



# POC

piano operativo comunale

## 2013-2018

Approvato con delibera di C.C. n. 77 del 23.12.2013

### RELAZIONE

Elab. 1

**Versione coordinata con le varianti apportate dai seguenti PUA:**

**PUA Ambito 3B** (approvato con del C.C. n. 5 del 10.03.2020)  
**PUA Ambito 3C** (approvato con del. C.C. n. 67 del 30.11.2020)  
**PUA Ambito 1.2** (approvato con del. C.C. n. 73 del 29.12.2020)  
**PUA Ambito 9A** (approvato con del. C.C. n. 12 del 29.01.2021)  
**PUA Ambito 5.1** (approvato con del. C.C. n. 74 del 16.11.2021)  
**PUA Ambito 5.2** (approvato con del. C.C. n. 75 del 16.11.2021)

**Sindaco**  
Claudio Pezzoli

**Segretario Comunale**  
Dott. Mario Criso

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Matteo Asioli
- Arch. Elena Lazzari

### **Per il Comune di San Pietro in Casale**

- Geom. Stefano Pedriali
- Arch. Cristina Zabbini

Comune di  
**SAN PIETRO IN CASALE**



# POC

**2013 - 2018**

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

*Relazione illustrativa  
e allegati cartografici*

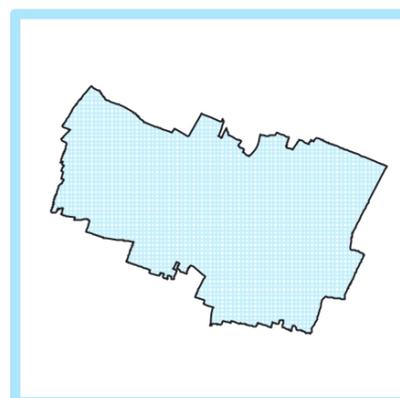
**ELAB. 1**

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 Asioi

### **Per il Comune di San Pietro in Casale**

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Cristina Zabbini

## INDICE

Il seguente indice è quella della Relazione allegata al POC originario approvato. Vengono mantenuti i capitoli da aggiornare con le varianti apportate dagli Ambiti 1.2, 3B, 3C, 9°, 5.1 e 5.2. Per tutto il resto, si rimanda al documento originario.

INDICE .....	2
<b>1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC .....</b>	<b>3</b>
1.1 CRITERI OPERATIVI.....	3
<b>2. LE SCELTE DEL PRIMO POC .....</b>	<b>5</b>
<b>3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA.....</b>	<b>8</b>
<b>4. QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
4.1– ANALISI DELLE DOTAZIONI .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
4.2 - VERIFICA DELLA NECESSITA' O MENO DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
4.3 - PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
4.3.1 - ANALISI DEL PIANO TRIENNALE .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4.3.2 – LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC..	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4.4 – ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
4.5 – LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>5 – CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA .....</b>	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
5.1 - TEMPISTICA.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
5.2 - ENTITA' COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>6 – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
6.1 - INTRODUZIONE.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
6.2 – LA QUALITA' URBANA.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
6.3 – CRITERI PER LA QUALITA' NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>7 - LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC .....</b>	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>8 - LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI ALLE SCELTE DEL POC.....</b>	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>9 – LA POPOLAZIONE INSEDIABILE CON L'ATTUAZIONE DEL POC .....</b>	<b>18</b>
<b>10 – LE DOTAZIONI URBANISTICHE CON L'ATTUAZIONE DEL POC ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
<b>11 – IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL POC E DEFINIZIONE DEI RESIDUI DEL PSC .....</b>	<b>19</b>

# 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 Riquilificazione 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 disponibile all'inserimento in POC, è stata chiesta la redazione di un "masterplan" complessivo al fine di stabilire le strategie urbanistiche e generali di insediamento dei nuovi Ambiti.

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' stata 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 2013-2018, così come modificato dal PUA degli ambiti 1.2, 3B, 3C, 9A, 5.1 e 5.2, propone un dimensionamento di 544 alloggi (per circa 40.757 mq di SU residenziale più 4.000 mq di SU terziaria/direzionale). Tali alloggi presentano le seguenti caratteristiche:

- 67 alloggi presentano finalità pubbliche (ERS, convenzionata, ecc.);
- 25 alloggi provengono da un Ambito di riqualificazione per sostituzione edilizia;
- 18 alloggi sono situati in lotti non assoggettati a strumento attuativo.
- 477 alloggi provengono da ambiti e sono privi di finalità pubbliche;

Complessivamente, il presente POC contiene un dimensionamento di 519 alloggi in aree libere, corrispondenti a circa il 79% del dimensionamento spendibile nei primi due POC, in conformità con l'Accordo di Pianificazione. A questi è necessario aggiungere i 25 alloggi in ambiti di riqualificazione, corrispondenti al 21% del rispettivo dimensionamento quantificato con il PSC.

Questo a salvaguardia di una corretta relazione tra servizi, infrastrutture e politiche di bilancio. Con il suddetto dimensionamento (nuova costruzione e riqualificazione) gli abitanti del comune complessivamente potranno aumentare di circa 1558 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 insediativa.

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 (15%). **Viene riportato a fine capitolo uno specchio riepilogativo della distribuzione dell'ERS nei vari Ambiti.**

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 Con-

sorzio 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 e uno 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.

### **Riepilogo della quota residenziale “pubblica” a favore del Comune:**

#### **Dal Sub Ambito 5.1**

Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 14.650, con una edificabilità di mq 3.270, corrispondenti a circa 44 alloggi.

#### **Dall'Ambito 9**

Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 18.000, con una edificabilità di mq 2.000, corrispondenti a circa 27 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 19.1:**

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:

**4.995 mq di SU per una potenzialità teorica di 67 alloggi.**

Questa quota rappresenta circa il 15% della capacità edificatoria residenziale del POC 2013-2018

### 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.

## 7 – LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Rispetto al POC approvato, sono sei finora gli Ambiti che, in sede di attuazione, hanno subito delle modifiche che, a loro volta, hanno inciso in maniera sostanziale sul POC stesso.

Vengono di seguito descritte tali modifiche mentre per tutto il resto viene fatto salvo quanto riportato nella Relazione del POC originario.

### **AMBITO 1 – Capoluogo**

#### **Sub Ambito 1.1**

*(omissis)*

#### **Sub Ambito 1.2**

ST mq 20.380 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 1.2 = mq 3.260 di SU
- DE pubblico = 1.222 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 2.038 mq di SU (pari al 62,5%)

Il Soggetto attuatore ha richiesto di rimodulare la quota di DE privato, secondo quanto stabilito dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui alla D.G. 134 del 29.12.2017 e sottoscritto in data 06.04.2018, portando l'edificabilità privata del Sub Ambito 1.2 a 2.485 mq di SU residenziale. La differenza tra la quota massima dell'ambito (3.260 mq di SU) e la capacità edificatoria privata (2.485 mq di SU), di mq 775 mq di SU, vengono acquisiti dal Comune come DE pubblico e trasferiti nell'Ambito 24. Il DE del sub Ambito 1.2 risulta essere così definito:

- DE pubblico = 775 mq di SU (trasferiti nell'Ambito 24)
- DE privato = 2.485 mq di SU (sviluppati in loco)

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale, secondo quanto stabilito dagli accordi di cui sopra, è:

- cessione dell'area edificabile e non urbanizzata, di proprietà del attuatore corrispondente all'intero Ambito ANS-C 24 di superficie pari a mq 15.105,00 circa, sulla quale trasferire i 775 mq di SU dell'ambito 1.2;

Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra

Funzione: residenziale

Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

- ▪ per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq 2.209;
- ▪ per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 552 mq;

#### Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- 18 L.R. 20/2000 di cui alla D.G. 134 del 29.12.2017 e sottoscritto in data 06.04.2018
- rispettare tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

### **Ambito 3C**

La modifica apportata dal PUA al POC, riguarda la ripermimetrazione e ampliamento dell'originale perimetro del sub ambito 3C verso la parte sud est.

Trattatasi di un Sub Ambito che ha una superficie territoriale di circa 8,45 ettari ed è posto a sud dell'areale 3 lungo la SP San Benedetto.

Il sub ambito è attualmente già inserito all'interno dell'ambito 3 nel vigente PSC, il quale risultava ampliato secondo l'ultima variante approvata di cui alla Del C.C. n.75 del 23.12.2013

Il Soggetto attuatore ha richiesto inizialmente 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%)

A seguito della sottoscrizione dell'accordo integrativo ai sensi dell'art.18 LR 20/2000, sottoscritto in data 12/06/2018, a fronte dell'ampliamento della Superficie Territoriale del sub comparto, viene previsto altresì un incremento pari a 1.785 mq del DE privato.

Il conteggio complessivo viene così aggiornato:

- DE pubblico = 1.758 mq di SU
- DE privato = 2.930 + 1.785 = 4.715 mq di SU

La differenza fra il DE massimo previsto dal PSC e il DE privato attribuito dal POC, pari a 3.095 mq ( $7.486 - 4.751 = 3.095$  mq) non viene utilizzato dal privato. La differenza del DE pubblico ( $3.878 - 1.758 = 2.120$ mq) viene congelata dall'Amministrazione Comunale e mantenuta nella propria disponibilità.

A fronte della richiesta di monetizzare il DE pubblico attribuito al sub comparto (1.758 mq di SU), tale quota viene trasferita nella disponibilità del soggetto attuatore privato. Pertanto il DE del sub ambito 3C risulta il seguente:

$$\underline{\text{DE privato}} = 6.473 \text{ mq di SU}$$

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 17.237 circa;
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata e di una pista ciclo pedonale;
- acquisizione nella propria disponibilità di mq 2.120 di SU;

- rifacimento della pista ciclo pedonale sita lungo via Galliera Sud;

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = 5.754 mq corrispondenti ad uno standard di 24 mq/ab
- Parcheggi pubblici = 1.438,50 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 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"

#### 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		
	<b>TOTALE</b>	<b>159.672</b>				<b>15.074</b>	<b>9.070</b>	<b>24.144</b>	<b>894</b>	<b>326</b>

### **Ambiti 3B e 9A**

La modifica apportata dal PUA al POC, riguarda principalmente la rimodulazione della capacità edificatoria privata nell'ambito stesso, unitamente alla quota edificatoria privata dell'ambito 9, collocato a nord del Capoluogo, recependo così i contenuti e gli obblighi perequativi, dell'accordo ex art. 18 L.R 20/2000 allegato al POC vigente, così come integrato con atto sottoscritto tra Comune e Proprietà delle aree dei due comparti (3B e 9) in data 17.12.2018.

Il primo accordo ai sensi dell'art.18 L.R 20/2000 allegato al POC vigente, sottoscritto tra il Comune e la Proprietà delle aree coinvolte nei due ambiti 3B e 9, poneva le basi per il primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 23.12.2013, assegnando ai due ambiti una capacità edificatoria privata minore rispetto a quanto dimensionato dal PSC. In particolare:

- DE ambito ANS-C 3B = 4.300 mq di SU (con funzioni residenziali);
- DE ambito ANS-C 9 = 5.900 mq di SU (con funzioni miste residenziali/terziarie/direzionali);

A fronte di queste assegnazioni, venivano fissati al comma1 dell'art.5 dell'accordo, gli obblighi perequativi per il privato qui di seguito sintetizzati:

- a) cessione al Comune di un'area di 8.000 mq da destinare a fascia boscata;
- b) realizzazione della precedente fascia boscata;
- c) cessione al Comune di un'area nell'ambito ANS-C 9 di 18.000 mq di ST, a cui veniva attribuito un DE pubblico di 1.200 mq residenziale (derivante dalla somma della quota pubblica generata, ai sensi dell'art. 34 comma 9 Norma di PSC, e trasferita dal comparto ANS-C 3B pari a 928 mq di SU, con una quota di 272 mq di SU derivante da una disponibilità edificatoria a credito del Comune<sup>1</sup>), e di 4.000 mq di SU terziaria/direzionale;
- d) realizzare un tratto di strada di penetrazione all'interno del comparto ANS-C 9;
- e) realizzare un nuovo manto stradale sulla via Stangolini;

Sempre nel primo accordo ex art.18 L.R. 20/2000 venivano stabiliti, al comma 2 art. 7, alcune garanzie tali per cui, trascorsi quattro anni dall'approvazione del POC, la mancata e realizzazione della strada di penetrazione, di cui al precedente punto d), avrebbe comportato per gli Attuatori la cessione gratuita al Comune di un'area di 8.000 mq circa, con un DE privato ad uso residenziale di 800 mq di SU che sarebbe andato così ad aggiungersi alla quota pubblica del Comune.

Dato atto che: in data 05.04.2018, con atto notarile di cui al repertorio 133720 e fascicolo n.42332,

---

<sup>1</sup> vedi nota relazione originaria di POC p. 54

presso il notaio Carlo Vico, sono state cedute al Comune le aree per la realizzazione della fascia boscata, di cui al punto a), e l'area di 18.000 mq dell'ambito ANS-C 9 di cui al punto c); a seguito di incontri intercorsi tra l'Amministrazione e la Proprietà, si è confermata la disponibilità di quest'ultima a realizzare, la fascia boscata di cui al punto b), nonché il manto stradale sulla via Stangolini di cui al punto e), ma non la strada di penetrazione di cui al punto d), acconsentendo pertanto alla cessione dell'area non urbanizzata di 8.000 mq circa di ST, con un diritto edificatorio privato ad uso residenziale di 800 mq di SU.

La Proprietà ha avanzato inoltre la proposta, accolta dall'Amministrazione, di aggiungere ulteriori opere perequative a beneficio del Comune, integrando il primo accordo originario, con ulteriore atto integrativo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000. Tali opere proposte riguardano:

- l'integrazione dei lavori per il nuovo manto stradale su via Stangolini (punto e), con la preventiva bonifica del fondo stradale deteriorato e delle banchine stradali;
- esecuzione di una porzione di pista ciclabile in località Poggetto, realizzata sul lato Est della Via Govoni, dal limite sud dell'edificato, fino al cimitero.

A compensazione del maggior costo sostenuto dalla Proprietà per tali opere aggiuntive, verrà concesso dall'Amministrazione, un ulteriore DE privato pari a 1.500 mq di SU, per i due ambiti coinvolti, e così ripartito:

- DE privato aggiuntivo sub ambito ANS-C 3B = 1.200 mq di SU
- DE privato aggiuntivo sub ambito ANS-C 9 = 300 mq di SU

Pertanto, considerando i trasferimenti di edificabilità concessi alla Proprietà, i benefici acquisiti dal Comune, nonché gli impegni presi tra le parti nell'accordo originario, unitamente alle ultime integrazioni previste nell'atto integrativo, si può riassumere lo stato di previsione, dell'ambito ANS-C 3B e ANS-C9 nella seguente tabella:

		AMBITO 3B privato	AMBITO 9 privato	AMBITO 9 pubblico
<b>DIMENSIONAMENTO PSC</b>	<b>MASSIMA EDIFICABILITA'</b>	6.628 mq di SU	4.500 mq di SU residenziale	4.000 mq di SU terziaria/direzionale
<b>POC E ACCORDO art.18</b>	<b>EDIFICABILITA PRIVATA RICHIESTA</b>	5.700 mq di SU residenziale	4.500 mq di SU residenziale	4.000 mq di SU terziaria/direzionale
	<b>TRASFERIMENTI TRA AMBITI</b>	- 1.400 mq di SU	+ 1.400 mq di SU	-
	<b>CESSIONE D.E. AL COMUNE</b>	- 928 mq di SU del DE pubblico (differenza con massimo dimensionamento da PSC: 6.628 - 5.700 )		+ 928 + 272 mq di SU residenziale
	<b>EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)</b>	<b>4.300</b>	<b>5.900</b>	<b>5.200</b>
	<b>CESSIONI E BENEFICI PEREQUATIVI (art.5 c. 1)</b>	cessione 8.000 mq ST di terreno per fascia boscata (ceduta il 05.04.2018) * realizzare fascia boscata; * realizzare manto stradale via Stangolini;	cessione 18.000 mq ST di terreno * realizzare strada di penetrazione;	-
	<b>GARANZIE (art.7 c. 2)</b>	-	se la proprietà non realizza la strada di penetrazione, o modifica lo schema di urbanizzazione, cede al Comune altri 8.000 mq con 800 mq di SU residenziale	-
<b>ACCORDO INTEGRATIVO art.18</b>	<b>CONFERME PRECEDENTE ACCORDO</b>	cessione 8.000 mq ST di terreno per fascia boscata (ceduta il 05.04.2018) * realizzare fascia boscata; * realizzare manto stradale via Stangolini;	cessione 18.000 mq ST di terreno -	-
	<b>MODIFICA PRECEDENTE ACCORDO</b>	-	* non realizzare strada di penetrazione; * modifica Masterplan e conseguente cessione al Comune di 8.000 mq di ST con 800 mq di SU residenziale	+ 800 di SU residenziale
	<b>BENEFICI PEREQUATIVI AGGIUNTIVI</b>	* bonifica manto stradale via Stangolini; * realizzazione pista ciclabile a Poggetto;	-	-
	<b>EDIFICABILITA AGGIUNTIVA</b>	+ 1.200 mq di SU	+ 300 mq di SU (- 800 mq di SU)	-
	<b>EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)</b>	<b>5.500</b>	<b>5.400</b>	<b>6.000</b>

### **Ambiti 5.1 e 5.2**

Il primo accordo ai sensi dell'accordo ex art.18 L.R 20/2000 allegato al POC vigente, sottoscritto tra il Comune e la Proprietà delle aree coinvolte nell'ambito 5.1, poneva le basi per il primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 23.12.2013, assegnando una capacità edificatoria privata residenziale maggiore rispetto a quanto dimensionato dal PSC. In particolare per il sub-ambito 5.1 si prevedeva:

- DE pubblico 5.1 = 2.170 mq di SU;
- DE privato 5.1 = 6.400 mq di SU;

A fronte di queste assegnazioni, venivano fissati, al comma 1 dell'art. 5 dell'accordo originario, gli obblighi perequativi per il privato qui di seguito sintetizzati:

- f) cessione al Comune di un'area di 4.500 mq da destinare a fascia boscata;
- g) realizzazione della precedente fascia boscata;
- h) cessione al Comune di un'area di 11.000 mq di ST, su cui fare "atterrare" il DE pubblico;
- i) realizzare sull'area ceduta un tratto di strada di collegamento all'interno del comparto;

In data 13.01.2016 veniva sottoscritto un nuovo accordo ex art.18 L.R. 20/2000, afferente ai proprietari delle particelle di cui al Foglio 68 , mappale 433, confinati con il sub-ambito 5.1 con una ST di 5.208 mq, per cui si assegnava un DE privato residenziale di 833 di SU. A fronte di tale assegnazione gli stessi privati dovevano:

- a) cessione al Comune un'area di 460 mq e realizzare la strada di cui al punto d) precedente;
- b) realizzare interventi di riqualificazione della via Rubizzano e del parcheggio esistente su via Rubizzano;

Successivamente agli accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 di cui sopra, venivano sottoscritti, in data 17.12.2018, due ulteriori accordi integrativi dei precedenti, con i quali vengono integrati e modificati i precedenti obblighi, riportando l'edificabilità privata e pubblica sostanzialmente allo stato originario per il sub ambito 5.1, lasciando a cura degli attuatori del nuovo sub ambito 5.2 la realizzazione, sull'area ceduta al comune, del tratto di strada di collegamento all'interno del nuovo comparto e cedendo al Comune, un'ulteriore quota di terreno di 3.625 mq di ST. Agli attuatori del nuovo sub ambito 5.2 viene concesso un'ulteriore DE di 2.537 mq di SU, che si sommano ai precedenti 833 mq di SU, annullando altresì la cessione al Comune di 460 mq. Il nuovo ambito 5.2 avrà pertanto un DE privato residenziale totale di 3.370 mq di SU.

Pertanto, a seguito delle modifiche intercorse per i sub ambiti 5.1 e 5.2, l'edificabilità concessa alle Proprietà, i benefici acquisiti dal Comune, nonché gli impegni presi tra le parti nell'accordo origina-

rio, unitamente alle successive integrazioni, si possono riassumere nella seguente tabella:

		AMBITO 5.1 privato	AMBITO 5.1 pubblico	AMBITO 5.2 privato	AMBITO 5.2 pubblico
<b>DIMENSIONAMENTO PSC</b>	<b>MASSIMA EDIFICABILITA'</b>	5.356,25 mq di SU	3.213,75 mq di SU residenziale	2.111 mq di SU residenziale	1.266 mq di SU residenziale
<b>POC E ACCORDO art.18</b>	<b>EDIFICABILITA PRIVATA RICHIESTA</b>	6.400 mq di SU residenziale	2.170 mq di SU residenziale		
	<b>CESSIONE D.E. AL COMUNE</b>		*cessione 4.500 mq ST di terreno per fascia boscata; *cessione 11.000 mq di ST		
	<b>EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)</b>	<b>6.400</b>	<b>2.170</b>		
	<b>BENEFICI PEREQUATIVI</b>		* realizzare fascia boscata; * realizzare strada su area ceduta;		
	<b>GARANZIE (art.7 c. 2)</b>	se la proprietà non realizza la strada di penetrazione, o modifica lo schema di urbanizzazione, cede al Comune altri 3.650 mq e 1.430 mq di ST →		+ 1.100 mq di SU	
<b>ACCORDO INTEGRATIVO art.18</b>	<b>CONFERME PRECEDENTE ACCORDO</b>	*cessione e realizzazione 4.500 mq ST di terreno per fascia boscata; *cessione 11.000 mq di ST *cessione di 3.650 mq di ST →	+ 1.100 mq di SU		
	<b>BENEFICI PEREQUATIVI AGGIUNTIVI</b>	* realizzazione pista ciclabile di 350 ml * interramento linea elettrica MT		*mancato rinnovo locazione a vodafone * riqualificazione via rubizzano e parcheggio esistente *realizzazione porzione di competenza del Comune viabilità a servizio ANS-C 24; *realizzazione strada di accesso all'area pubblica all'interno del sub ambito 5.1 o realizzazione strada extracomparto per accesso da via Bologna all'ambito 5.1	
	<b>EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)</b>	<b>5.300</b>	<b>3.270</b>	<b>3.370</b>	<b>0</b>

## 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, così come integrato, la popolazione insediabile prevista dal POC è:

AMBITO	MQ di SU 1° POC			ALLOGGI	ABITANTI
	Privati	Pubblici	Totale		
<b>Nuova costruzione</b>	31954	4995	36949	499	1435
<b>Nuova costruzione quota Sindaco</b>	1484	0	1484		
<b>Riqualificazione</b>	1848	0	1848	25	68
<b>Ambito 9 Terz/Dir/Comm</b>	0	4000	4000		
<b>TOTALE POC</b>	<b>35286</b>	<b>8995</b>	<b>44281</b>	<b>544</b>	<b>1558</b>

Quindi complessivamente il POC comprende una capacità edificatoria che, rapportata ai parametri di conversione per ottenere gli abitanti teorici, porta alla previsione di **1.558 abitanti teorici aggiuntivi**

## 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	26	2140	79	0
Ambito 2	19	1417	52	0
sub Ambito 3B	74	5500	204	0
sub Ambito 3C	87	6473	240	0
sub Ambito 5.1	115	8570	317	0
sub Ambito 5.2	45	3370	125	0
Ambito 9	100	7400	274	4000
Ambito 19.1	19	1400	52	0
Ambito 1.2	34	2485	92	0
<b>Totale nuova costruzione su aree libere (ambiti)</b>	<b>499</b>	<b>38755</b>	<b>1435</b>	<b>2000</b>
<b>Ambito di Riqualificazione "E"</b>	<b>25</b>	<b>1848</b>	<b>68</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>524</b>	<b>40603</b>	<b>1558</b>	<b>2000</b>

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

<b>INTERVENTI</b>	<b>ALLOGGI 1° POC</b>	<b>MQ di SU 1° POC</b>	<b>ABITANTI INSEDIABILI 1° POC</b>
<b>RUBIZZANO Lotto Rimondi Vittorio</b>	6	460	17
<b>MACCARETOLO Lotto Giorgio Gianni</b>	4	360	13
<b>SANT'ALBERTO Superbi, Baletti A. Baletti M.</b>	7	500	19
<b>CAPOLUOGO Lotto Nannetti</b>	1	65	2
<b>CAPOLUOGO Lotto Costel Srl</b>	0	10	0
<b>CAPOLUOGO Lotto Impellizzeri</b>	0	50	0
<b>CAPOLUOGO Lotto Flats Srl</b>	0	39	0
<b>TOTALE</b>	18	1484	51

Tab C – Capacità edificatoria complessiva residenziale

	<b>ALLOGGI 1° POC</b>	<b>MQ di SU 1° POC</b>	<b>ABITANTI INSEDIABILI 1° POC</b>
<b>Totale Riqualificazione</b>	25	1848	68
<b>Totale Nuova costruzione</b>	519	38909	1490
<b>TOTALE POC</b>	<b>544</b>	<b>40757</b>	<b>1558</b>

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

	n. alloggi	mq di SU	percentuale
<b>DIMENSIONAMENTO PSC nuova costruzione su aree libere (compresa quota a disposizione)</b>	690	51060	100%
<b>PRIMO POC</b>	519	38909	79%
<b>RESIDUI PER I POC SUCCESSIVI</b>	214	15846	21%

	n. alloggi	mq di SU	percentuale
<b>DIMENSIONAMENTO PSC per Riqualificazione</b>	120	8800	100%
<b>PRIMO POC</b>	25	1848	21%
<b>RESIDUI PER I POC SUCCESSIVI</b>	95	6952	79%