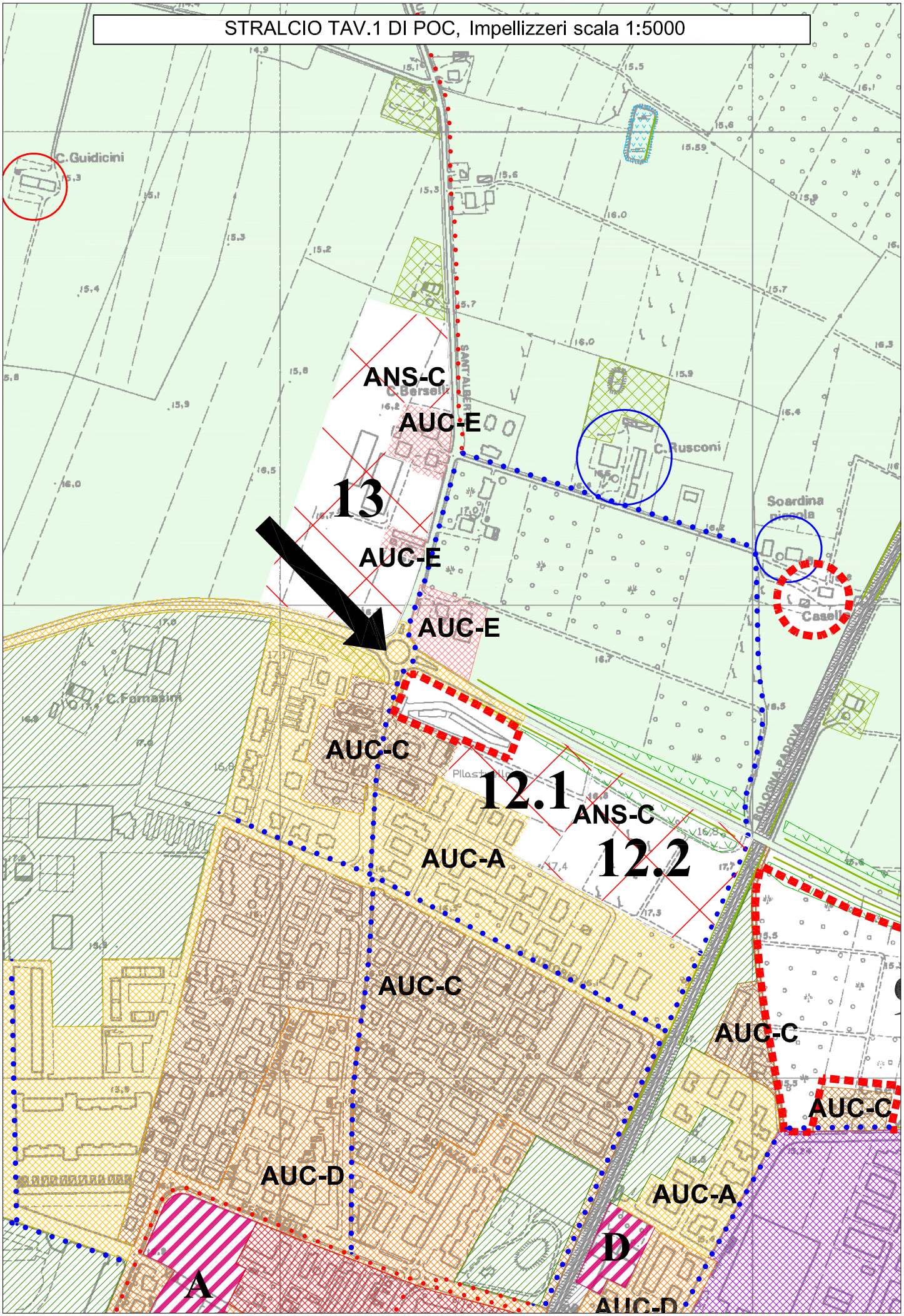
- **Le dotazioni non sono dovute**

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

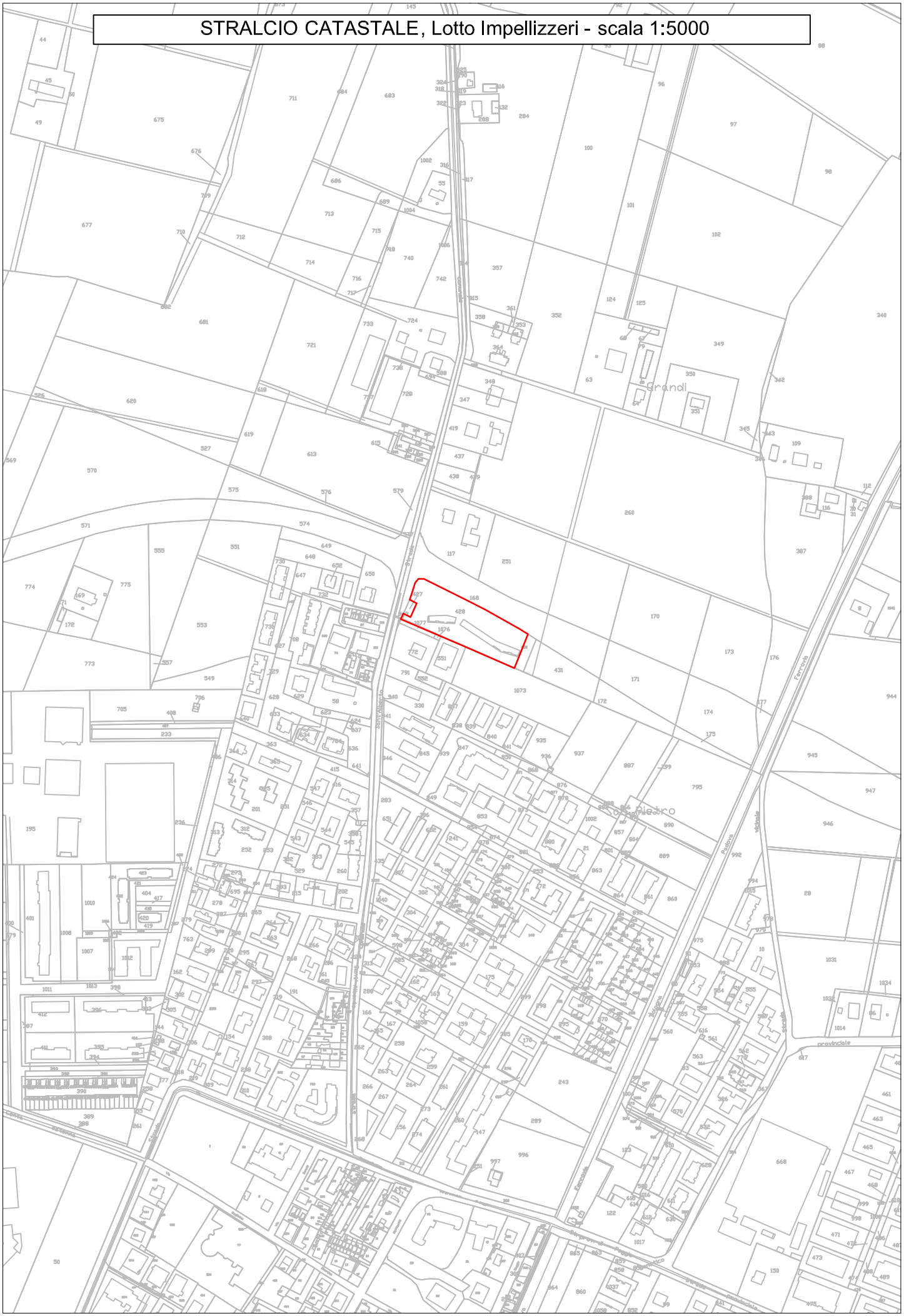
Le tavolette allegate di seguito rappresentano l'accordo Impellizzeri:

- **Individuazione PSC**
- **Individuazione catastale**

STRALCIO TAV.1 DI POC, Impellizzeri scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, Lotto Impellizzeri - scala 1:5000



Conclusione

Rispetto la quota residenziale "pubblica" a favore del Comune, i risultati della concertazione sono di seguito riportati:

Dal Sub Ambito 1.1

Cessione di un'area superficie di circa mq 1030, con una edificabilità di mq 530, corrispondenti a circa 7 alloggi.

Dal Sub Ambito 5.1

Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 11.500, con una edificabilità di mq 3.000, corrispondenti a circa 41 alloggi.

Dall'Ambito 9

Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 18.000, con una edificabilità di mq 1.200, corrispondenti a circa 16 alloggi oltre a 4.000 mq di funzioni terziarie/direzionali **(di questi ultimi il Comune si riserva mq 2.000 di SU "congelandoli" per successivi interventi)**

Dall'Ambito 16.1:

Cessione di un'area superficie di circa mq 700, con una edificabilità di mq 525, corrispondenti a circa 7 alloggi.

Rispetto alla dotazione di ERS il POC assume le seguenti previsioni: 5.255 mq di SU per una potenzialità teorica di 71 alloggi. Questa quota rappresenta circa il 16% della capacità edificatoria residenziale del POC 2013-2018

8. LE MODIFICHE AL PSC ed AL RUE CONSEGUENTI ALLE SCELTE DEL POC

Le modifiche che le previsioni del POC hanno reso necessarie sono prevalentemente assestamenti al tessuto urbano consolidato, ovvero agli AUC.

Le situazioni sono state illustrate nel capitolo 7 precedente e riportate con le specifiche del caso, nella normativa del POC all'Art. 11.

Per riassumere gli Ambiti o Sub Ambiti che hanno modificato gli AUC sono i seguenti:

- Ambito 2 fa variante all'AUC-E
- Sub Ambito 3B (fa variante al perimetro del l'Areale 3 del PSC)
- Sub Ambito 3C (fa variante al perimetro del l'Areale 3 del PSC)
- Sub Ambito 5.1 fa variante all'AUC-C
- Ambito 9 fa variante all'AUC-C
- Lotti Superbi, Baletti A. e Baletti M. fanno variante all'AUC-E

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. 27 di SU (valore utilizzato anche per calcolare gli standard) e dell'alloggio medio pari a 74 mq di SU, avremo una 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:

AMBITO	MQ di SU 1° POC			ALLOGGI	ABITANTI
	Privati	Pubblici	Totale	Totale	Totale
Nuova costruzione	24.940	5.255	30.195	**406**	**1.118**
Nuova costruzione quota Sindaco	1.570	0	1.570	**20**	**58**
Riqualificazione	1.848	0	1.848	**25**	**68**
AMBITO 9 Terz/Direz/Comm	0	4.000	**4.000**	**0**	**0**
TOTALE POC	**28.358**	**9.255**	**37.613**	**451**	**1.245**

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

Totale = 1.245 abitanti teorici aggiuntivi

La popolazione teorica del POC, deve tener anche conto che nel quinquennio di attuazione del POC medesimo, una parte dei residui del PRG andranno in attuazione (stimiamo che almeno il 50% si attui) mentre anche gli interventi diretti relativi alle previsioni del RUE pure essi cominceranno ad attuarsi (stimiamo che almeno il 50% delle previsioni si attui): avremo così una popolazione teorica complessiva che potrà essere quella riportata nella seguente tabella:

Tab. 1 – Costruzione della popolazione teorica con un parziale completamento dei residui ex PRG, un parziale completamento degli interventi previsti dal RUE e l'attuazione del POC

	POPOLAZIONE 31.03.2013	INCREMENTO POPOLAZIONE ATTUAZIONE 50% PRG	INCREMENTO POPOLAZIONE ATTUAZIONE 50% RUE	**TOTALE POPOLAZIONE INSEDIABILE PRIMO POC**
	Ab	Ab	Ab	**Ab**
TOTALE COMUNALE ABITANTI	**11.976**	**309**	**241**	**12.526**

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 (comprensive di quelle attese con il completamento dei residui del PRG e del RUE) 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, lo standard aggiornato al marzo 2013 è di **41,08 mq/ab,** con i seguenti valori:

- attrezzature scolastiche 5,60 mq/ab
- attrezzature civili 5,27 mq/ab
- attrezzature religiose 3,69 mq/ab
- verde pubblico 19,84 mq/ab
- parcheggi pubblici 6,67 mq/ab

Dalle successive tabelle aggiornate con le dotazioni previste dal POC, il risultato diminuisce di 0,74 mq/ab, arrivando ad una dotazione di progetto pari a **40,34 mq/ab.** Lo standard pur essendo ampiamente sopra ai minimi di legge, risente in particolare del fatto che spesso gli interventi sul consolidato tramite RUE, producono quasi sempre solo lo standard di parcheggio pari a 6 mq/ab, in quanto interventi di carattere minimale.
I dati sulle dotazioni di POC sono di seguito illustrati nelle tabelle allegate.

Tab. 1 – Dotazioni previste negli Ambiti e Sub Ambiti inseriti nel POC

	verde pubblico 24 mq/ab	parcheggi pubblici 6 ma/ab	Totale	
	mq	mq	mq	mq/ab
AMBITO 1.1	1.896	474	2.370	33,86
AMBITO 2	1.602	333	1.935	37
AMBITO 3B	3.816	954	4.770	30
AMBITO 3C	4.176	1.044	5.220	30
AMBITO 5.1	8.352	2.088	10.440	30
AMBITO 9	6.312	1.578	7.890	30
AMBITO 9 terz e direz	1.200	800	2.000	0
AMBITO 19.1	2.600	312	2.912	56
AMBITO E	1.632	408	2.040	30
Lotto Rimondi	0	102	102	6
Lotto Giorgi	0	780	780	60
Lotto Superbi Balletti	0	114	100	6
Lotto Flats	0	50	50	0
Lotto Nannetti	0	0	0	0
Lotto Costel Srl	0	0	0	0
Lotto Impellizzeri	0	0	0	0
totale	**31.586**	**9.037**	**40.609**	**33**

Tab. 2 – Dotazioni del POC in rapporto alla popolazione teorica insediabile

	Abitanti residenti 31.03.2013 più ab insediabili da attuazione 50% PRG + 50% RUE	Abitanti teorici insediabili da POC	TOTALE Abitanti residenti più abitanti insedibil da attuazione 50% PRG + 50% RUE + POC	Dotazioni esistenti + PRG 50% + RUE 50% + 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/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
TOTALE DOTAZIONI COMPRESA PREVISIONE POC	**12.526**	**1.251**	**13.777**	**70.166**	**66.031**	**46.283**	**280.124**	**92.566**	**555.215**	**5,09**	**4,79**	**3,36**	**20,33**	**6,72**	**40,30**

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 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. Ciò per rendere evidente il residuo del dimensionamento del PSC necessario a 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 e di Riqualificazione espressa in alloggi teorici ed in mq di Superficie utile edificabile

AMBITO	ALLOGGI 1° POC	MQ di SU 1° POC	ABITANTI INSEDIABILI 1° POC	ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI 1° POC
Sub Ambito 1.1 Costel Srl	26	2.140	79	0
Ambito 2	19	1.417	52	0
Sub Ambito 3B	58	4.300	159	0
Sub Ambito 3C	63	4.688	174	0
Sub Ambito 5.1	127	9.400	348	0
Ambito 9	96	7.100	263	4.000
Ambito 19.1	19	1.400	52	0
Totale nuova costruzione su aree libere	409	30.445	1.128	2.000
Ambito di Riqualificazione "E"	25	1.848	68	0
TOTALE COMPLESSIVO	*434*	*32.293*	*1.196*	*2.000*

Tab B – Nuova costruzione con quote a disposizione per esigenze non preventivabili espressa in alloggi teorici ed in mq di Superficie utile edificabile residenziale

QUOTE A DISPOSIZIONE PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI			
INTERVENTI	**ALLOGGI 1° POC**	**MQ di SU 1° POC**	**ABITANTI INSEDIABILI 1° POC**
RUBIZZANO Lotto Rimondi Vittorio	**6**	**460**	**17**
MACCARETOLO Lotto Giorgi Gianni	**4**	**360**	**13**
SANT'ALBERTO Superbi, Baletti A. Baletti M.	**7**	**500**	**19**
CAPOLUOGO Lotto Nannetti	**1**	**65**	**2**
CAPOLUOGO Lotto Costel Srl	**0**	**10**	**0**
CAPOLUOGO Lotto Impellizzeri	**0**	**50**	**0**
CAPOLUOGO Lotto FLATS srl	**0**	**39**	**0**
TOTALE COMPLESSIVO	***18***	***1.484***	***58***

Tab C – Capacità edificatoria complessiva residenziale

Totale Riqualificazione	**25**	**1.848**	**68**
Totale nuova costruzione su aree libere	**427**	**31.929**	**1.186**
TOTALE POC	***452***	***33.777***	***1.254***

Tab D – Dimensionamento residenziale complessivo del POC e RESIDUI residenziali rispetto al PSC

	n. alloggi	mq di SU	percentuale
DIMENSIONAMENTO PSC nuova costruzione su aree libere (compresa quota a disposizione)	**690**	**51.060**	**100%**
PRIMO POC	**427**	**31.929**	**63%**
RESIDUI PER I POC SUCCESSIVI	**263**	**19.131**	**37%**

	n. alloggi	mq di SU	percentuale
DIMENSIONAMENTO PSC per Riqualificazione	**120**	**8.880**	**100%**
PRIMO POC	**25**	**1.848**	**21%**
RESIDUI PER I POC SUCCESSIVI	**95**	**7.032**	**79%**

Tab E – Dimensionamento del POC suddiviso per Ambiti (DE pubblico e DE privato)

AMBITO	ALLOGGI 1° POC			MQ di SU 1° POC			MQ di SU 1° POC		
	Privati	Pubblici	Totale	Privati	Pubblici	Totale	Privati	Pubblici	Totale
SUB-AMBITO 1.1 Costel Srl	19	7	**26**	1.610	530	**2.140**	1.610	530	**2.140**
AMBITO 2 Borgo Vaccari	13	6	**19**	941	476	**1.417**	1.417	0	**1.417**
SUB-AMBITO 3.B Altri	58	0	**58**	4.300	0	**4.300**	4.300	0	**4.300**
SUB-AMBITO 3.C Stellato	40	24	**63**	2.930	1.758	**4.688**	4.688	0	**4.688**
SUB-AMBITO 5.1	54	32	**86**	4.000	2.400	**6.400**	6.400	0	**6.400**
SUB-AMBITO 5.1 quota Pubblica da PSC	0	41	**41**	0	3.000	**3.000**	0	3.000	**3.000**
AMBITO 9 quota Residenziale da PSC	61	0	61	4.500	0	4.500	4.500	0	**4.500**
AMBITO 9 Residenza Privata da Ambito 3.B	19	0	19	1.400	0	1.400	1.400	0	**1.400**
AMBITO 9 Residenza Pubblica da Ambito 3.B	0	16	16	0	1.200	1.200	0	1.200	**1.200**
TOTALE AMBITO 9	**80**	**16**	**96**	**5.900**	**1.200**	**7.100**	5.900	1.200	**7.100**
AMBITO 19.1 Fabbri	12	7	**19**	875	525	**1.400**	875	525	**1.400**
TOTALE nuova costruzione	**275**	**134**	**409**	**20.556**	**9.889**	**30.445**	**25.190**	**5.255**	**30.445**
AMBITO E Riqualificazione	25	0	**25**	1.848	0	**1.848**	1.848	0	**1.848**
AMBITO 9 Terz/Direz/Comm				0	2.000	**2.000**	0	2.000	**2.000**

QUOTA SINDACO									
RUBIZZANO Lotto Rimondi Vittorio	6	0	**6**	460	0	**460**	460	0	**460**
MACCARETOLO Lotto Giorgi Gianni	4	0	**4**	360	0	**360**	360	0	**360**
SANT'ALBERTO Maccagnani-Superbi	7	0	**7**	500,00	0	**500**	500	0	**500**
CAPOLUOGO Lotto Nannetti	1	0	**1**	65,14	0	**65,14**	65,14	0	**65,14**
CAPOLUOGO Lotto FLATS srl	0	0	**0**	39	0	**39**	39	0	**39**
CAPOLUOGO Lotto Costel Srl	0	0	**0**	10	0	**10**	10	0	**10**
CAPOLUOGO Lotto Impellizzeri	0	0	**0**	50	0	**50**	50	0	**50**
TOTALE quota Sindaco	**18**	**0**	**18**	**1.484**	**0**	**1.484**	**1.484**	**0**	**1.484**