



PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI PODENZANO

PIANO OPERATIVO COMUNALE VARIANTE

L.R. 20/2000

DOC 01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA della variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) 2017 – 2021

Rev. 01_giugno 2023

Ufficio di Piano

Dott. Arch. Pierguido Ferrari Agradi

Dott. Arch. Isabella Buschi

Il Sindaco: ALESSADRO PIVA

L'Assessore all'Urbanistica: ALESSANDRO PIVA

Il Segretario Comunale: ELENA MEZZADRI



INDICE

PREMESSA	pag. 5
PARTE PRIMA	
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) 2017 - 2021	pag. 9
1. CARATTERI GENERALI DELLA VARIANTE AL P.O.C. VIGENTE	pag. 9
2. ELABORATI E CONTENUTI DEL P.O.C. – VARIANTE	pag. 12
3. PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.)	pag. 14
4. CRITERI PER LA SELEZIONE E L’INSERIMENTO NEL P.O.C. – VARIANTE - DELLE PREVISIONI DI P.S.C.	pag. 15
5. CONSIDERAZIONI SUL DIMENSIONAMENTO DEL P.O.C. – VARIANTE	pag. 16
6. VAL.S.A.T.	pag. 17
7. P.O.C. 2017 – 2021	pag. 18
7.1 Percorso di formazione del P.O.C. 2017 – 2021 vigente e sua variante	pag. 18
7.2 Finalità generali e obiettivi del P.O.C. 2017 – 2021 – variante	pag. 19
7.3 Contenuti del P.O.C. 2017 – 2021 – Variante	pag. 20
7.4 Opere ed interventi pubblici necessari alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni previste dal P.O.C. 2017 – 2021	pag. 24
PARTE SECONDA	
DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA’ URBANA	pag. 25
1. QUALITA’ URBANA NEL COMUNE DI PODENZANO	pag. 25
2. DIRETTIVE DEL P.S.C.	pag. 28
3. OBIETTIVI E CRITERI GENERALI PER IL P.O.C. – Variante	pag. 30
3.1 Criteri per l’attuazione delle previsioni del P.O.C. – Variante	pag. 31
4. STRUTTURA SOCIO ECONOMICA	pag. 32
4.1 Demografia e abitazioni	pag. 32
5. SISTEMA DELLE DOTAZIONI	pag. 38
5.1 Attrezzature e spazi di interesse collettivo	pag. 38
5.2 Rete ciclo-pedonale	pag. 39
5.3 Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)	pag. 39
CONCLUSIONI	pag. 40

PARTE TERZA	
RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL P.O.C. 2017 – 2021 VARIANTE	pag. 41

1.CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL P.O.C. 2017 – 2021 VARIANTE	pag. 41
1.1 P.U.A. AMBITO ANS_R_PD 08	pag. 42
1.2 P.U.A. AMBITO ANS_R_PD 10	pag. 45
1.3 P.U.A. AMBITO ANS_R_PD 11a – PD 11b (parte) e 12 (parte)	pag. 48
1.4 P.U.A. AMBITO ANS_R_PD 14	pag. 53

PARTE QUARTA

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) 2017 – 2021 VARIANTE	pag. 59
---	---------

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale	pag. 59
Art. 2 - Entrata in vigore del P.O.C. e misure di salvaguardia	pag. 59
Art. 3 - Elaborati costitutivi del P.O.C.	pag. 59
Art. 4 - Rapporti con il P.S.C.	pag. 60
Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione comunale	pag. 60
Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	pag. 60

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi	pag. 61
Art. 8 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	pag. 62
Art. 9 - Interventi inseriti nel P.O.C. 2017 – 2021 – Variante	pag. 62
Art. 10 - Criteri per gli interventi su ambiti di P.S.C. soggetti a P.O.C. - Indici e parametri urbanistici del P.O.C.	pag. 63
Art. 11 - Metodologia e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità	pag. 66
Art. 12 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	pag. 66
Art. 13 - Modifiche al P.O.C.	pag. 67
Art. 14 - Interventi per l'Edilizia Residenziale Sociale	pag. 67

TITOLO 3 – OPERE PUBBLICHE

Art. 15 - Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche	pag. 67
---	---------

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Art. 16 - Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee pag. 68

Art. 17 - Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili pag. 70

Art. 18 - Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria pag. 70

PREMESSA

La L.R. 21 dicembre 2021 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" (di seguito anche L.R. 24/2017) ha profondamente innovato i contenuti degli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le procedure e le competenze dei diversi soggetti istituzionali che partecipano alla formazione ed approvazione degli stessi, l'apparato delle disposizioni relative ai contenuti dei diversi strumenti e le procedure per il coinvolgimento dei soggetti privati e degli operatori, ai fini del raggiungimento degli obiettivi prefissati.

La L.R. 24/2017, abrogando la previgente legge urbanistica regionale 24 marzo 2000 n. 20 recante "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", ha tuttavia introdotto un lasso temporale (regime transitorio), con scadenza il 01 gennaio 2022, entro il quale le Amministrazioni comunali possono ancora operare con la previgente normativa.

L'art. 4 della L.R. 24/2017, al comma 4. dispone infatti che:

omissis

"4.Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all' articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;*
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);*
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica."*

Il Comune di Podenzano è dotato di un POC vigente, adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 4 del 01/02/2017 approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 26 del 28/06/2017.

L'Amministrazione comunale, in accoglimento delle richieste di PUA presentate dai privati, ha ritenuto opportuno accogliere tali richieste promuovendo, ai sensi del richiamato art. 4 comma 4. lett. a) della L.R. 24/2017, variante al POC vigente che assumerà, con riguardo alle richieste pervenute, valore ed effetti di PUA.

Il POC è disciplinato dall'art. 30 della L.R. 20/000: è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

La pianificazione comunale di tutela e uso del territorio è attualmente disciplinata dal PSC vigente, in attesa che il Comune di Podenzano avvii il PUG secondo le disposizioni contenute nella L.R. 24/2017.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, ad oggi vigenti, sono quelli individuati dalla L.R. 20/2000 ovvero:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente che, conformemente all'art.28 della legge regionale, è stato predisposto con riguardo a tutto il territorio comunale per delineare *"le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale dello stesso"*. Il Piano strutturale ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa e non attribuisce alle aree potestà e potenzialità edificatoria.

Il PSC vigente è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21/05/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2014, come modificato, da ultimo, dalla variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 05/04/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 03/03/2020, esecutiva dal 29/04/2020 (data di pubblicazione sul BURET della Regione Emilia Romagna);

- dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) che, come stabilito dall'art.29 della legge regionale, definisce *"le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano"*; il Regolamento, conformemente alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina per le trasformazioni negli ambiti ricadenti nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale e per gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di intervento per il conseguimento di un adeguato livello di efficienza energetica negli edifici.

Il RUE vigente è stato *adottato con* deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21/05/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2014, come modificato, da ultimo, dalla variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 05/04/2019, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 03/03/2020, esecutiva dal 29/04/2020 (data di pubblicazione sul BURET della Regione Emilia Romagna);

- dal Piano Operativo Comunale (POC) vigente, che *"individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni"* (art.30 della L.R. n. 20/2000).

Il POC, coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale, dà quindi attuazione principalmente agli ambiti per nuovi insediamenti, a quelli di riqualificazione, ai progetti di tutela, di recupero e valorizzazione del territorio rurale.

L'articolazione della pianificazione urbanistica in più strumenti, con la conseguente scissione tra pianificazione strategica e di indirizzo e quella operativa, ha l'obiettivo di corrispondere ad esigenze di flessibilità e contrattazione delle dinamiche economiche in atto con il superamento di strumenti di programmazione imperativi degli usi del territorio.

Il PSC, quindi, quale strumento che indica gli obiettivi di lungo termine, non stabilisce un arco temporale di riferimento, lasciandolo alla discrezionalità dei Comuni. Il P.S.C. definisce le invarianti di lungo periodo, determina limiti e condizioni per gli interventi di trasformazione del territorio compatibili con la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali ed antropiche presenti e dialoga, quindi, con gli strumenti di pianificazione sovraordinata ed i relativi soggetti istituzionali competenti.

Il PSC non stabilisce un rigido regime dei suoli, limitandosi a dettare una disciplina generale e indicativa degli insediamenti ammissibili, ovvero ad indicare *"il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi e i relativi requisiti ..., articolati per bacini di utenza"* (artt. A-12 e A-24 della L.R. n. 20/2000).

Il POC esplica i propri effetti principalmente nei confronti degli ambiti di nuova trasformazione e di riqualificazione, la cui realizzazione è prevista nel quinquennio di vigenza del piano stesso. I suoi contenuti saranno conseguentemente orientati all'attuazione delle più consistenti azioni urbanistiche e delle opere infrastrutturali e attrezzature di particolare consistenza programmate nel quinquennio: in tal senso il Piano Operativo costituisce uno strumento, fortemente derivato dal Programma pluriennale di attuazione, che rapporta gli investimenti privati con quelli pubblici.

Il POC, detto anche *"Piano del Sindaco"*, si configura come strumento dinamico che comprende e correla le iniziative dei diversi soggetti pubblici e privati che incidono sui futuri assetti territoriali.

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio non ha limiti di validità predeterminati, contenendo le normative di trasformazione edilizia e funzionale sia degli ambiti urbani consolidati che degli interventi nelle zone rurali, discipline che hanno carattere più opportunamente e convenientemente continuo nel tempo.

Il processo di formazione degli strumenti di pianificazione, o loro varianti, deve essere affiancato da quello di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.) delle scelte in essi operate.

La valutazione ha la specifica finalità di verificare la corrispondenza agli obiettivi generali indicati dalla legislazione per la pianificazione territoriale e urbanistica e di

indicare le necessarie misure volte ad eliminare, mitigare o compensare situazioni di criticità già presenti o indotte dai contenuti del piano stesso.

Si provvede pertanto ad allegare la Val.SAT relativa alla presente variante.

PARTE PRIMA
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) 2017 - 2021

1. CARATTERI GENERALI DEL P.O.C.

Il comune di Podenzano è dotato:

- del P.S.C. vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21/05/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2014, esecutivo dal 18/06/2014 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), come modificato dalla variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 13/03/2017, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 31/07/2017, esecutiva dal 06/09/2017 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), modificato a seguito della variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 05/04/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 03/03/2020, esecutiva dal 29/04/2020 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna);
- del R.U.E. vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21/05/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2014, esecutivo dal 18/06/2014 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30/04/2016 di adozione e n. 25 del 28/10/2016 di approvazione, esecutivo dal 25/01/2017 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), modificato a seguito della variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 05/04/2019, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 03/03/2020, esecutiva dal 29/04/2020 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna);
- del P.O.C. vigente, adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 4 del 01/02/2017 approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 26 del 28/06/2017, di cui si riporta, per estratto della L.R. 20/2000, il testo licenziato:

Art. 30 – Piano Operativo Comunale POC

Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. 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 denuncia 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.

1 bis. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

2. Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;

- a bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali spostamenti di edificabilità;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- e bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- f bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

2 bis. Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

2 ter. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

- a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
- e) la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato.

2 quater. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC può destinare gli immobili sedi di attività produttive industriali, dismessi o da dismettere, al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali e di edilizia residenziale sociale, definito ai sensi dell'art. A-22, comma 3, e dell'art. A-6-bis dell'Allegato, anche attraverso meccanismi perequativi o di permuta o trasferimento di quote del patrimonio edilizio esistente in altre aree idonee destinate all'edificazione con incentivi alla delocalizzazione.

2 quinquies. Per gli ambiti di riqualificazione urbana il POC contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il POC deve comunque prevedere:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'articolo 18;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;
- g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.

3. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7.

4. Il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

5. Il POC può stabilire che gli interventi di trasformazione previsti siano attuati attraverso società aventi come oggetto la trasformazione di aree urbane, di cui all'art. 6 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19.

6. Il POC disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 49 nonché la realizzazione di dotazioni ecologiche o di servizi ambientali negli ambiti agricoli periurbani ai sensi del comma 4 dell'art. A-20 dell'Allegato.

7. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 ². Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

8. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:

- a) dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;

- b) dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L.19 ottobre 1998, n. 366 ².

9. Le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT), approvato ai sensi del comma 4 dell'art. 22.

10. Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi. Per gli ambiti di riqualificazione, l'attività di cui al presente comma è svolta, sulla base di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1-bis, della legge regionale n. 19 del 1998, assicurando la massima partecipazione e cooperazione dei soggetti pubblici e privati, nelle forme più idonee individuate dall'Amministrazione comunale, con particolare attenzione al coinvolgimento dei cittadini che risiedono o operano nell'ambito da riqualificare ovvero negli ambiti urbani interessati dagli effetti della riqualificazione. La deliberazione di approvazione del POC si esprime sulle specifiche proposte avanzate da amministrazioni, associazioni e parti sociali.

11. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

12. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore e gli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.

13. L'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447 del 1998 ², è attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti. I progetti relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione o riconversione degli impianti produttivi possono comportare variazioni al POC, secondo le modalità e i limiti previsti dall'art. 5 del citato D.P.R. n. 447 del 1998 ².

14. Attraverso il POC sono individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 ².

E quanto dispone l'art. 34 della L.R. 20/2000 recante "Procedimento di approvazione del P.O.C." che all'art. 1 recita testualmente:

...omissis... "Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del POC e delle sue modifiche. La medesima disciplina si applica altresì al Piano comunale delle Attività Estrattive (PAE) e ai piani settoriali comunali con valenza territoriale per i quali la legge non detti una specifica disciplina in materia." ...omissis...

La presente Variante al Piano Operativo Comunale (POC) di Podenzano è stata redatta in conformità a quanto consentito dall'art. 4 comma 4. lett. a) dalla L.R. 24/2017 ed al disposto dell'art. 30 della L.R. 20/2000, in coerenza con gli obiettivi prestazionali e le quantità edificatorie stabilite dal PSC vigente.

La normativa del POC riguarda la definizione della disciplina urbanistica generale relativa alla Variante POC 2017 – 2021, con lo scopo di definire le condizioni per il perseguimento dell'efficienza, della qualità e della funzionalità dell'insediamento di

nuovo impianto o degli insediamenti esistenti da riqualificare o recuperare, in coerenza con gli obiettivi stabiliti dal PSC e dalla Val.SAT.

Dette condizioni hanno rispettivamente ad oggetto:

- a) le caratteristiche morfologico-funzionali e la sostenibilità dell'insediamento;
- b) la fattibilità in termini di programmazione nel tempo degli interventi, tramite il reperimento di risorse pubbliche e private per la realizzazione della "città pubblica" (infrastrutture, verde, spazi aperti urbani, ecc.).

Quanto al punto a) esse riguardano aspetti quantitativi e funzionali (quantità edificatorie, destinazioni d'uso, standard) nonché aspetti qualitativi (conformazione e caratteri degli spazi pubblici, morfologia dell'insediamento, sostenibilità ecologico-ambientale, risparmio energetico, qualità edilizio-urbanistica, gestione del ciclo delle acque reflue, benessere acustico, ecc.).

Quanto al punto b) esse riguardano la valutazione dei costi della "città pubblica" e la verifica della disponibilità delle risorse per realizzarla (atti di programmazione triennale delle opere pubbliche, oneri concessori, contributi extraoneri, ecc.).

In sintesi, il contenuto tecnico del POC consiste nel fornire le indicazioni necessarie affinché la successiva progettazione urbanistica alla scala della pianificazione attuativa offra le massime garanzie di una realizzazione di qualità e di fattibilità delle trasformazioni previste.

2. ELABORATI E CONTENUTI DEL P.O.C. - VARIANTE

I contenuti della Variante al POC, che assumerà valore ed effetti di PUA, sono relativi ad aspetti differenti per ogni singolo ambito di trasformazione e contengono:

- l'individuazione di obiettivi generali e specifici inerenti alla trasformazione del territorio, alla tutela, alla valorizzazione ed alla riqualificazione urbana,
- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi relativi a ciascun ambito, anche apportando modifiche non sostanziali alla perimetrazione degli stessi come ammesso dall'art. 4 comma 4. lett. b) della L.R. 24/2017, che testualmente recita:
omissis ...
b) *i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione,
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e la localizzazione sia delle aree destinate a queste ultime che quelle relative alle opere e ai servizi pubblici;
- l'approfondimento delle scelte progettuali specifiche, da condurre anche sulla base di un elaborato denominato "Documento programmatico per la qualità urbana" che, per parti significative della città, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità

territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile, ponendo le basi per le scelte specifiche effettuate per i diversi ambiti.

In considerazione delle finalità sopra richiamate, la Variante di POC si sostanzia attraverso elaborati di testo e grafici tra loro integrati, secondo quanto di seguito riportato:

- Relazione illustrativa
- Documento programmatico per la qualità urbana
- Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria e Agenda di attuazione
- Norme di Attuazione
- Schede degli Ambiti di trasformazione
- Elaborati cartografici,
- Tavole e Schede dei vincoli,
- Documento di Val.SAT
- Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica.

La Relazione illustrativa descrive i contenuti del Piano Operativo Comunale (Variante) ed il riferimento agli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di riferimento del Piano.

Come accennato, il Documento Programmatico per la qualità urbana, per parti significative della città, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile, ponendo le basi per le scelte specifiche effettuate per i diversi ambiti.

La disciplina del POC si esprime nelle Norme di Attuazione, che riguardano i caratteri generali del POC (finalità generali, inserimento nel POC delle previsioni del PSC, disposizioni generali per gli Ambiti di trasformazione, efficacia e misure di salvaguardia, ecc.) nonché i contenuti del POC (finalità specifiche, oggetto, elaborati, disciplina, Val.S.A.T., ecc.).

In generale, sono prescrittive le norme che attengono alla quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici, ai meccanismi perequativi e premiali, alla definizione degli usi principali ed integrati e delle quote di E.R.S., alle azioni di mitigazione o compensazione ambientale.

Sono norme di indirizzo per la formazione dei PUA le disposizioni relative ai caratteri planivolumetrici, tipologici e costruttivi, quelle che si riferiscono a misure di inserimento urbano e/o paesaggistico degli interventi.

La disciplina degli Ambiti di trasformazione è riportata all'interno della Schedatura dei medesimi, che specifica:

- i perimetri degli Ambiti inseriti nel POC attuabili anche per stralci purché funzionalmente autonomi;
- i principali caratteri degli Ambiti di trasformazione;
- i parametri urbanistico-edilizi da applicare nella fase progettuale degli interventi;
- le prescrizioni vincolanti per la definizione progettuale degli Ambiti o degli stralci funzionali inseriti nel POC;
- gli elementi di indirizzo per il perseguimento degli obiettivi di qualità e di paesaggio;
- le mitigazioni o compensazioni necessarie a rendere sostenibile le specifiche previsioni.

Il POC è corredato dei necessari elaborati grafico-illustrativi, in particolare:

- una Tavola di inquadramento territoriale che localizza le previsioni inserite nel POC nell'ambito del territorio comunale di Podenzano,
- una Tavola dei vincoli e relativa Scheda che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 della L.R. n. 20/2000, rappresentano e illustrano *"tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio"*.

3. PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

I lineamenti essenziali del PSC discendono dagli obiettivi generali che la legislazione regionale pone alla pianificazione territoriale e urbanistica, volti alla tutela e alla regolamentazione degli usi e delle trasformazioni del territorio; essi si riferiscono ai contenuti strategici che la medesima L.R. n. 20/2000 indica per gli strumenti comunali di pianificazione generale e si conformano e danno attuazione alle prescrizioni, ai vincoli, agli indirizzi e alle direttive della programmazione sovraordinata, con particolare riferimento al P.T.C.P..

Gli obiettivi del PSC sono articolati in funzione dei differenti ambiti riconosciuti sul territorio comunale:

Ambiti Centri Storici:

1.a Tutela e conservazione degli edifici presenti e della stratificazione dei processi formativi;

Ambiti Urbani Consolidati:

2.a Mantenimento e rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, con particolare riguardo alle dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali;

2.b Miglioramento della salubrità del sistema urbano;

Ambiti da riqualificare e rifunzionalizzare:

3.a Riqualificazione attraverso interventi di recupero e ammodernamento dell'edilizia esistente e delle urbanizzazioni esistenti, volta al recupero di situazioni di degrado esistente;

Ambiti con concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive:

4.a Valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese;

Nuovi insediamenti residenziali:

5.a Equilibrata presenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili;

Nuovi insediamenti produttivi:

6.a Ottimizzazione delle risorse, infrastrutturali o di servizio alle imprese e ricucitura del tessuto esistente, in modo da avere un disegno più organico del territorio;

Ambiti a vocazione produttiva agricola:

7.a Tutela e conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, evitandone la compromissione con l'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;

Ambiti agricoli periurbani:

8.a Consolidamento e potenziamento del ruolo di transizione tra gli insediamenti urbani ed il territorio riservato alle produzioni agricole;

Dotazione di attrezzature e spazi collettivi nel territorio urbanizzato:

9.a Stante una buona dotazione di servizi, apprezzabile attualmente nel territorio comunale si andranno a colmare i vuoti d'offerta;

Dotazione di attrezzature e spazi collettivi nel territorio urbanizzabile:

10.a La dotazione di attrezzature e spazi collettivi verrà valutata caso per caso negli strumenti previsti dalla normativa regionale;

Dotazioni ecologiche e ambientali e rete ecologica:

11.a Garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale;

11.b Favorire la ricostruzione, nell'ambito urbano e periurbano, di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche;

11.c Preservare e migliorare le caratteristiche meteo-climatiche locali, per la concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani;

11.d Migliorare il clima acustico urbano e preservarlo dall'inquinamento elettromagnetico;

Mobilità:

12.a Miglioramento del sistema della mobilità e del trasporto su gomma, con misure di razionalizzazione e messa in sicurezza dei tracciati stradali esistenti, di miglioramento e manutenzione della viabilità urbana;

12.b Realizzazione di nuovi tracciati alternativi agli esistenti;

Le reti tecnologiche:

13.a Adeguamento delle reti tecnologiche ai criteri ed agli standard che garantiscano un adeguato sviluppo a fronte di un efficiente servizio.

4. CRITERI PER LA SELEZIONE E L'INSERIMENTO NEL P.O.C. – VARIANTE - DELLE PREVISIONI DI P.S.C.

Nel processo di modifica al POC vigente (2017 – 2021), il cui quinquennio scadrà a giugno 2022, un aspetto particolarmente significativo è stato quello della decisione di dell'Amministrazione comunale di accogliere le richieste di PUA presentate come variante al POC vigente, il quale assumerà valore ed effetti di PUA.

Alcune previsioni sono state selezionate dall'Amministrazione a seguito di considerazioni di priorità e di opportunità rispetto al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e, specificatamente, della mobilità, della rete ecologica e delle

dotazioni territoriali in generale, di obiettivi sociali ovvero di sostegno allo sviluppo delle attività economiche.

La variante al POC vigente ha operato alcune scelte, effettuato valutazioni, definito procedure e disposizioni normative sulla base della conoscenza dello stato dei tessuti urbani, dell'ambiente, dell'economia e dei fattori economico-sociali, delle dinamiche in atto e delle relative valutazioni di sostenibilità, aspetti valutati nella Val.SAT del P.S.C. e della variante al POC stesso.

Anche alla luce dei cambiamenti del quadro economico e sociale verificatisi negli anni recenti (la crisi economica in atto, il peso della questione energetica, l'adeguamento/miglioramento antisismico del patrimonio edilizio esistente, l'arresto del consumo di territorio e la sua messa in sicurezza, ecc.), il POC viene formulato dall'Amministrazione Comunale di Podenzano sulla base di alcuni orientamenti fondamentali, a partire dai quali sono esaminati in modo selettivo e qualitativo gli interventi da attuare:

- coerenza con il PSC, che costituisce il riferimento strategico di medio-lungo periodo entro il quale il POC ha il compito di definire i progetti di trasformazione da attuare nel quinquennio di riferimento;
- priorità assegnata ai progetti che riguardano il sistema della "*città pubblica*", finalizzati al consolidamento e alla qualificazione dell'offerta di dotazioni e servizi esistenti, ma anche al potenziamento degli stessi, con particolare attenzione agli aspetti della sicurezza (viabilità ciclabile) e della salubrità urbana (aree verdi attrezzate), secondo logiche di forte concentrazione degli impegni su obiettivi di interesse pubblico (miglioramento della sicurezza, riqualificazione di spazi pubblici strategici e tratti stradali, aree e percorsi pedonali, rete dei percorsi ciclabili, parcheggi pubblici, ecc.).

Nello specifico, ogni richiesta è valutata in riferimento ai seguenti criteri:

- la sua capacità di raggiungere gli obiettivi indicati dal P.S.C. (prioritariamente quelli di valenza pubblica e di interesse generale) e di assolvere alle criticità individuate dal Piano strutturale,
- le caratteristiche e la qualità del progetto imprenditoriale, con riferimento alla composizione proprietaria/societaria, alle modalità e ai tempi di attuazione, alle risorse attivabili, ecc.;
- allo stato attuale dell'urbanizzazione e infrastrutturazione dell'area, al collettamento della rete di fognatura nera ed alle eventuali problematiche idrauliche e di laminazione delle acque;
- al livello della dotazione di servizi pubblici e privati presenti e necessarie;
- alla disponibilità dei soggetti attuatori a realizzare quote di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.).

5. CONSIDERAZIONI SUL DIMENSIONAMENTO DEL P.O.C. – VARIANTE

La selezione delle previsioni da inserire nella Variante di POC appare verificata anche sotto il profilo del dimensionamento complessivo delle trasformazioni che esse

comportano, articolato in relazione alle funzioni cui danno luogo (principalmente residenziale e dei servizi).

La verifica è fatta anche in relazione a valutazioni della domanda relativa allo sviluppo delle attività e delle esigenze sociali ed all'obiettivo di garantire una adeguata dotazione (>25%) di alloggi E.R.S..

In coerenza con quanto disposto dall'art. 73 delle Norme di attuazione del P.T.C.P. e sulla base del dimensionamento del P.S.C. si assume una quantità orientativa di riferimento, espressa in termini percentuali rispetto al dimensionamento complessivo del P.S.C. relativamente alle principali funzioni (residenziale e produttiva), da realizzare nell'arco di tempo di validità del Piano operativo.

6. VAL.S.A.T

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.) è un processo che accompagna la formazione di un Piano, riferendosi normativamente alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE, al D.Lgs. n. 152/2006 ed alla L.R. n. 20/2000 e metodologicamente al progetto comunitario "ENPLAN", al fine di garantire l'integrazione delle considerazioni ambientali nelle scelte strategiche operate dal Piano.

La Val.S.A.T. costituisce un processo che consente di integrare fin dall'inizio gli obiettivi di sostenibilità ambientale fra gli obiettivi di Piano e di orientare le scelte del P.O.C. verso la sostenibilità ambientale e territoriale delle trasformazioni.

Il documento di Val.S.A.T., che costituisce uno degli elaborati del P.S.C. e del P.O.C. – Variante stesso, specifica in che modo il Piano si rapporta con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e fornisce una stima, prevalentemente qualitativa, degli effetti potenzialmente prodotti dalle scelte del Piano.

In base a quanto stabilito dall'art. 5 della legge urbanistica regionale e in accordo con le disposizioni dell'art. 98 delle Norme di attuazione del P.T.C.P., le fasi che devono essere sviluppate nell'ambito del processo di valutazione ambientale sono le seguenti:

- sintesi critica del processo conoscitivo e messa a sistema delle analisi e delle criticità emerse dal Quadro Conoscitivo, allo scopo di orientare le scelte di progetto e definire obiettivi di sostenibilità locali da perseguire;
- definizione del sistema degli obiettivi di sostenibilità locali ed individuazione e valutazione degli obiettivi di Piano che l'Amministrazione intende perseguire;
- individuazione delle politiche/azioni di Piano, anche mediante la costruzione di alternative e definizione delle criticità derivanti dall'attuazione delle politiche/azioni del Piano medesimo;
- valutazione delle politiche/azioni di Piano, attraverso l'individuazione degli impatti derivanti dalla loro attuazione e proposta di condizioni e misure per la loro mitigazione, riduzione e compensazione;

- selezione delle scelte (politiche/azioni) di Piano preferibili e maggiormente sostenibili, sulla base di un confronto delle diverse possibilità e di una valutazione dei costi e dei benefici;
- definizione di un sistema di monitoraggio elaborato tenendo conto dei contenuti del Rapporto Ambientale e finalizzato a:
 - verificare il livello di attuazione del Piano,
 - assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione,
 - verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati,
 - individuare gli impatti imprevisti ed adottare le eventuali conseguenti misure correttive.

7. P.O.C. 2017 - 2021

7.1 Percorso di formazione del P.O.C. 2017 – 2021 vigente e sua variante

Il Comune di Podenzano, con riferimento a quanto stabilito dal comma 10 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, ha scelto di attivare una procedura preliminare pubblica per selezionare, tra tutti quelli indicati dal P.S.C. come suscettibili di urbanizzazione, gli ambiti nei quali attivare interventi di nuova urbanizzazione e trasformazione nell'arco temporale di cinque anni.

L'Amministrazione Comunale ha pubblicato il 28/07/2015, prot. gen. 6039/2015 un Avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse finalizzate alla definizione del P.O.C..

Nei mesi successivi si è svolta l'attività istruttoria sulle proposte pervenute che ha poi determinato le scelte del POC vigente.

Nella successiva fase di formazione del P.O.C. sono state definite le direttive per la redazione del P.O.C. nell'ambito del quadro normativo del P.S.C. e del P.T.C.P.; è in tale contesto che sono stati definiti alcuni aspetti contrattuali concernenti gli impegni da parte dei privati relativamente ai necessari approfondimenti tecnici preliminari (analisi geologico-sismiche, acustiche, atmosferiche, viabilistiche, idrauliche, ecc.), ai tempi di attuazione degli interventi (in considerazione del limite massimo di cinque anni fissato dalla legge urbanistica regionale per la presentazione dei P.U.A. o della richiesta di Permesso di Costruire), alla tipologia di strumento attuativo, alle garanzie *fidejussorie* e ai relativi tempi (opere da realizzare, aree da cedere, quote E.R.S., altri impegni convenzionali specifici).

Per l'attuazione del P.O.C. vigente, l'Amministrazione Comunale ha selezionato gli ambiti nei quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione da realizzare nei cinque anni attraverso una consultazione pubblica, avente l'obiettivo di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire.

Il P.O.C. vigente è stato adottato dal Comune di Podenzano con deliberazione Consiglio Comunale n. 4 del 01/02/2017 approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 26 del 28/06/2017.

Con la Variante al POC vigente, conforme a quanto disposto dall'art. 4 comma 4. lett. a) della L.R. 24/2017, l'Amministrazione comunale ha deciso di accogliere alcune proposte di PUA presentate dai privati per le quali il POC stesso comporterà valore ed effetti di PUA.

7.2 Finalità generali e obiettivi del P.O.C. 2017 – 2021 - variante

Il processo di adeguamento alla legge urbanistica regionale n. 20/2000 è stato avviato dal Comune di Podenzano con l'approvazione del Documento Preliminare del P.S.C. e, successivamente, con l'approvazione del Piano strutturale, che ha portato a delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, mentre l'approvazione del R.U.E. ha consentito di stabilire la disciplina di quella parte del territorio comunale nella quale le trasformazioni fisiche e di uso sono di limitata consistenza ed intensità e, quindi, sono assentibili tramite il ricorso ad una delle procedure di attuazione diretta.

Il processo si è completato con la formazione del primo Piano Operativo Comunale 2017 – 2021, cioè con la definizione della disciplina urbanistica generale delle parti del territorio comunale selezionate tra quelle sottoposte dal P.S.C. ad una attuazione di tipo indiretto.

Ai fini di una programmazione delle trasformazioni coerente con le altre politiche dell'Amministrazione Comunale, il P.O.C. si coordina con il Programma triennale delle opere pubbliche e con altri piani e/o strumenti settoriali previsti da leggi statali e regionali, costituendo per essi strumento di indirizzo.

Esso si completa con la Val.S.A.T., che costituisce approfondimento della Val.S.A.T. del P.S.C..

I contenuti progettuali della variante al P.O.C. vigente sono definiti come segue:

- potenziare le dotazioni territoriali presenti nel capoluogo, attraverso l'acquisizione di nuove aree ed infrastrutture connesse allo sviluppo dei nuovi ambiti;
- implementazione delle aree per dotazioni territoriali di II° livello che diverranno nella disponibilità dell'Amministrazione comunale (ambiti 11a) – 11b) – 12);
- risoluzione di alcune criticità idrauliche nella zona Sud del capoluogo, causa di frequenti allagamenti del territorio urbanizzato (ambiti 11a) – 11 b) e 12) oltre ad ambito 10;
- il miglioramento della qualità urbana del capoluogo mediante la cucitura del "perimetro" del territorio urbanizzato, l'incremento della quantità e della qualità di dotazioni territoriali (nuove aree a parcheggio, nuove aree a verde, nuovi tracciati di pista ciclabile, nuova viabilità);
- la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

7.3 Contenuti della variante P.O.C. 2017 - 2021

Le previsioni di P.S.C. selezionate come attivabili con la Variante del Piano Operativo Comunale vigente sono illustrate nel seguito, insieme alle relative motivazioni inerenti alle scelte di inserimento.

Tutti gli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, accolti in variante al POC vigente, riguardano il capoluogo comunale

Gli obiettivi, trasversali a tutti gli ambiti, sono già stati definiti al precedente punto 7.2

Per favorire l'attuazione dei piani in tempi ragionevoli, e delle condizioni in essi contenute, l'Amministrazione comunale ha deciso di dare alla variante di POC valore ed efficacia di PUA, secondo quanto consentito dall'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000.

Pertanto, la presente Variante al POC vigente contiene, per ciascun ambito, gli elaborati del PUA, e segnatamente:

1. ditta S.I.C.E. S.n.c., proprietaria dei terreni riferiti all'ambito residenziale ANS_R_PD 08, presentata in data 04/12/2021 prot. n. 11863 la cui documentazione tecnica, depositata in atti, costituisce parte integrante e sostanziale del piano:

Elaborati tecnici

1. Rel. 01 - Relazione tecnica;
2. Rel. 02 - Visure catastali e atto notarile di acquisto (titolo di proprietà);
3. Rel. 03 - Relazione idraulica;
4. Rel. 04 - Relazione geologica geotecnica;
5. Rel. 05 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
6. Rel. 06 - Computo metrico estimativo opere di compensazione;
7. Rel. 07 - Relazione Val.SAT;
8. Rel. 08 - Schede dei vincoli;
9. Rel. 09 - Schema di convenzione;

Elaborati grafici

10. Tav. 01 - Vista aerea e stralcio mappa catastale dei terreni oggetto di intervento;
11. Tav. 02 - Tavola sintesi vincoli PSC;
12. Tav. 03 - Riprese fotografiche;
13. Tav. 04 - Rilievo aree di intervento;
14. Tav. 05 - Rappresentazione quote aree di intervento;
15. Tav. 06 - Rappresentazione sistemazione generale;
16. Tav. 07 - Verifica indici planivolumetrici;
17. Tav. 08 - Calcolo superfici aree di intervento;
18. Tav. 09 - Calcolo aree verdi e parcheggi;
19. Tav. 10 - Calcolo aree strade e marciapiedi;
20. Tav. 11 - Calcolo superfici lotti;
21. Tav. 12 - Suddivisione lotti e numerazione;
22. Tav. 13 - Suddivisione lotti con indicazione limiti confini;
23. Tav. 14 - Sezione lottizzazione e strade;
24. Tav. 15 - Schema linea elettrica;

25. Tav. 16 — Schema linea telefonica;
 26. Tav. 17 — Schema acquedotto;
 27. Tav. 18 — Schema gasdotto;
 28. Tav. 19 — Sezioni strade e particolari;
 29. Tav. 20 — Pianta e sezioni fognatura acque chiare e scure;
 30. Tav. 21 — Pianta e profili fognatura;
 31. Tav. 22 — Pianta e sezioni vasca laminazione;
 32. Tav. 23 — Rappresentazione 3D intervento;
 33. Tav. 24 — Sistemazione area verde a compensazione;
2. ditta Immobiliare Altoè, proprietaria dei terreni riferiti agli ambiti residenziale ANS_R_PD 11a – PD 11b (parte) e 12 (parte), presentata in data 04/12/2021 prot. nn. 11834 – 11837 e 11841, la cui documentazione tecnica, depositata in atti, costituisce parte integrante e sostanziale del piano:

Elaborati tecnici

1. R01 – Relazione tecnica illustrativa, comprensiva di Norme Tecniche ed Urbanistiche
2. R02 – Computo metrico estimativo di spesa
3. R03 – Disciplinare per l'esecuzione delle opere di U1 (dotazioni territoriali di primo livello)
4. R04 – Bozza di convenzione
5. R05 – Documentazione fotografica
6. R06 - Relazione geologica sismica;
7. R07 – Relazione di calcolo idraulica – acque meteoriche e acque nere
8. R08 - Relazione previsionale di Clima Acustico
9. R09 – Val.SAT
10. R10 – Tavola e Scheda dei Vincoli
11. R11 – Richiesta di parere agli Enti gestori delle reti
12. R12 – Fascicolo catastale

Elaborati grafici

13. Tav. 1 – Planimetria dello stato attuale;
14. Tav. 2 – Stato di progetto;
15. Tav. 3 – Dimostrazione superfici;
16. Tav. 4 – Zonizzazione;
17. Tav. 5 – Planivolumetria – sezioni stradali;
18. Tav. 6 – Rete fognaria acque reflue e pluviali;
19. Tav.7a – Rete fognaria acque pluviale – Profili strade e fognature;
20. Tav.7b – Rete fognaria acque pluviale – Profili strade e fognature – vasca di laminazione;
21. Tav.7c – Rete fognaria acque reflue – Profili strade e fognature
22. Tav. 8 – Rete acquedotto – rete gasdotto – rete telefonica – rete fibre ottiche;
23. Tav. 9 – Rete elettrica – rete illuminazione pubblica – alberature stradali;
24. Tav. 10 – Particolari costruttivi;
25. Tav. 11 – Stato di progetto (I° stralcio funzionale);
26. Tav. 12 – Dimostrazione superfici (I° stralcio funzionale);
27. Tav. 13 – Zonizzazione (I° stralcio funzionale);
28. Tav. 14 – Planivolumetria – sezioni stradali (I° stralcio funzionale);
29. Tav. 15 – Rete fognaria acque reflue e pluviali (I° stralcio funzionale);

30. Tav. 16a – Rete fognaria acque pluviale – Profili strade e fognature (I° stralcio funzionale);
 31. Tav. 16b Rete fognaria acque reflue – Profili strade e fognature (I° stralcio funzionale);
 32. Tav. 17 – Rete acquedotto – rete gasdotto – rete telefonica – rete fibre ottiche (I° stralcio funzionale)
 33. Tav. 18 – Rete elettrica – rete illuminazione pubblica – alberature stradali (I° stralcio funzionale);
3. ditta Immobiliare Altoè, proprietaria dei terreni riferiti all’ambito residenziale ANS_R_PD 10, presentata in data 14/12/2021 prot. nn. 12111 e 12112;

Elaborati tecnici

1. Relazione Tecnica Illustrativa
2. Titolo di proprietà
3. Bozza di Convenzione Urbanistica
4. Documentazione Fotografica
5. Relazione geologica sismica
6. Relazione di Verifica Idraulica
7. Valutazione del Clima Acustico
8. Val.SAT
9. Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione
10. Disciplinare per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione;
11. Norme Tecniche di Attuazione
12. Richiesta Pareri agli Enti Competenti per opere di Urbanizzazione

Elaborati grafici – tavole di progetto

13. Tav. 01_0 - Individuazione Intervento e Cartografia generale;
 14. Tav. 02_0 - Dimostrazione planimetrica e Piano quotato
 15. Tav. 03_0 - Planivolumetrico assonometrico, Profili dei fabbricati e Dimostrazione consistenze;
 16. Tav. 04_0 - Planimetria Zonizzazione, Verifica Edificabilità e Standard urbanistici;
 17. Tav. 05_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fognature “Acque Meteoriche”;
 18. Tav. 06_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fognature “Acque Reflue”;
 19. Tav. 07_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Acquedotto;
 20. Tav. 08_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Gas;
 21. Tav. 09_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Elettrica;
 22. Tav. 10_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Telefonica;
 23. Tav. 11_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fibra ottica;
 24. Tav. 12_0 - Planimetria Reti tecnologiche: Illuminazione pubblica;
 25. Tav. 13_0 - Sistemazione Aree a Verde ed Attrezzature;
 26. Tav. 14_0 - Planimetria Viabilità e Sezione tipo;
 27. Tav. 15_0 - Strade e parcheggi - Particolari costruttivi;
 28. Tav. 16_0 – Profili Area Intervento, Strade e parcheggi, Fognature;
 29. Tav. 17_0 – Fognature – Particolari costruttivi;
 30. Tav. 18_0 – Vasca di Laminazione;
 31. Tav. 19_0 – Rilievo Rianza di Podenzano;
4. ditta Edilstrade Real Estate S.r.l., proprietaria dei terreni riferiti all’ambito residenziale ANS_R_PD 14, presentata in data 11/12/2021 prot. n. 12039:

Elaborati tecnici

1. All. 1 - Relazione illustrativa
2. All. 2 - Bozza di convenzione
3. All. 3 - Stralcio strumento urbanistico e NTS
4. All. 4 - Estratto di mappa e visura
5. All. 5 - Documentazione fotografica stato di fatto
6. All. 6 - Previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione
7. All. 7 - Norme urbanistiche ed edilizie
8. All. 8 - Val.S.A.T. e Sintesi non tecnica
9. All. 9 - Relazione geologica, geotecnica redatta ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003
10. All. 10 - Relazione Idraulica – verifica di invarianza idraulica
11. All. 11 - Valutazione impatto / clima acustico
12. All. 14 - richiesta pareri Enti

Elaborati grafici

13. Tav. 1 - Inquadramento urbanistico
14. Tav. 2 - Stato di fatto – Rilievo e Piano Quotato
15. Tav. 3 - Strato di fatto sottoservizi
16. Tav. 4 - Stato di progetto azionamento
17. Tav. 5 - Stato di progetto planivolumetrico
18. Tav. 7 - Schema degli impianti tecnologici: illuminazione pubblica
19. Tav. 8 - Schema degli impianti tecnici: rete telefonica e fibre ottiche
20. Tav. 9 - Schema degli impianti tecnici: acquedotto e rete gas
21. Tav. 10 - Schema degli impianti tecnici: fognatura acque bianche
22. Tav. 11 - Schema degli impianti tecnici: fognatura acque nere
23. Tav. 12 - Schema degli impianti tecnici: rete ENEL
24. Tav. 13 - Schema degli impianti tecnici: rete irrigazione e sistema smaltimento RSU

5. ditta Il Focolare Building S.r.l., proprietaria dei terreni riferiti all'ambito residenziale ANS_R_PD 03, presentata in data 14/12/2021 prot. nn. 12113 e 12140;

Elaborati tecnici

1. Relazione di Progetto
2. Relazione Fotografica;
3. Bozza di Convenzione;
4. Disciplinare delle Opere;
5. Computo Metrico Estimativo;
6. Relazione Geologica e Sismica;
7. Valutazione Revisionale di Clima Acustico mediante indagine Fonometrica
8. Val.S.A.T. e Sintesi non tecnica;
9. Relazione Idraulica – verifica di invarianza idraulica
10. Lettere
11. Titolo di Proprietà – Visura catastale – Visura camerale

Elaborati grafici - Tavole di progetto

13. Tavola 1 – Piano Quotato;
14. Tavola 2 – Zonizzazione di Progetto;
15. Tavola 3a – Planimetria di Progetto;

16. Tavola 3b – Planimetria di Progetto Assonometria Generale;
17. Tavola 4 – Calcoli aree da cedere;
18. Tavola 5.a – Particolari e Sezioni delle Strade, Verde Pubblico e Parcheggi;
19. Tavola 5.b – Profili Stradali;
20. Tavola 6.a1 – Rete Fognaria Acque Piovane;
21. Tavola 6.b – Rete Fognaria Acque Nere;
22. Tavola 6.c – Rete Fognaria (Particolari);
23. Tavola 7 – Acquedotto;
24. Tavola 8.a – Rete Illuminazione Pubblica;
25. Tavola 8.b – Particolari Illuminazione Pubblica;
26. Tavola 9 – Rete E-Distribuzione;
27. Tavola 10 – Rete Gas – Tim – Predisposizione rete fibre ottiche;
28. Tavola 11 – Stato Vincoli e Schede Vincoli.

7.4 Opere ed interventi pubblici necessari alla sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni previste dal P.O.C. 2017 – 2021 - Variante

La sostenibilità, che ha condizionato le scelte strategiche del P.S.C. vigente, ha costituito il motivo principale delle scelte attuative del P.O.C.: sostenibilità urbanistica che richiede una reale fattibilità in termini di programmazione nel tempo degli interventi tramite il reperimento delle risorse private e pubbliche per la realizzazione della "città pubblica" (infrastrutture, verde, spazi aperti urbani, attrezzature comuni, ecc.), ma anche sostenibilità legata all'inesistenza di criticità o al superamento delle criticità individuate.

Nel caso specifico alcuni ambiti di nuova previsione inseriti nella Variante di POC prevedono la realizzazione diretta, e/o la cessione al Comune, di importanti dotazioni territoriali tra le quali:

- realizzazione di una vasca di laminazione delle acque meteoriche di valenza sovra comunale (opere extra comparto), da realizzarsi in collaborazione con il Consorzio di Bonifica di Piacenza in confine Sud del capoluogo, necessaria per risolvere le criticità idraulica in quella zona del paese (ambito residenziale ANS_R_PD 10);
- cessione di dotazioni territoriali di secondo livello (II° livello) della superficie di mq. 25.800,00 circa con possibilità di insediarvi funzioni di interesse pubblico (ambito residenziale ANS_R_PD 11a – PD 11b (parte) e 12 (parte));
- realizzazione di una vasca di laminazione delle acque meteoriche di valenza comunale (ambito residenziale ANS_R_PD 11a – PD 11b (parte) e 12 (parte) per risolvere, o quantomeno mitigare, le criticità idrauliche nella zona Sud-Ovest del paese;
- realizzazione di una pista ciclabile e sistemazione di area a verde extra comparto, da realizzare nell'ambito ubicato nella zona Est del paese (ambito residenziale ANS_R_PD 08);
- attuazione dell'ambito ANS_R_PD 03 , quale intervento di "cucitura" del tessuto edificato nella zona Sud-Ovest del paese.

PARTE SECONDA

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

1. QUALITA' URBANA NEL COMUNE DI PODENZANO (si confermano i contenuti del documento allegato al I° POC che viene di nuovo allegato alla presente variante al POC come Doc. 2)

Il "Documento programmatico per la qualità urbana" (DPQU), costituisce elaborato fondamentale del Piano Operativo Comunale di Podenzano ed è redatto ai sensi dell'art. 30, comma 2, lettera a) bis, della L.R. n. 20/2000.

Tale documento è un apposito elaborato che *"per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile"*.

Attualmente, la qualità urbana si misura soprattutto come scopo da raggiungere in un'ottica di sensibilizzazione ai temi della sostenibilità, del risparmio energetico ed idrico, della realizzazione di edifici che rispondano ai nuovi standard di tipo ecologico-ambientale e che, contemporaneamente, garantiscano un idoneo benessere dell'abitare. Migliorare la qualità urbana, pertanto, ha come esito il raggiungimento di parametri che definiscono livelli soddisfacenti della qualità degli elementi fisici (aria, acqua, rumore, elettromagnetismo, ecc.), sociali (accessibilità e spostamenti, servizi pubblici e privati, luoghi di incontro, rete commerciale, ecc.) e psicologici (accettazione, sicurezza, paesaggio, ecc.).

Alla qualità del tessuto urbanistico delle nostre città, infatti, è naturalmente legato lo sviluppo sociale delle comunità che le abitano. Una società equa e responsabile non può prescindere dalle necessità di ognuna delle sue componenti, con particolare attenzione a prevenire ed evitare situazioni di squilibrio e disagio sociale. Se non controllate, infatti, tali possibili situazioni rappresentano fattori di degrado e di decadimento della società nel suo complesso e della qualità urbana, laddove le sacche di degrado ed emarginazione trovano il loro luogo di separazione sociale, ripercuotendosi negativamente e generando degrado della qualità della città.

La qualità urbana dipende dalla relazione tra le dotazioni territoriali ed il livello di benessere che esse sono in grado di garantire (sia ambientale che di coesione sociale). Il "benessere" di un sistema urbanizzato è rappresentato dalla consistenza e fruibilità da parte del cittadino del sistema di servizi e delle relative attrezzature pubbliche, così come dalla possibilità di accedervi in sicurezza.

La qualità urbana, quindi, è favorita dalla presenza di tre requisiti:

1. dotazione adeguata e funzionale di attrezzature di servizio e infrastrutture;

2. struttura urbanistica di impianto favorevole al radicamento degli abitanti ed alla socializzazione;
3. sostenibilità urbanistico-ambientale di tutti gli elementi dell'ecosistema urbano. La percezione del "benessere" dipende, inoltre, da alcuni parametri di riferimento:
 - durevolezza e flessibilità nel tempo,
 - rispondenza, adattabilità e affidabilità prestazionale,
 - economicità di gestione e manutenzione,
 - piacevolezza nella visione,
 - gradevolezza nella fruizione (desiderio di ritorno in sito trasmesso ad altri),
 - capacità di attrazione dinamica delle persone,
 - innesco e sviluppo di dinamiche socio-economiche virtuose.

Per perseguire la qualità urbana il Documento programmatico ha il compito di mettere in luce i problemi e le carenze riscontrate sul territorio comunale (valutazione del fabbisogno) ed individuare le prospettive di miglioramento della qualità urbana, esponendo una serie di questioni progettuali coerenti, sostenibili e compatibili tra loro che il P.O.C. dovrà affrontare (individuazione degli interventi sul territorio).

Sulla base delle analisi svolte all'interno degli elaborati conoscitivi del P.S.C., gli obiettivi di qualità urbana da perseguire si possono così sintetizzare:

- miglioramento dei servizi (quantità e qualità),
- qualificazione degli spazi pubblici,
- benessere ambientale,
- mobilità sostenibile.

Il raggiungimento di una migliore qualità urbana va valutato anche sulla base della percezione di chi abita e vive il territorio. Sarà opportuno dunque monitorare nel tempo gli "effetti" degli interventi (programmati e, quindi, da realizzare) in termini di "qualità urbana percepita".

Il POC, sulla base della conoscenza dello stato dei tessuti urbani, dell'ambiente, dell'economia e dei fattori economico-sociali, delle dinamiche in atto e delle relative valutazioni di sostenibilità già operate nelle Val.S.A.T. del P.S.C. e del P.O.C. stesso, ha operato alcune scelte, definito strumenti e procedure, disposizioni normative ed effettuato valutazioni.

Gli strumenti della pianificazione urbanistica generale hanno, però, bisogno di essere attuati e maggiormente definiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica attuativa, che si esplica in azioni ed interventi progettuali. In definitiva, compete agli strumenti attuativi del P.S.C. la reale definizione e progettazione della qualità della città: la costruzione dei nuovi spazi pubblici e della trama del verde urbano, l'ordinata strutturazione delle reti viarie e del sistema della mobilità lenta, l'organizzazione dei servizi, vale a dire la costruzione della "Città pubblica". Alla pianificazione attuativa compete altresì la definizione delle funzioni insediabili e del loro mix, il progetto della morfologia urbana, la scelta delle tipologie adeguate alle necessità e la progettazione della qualità delle costruzioni.

In quest'ambito, il Piano sarà attuato con l'ausilio di un fattivo e trasparente rapporto con i privati, fino alla conclusione di accordi sulle trasformazioni urbane e territoriali da perseguire. E' da evidenziare, del resto, che gli obiettivi di qualità urbana possono essere raggiunti solamente attraverso l'azione integrata e combinata dei diversi attori, pubblici e privati, che convogliano i loro sforzi e le loro attenzioni verso il comune obiettivo del miglioramento della qualità urbana.

In estrema sintesi, mentre al pubblico compete la definizione degli obiettivi, delle misure e delle procedure, al privato spetta la progettazione delle azioni e delle trasformazioni e la loro esecuzione.

Anche alla luce dei cambiamenti del quadro economico e sociale verificatisi negli anni recenti (la crisi economica in atto, il peso della questione energetica, l'adeguamento/miglioramento antisismico del patrimonio edilizio esistente, l'arresto del consumo di territorio e la sua messa in sicurezza, ecc.), il P.O.C. 2017 - 2021 è stato formulato dall'Amministrazione Comunale di Podenzano sulla base di alcuni orientamenti fondamentali, a partire dai quali sono stati esaminati in modo selettivo e qualitativo gli interventi da attuare:

- coerenza con il P.S.C., che costituisce il riferimento strategico di medio-lungo periodo entro il quale il P.O.C. ha il compito di definire i progetti di trasformazione da attuare nel quinquennio di riferimento;
- limitazione del processo di nuova urbanizzazione e forte impulso alla ri-generazione urbana, attraverso l'attivazione di operazioni di riconversione del patrimonio edilizio esistente e di interventi di trasformazione urbanistica di ambiti da riqualificare, da assumere come motori della ri-generazione dei tessuti circostanti;
- priorità assegnata ai progetti che riguardano il sistema della "città pubblica", finalizzati al consolidamento e alla qualificazione dell'offerta di dotazioni e servizi esistenti, ma anche al potenziamento degli stessi, con particolare attenzione agli aspetti della sicurezza e della salubrità urbana, secondo logiche di forte concentrazione degli impegni su obiettivi di interesse pubblico (miglioramento della sicurezza: potenziamento e perfezionamento del presidio del territorio; riqualificazione di spazi pubblici strategici: tratti stradali, aree e percorsi pedonali, rete dei percorsi ciclabili, parcheggi pubblici, ecc.).

Nello specifico, obiettivo primario è quello di raggiungere un miglioramento delle dotazioni territoriali; come specificato dalla N.T.S. del P.S.C., infatti, per i nuovi insediamenti previsti viene prescritta la realizzazione di una quota di dotazioni territoriali pari a 40 mq per abitante insediabile (la L.R. n. 20/2000 prevede una quantità di 30 mq/ab). In generale, in tutti gli ambiti compresi nel P.O.C., soprattutto quelli con funzione residenziale, scopo fondamentale è altresì quello di indirizzare la pianificazione dei nuovi insediamenti verso l'attuazione di strutture urbane efficienti dal punto di vista sociale, energetico ed ambientale.

Per quanto attiene, in particolare, al fabbisogno di dotazioni a verde pubblico, il P.S.C. ha valutato che il solo parametro dimensionale non sia sufficiente a determinare la qualità urbana, ma debba essere considerata anche la distribuzione territoriale e la

qualità delle dotazioni stesse, con particolare attinenza alle aree destinate a verde pubblico ed alla fruizione collettiva.

Inoltre, si intende dare soluzione ai problemi connessi alla viabilità del capoluogo, mediante la realizzazione di una nuova arteria stradale che bypassa il centro abitato, ma anche attraverso la riqualificazione degli assi esistenti.

In quest'ambito, si intende incidere in modo significativo sulla qualità e la salubrità degli insediamenti, mediante l'implementazione della rete ciclo-pedonale comunale, da collegare con quelle appartenenti ai comuni adiacenti.

In conclusione, il P.O.C. dovrà farsi carico di una migliore distribuzione delle dotazioni territoriali in funzione della modificazione dei bisogni e dei comportamenti degli abitanti, che portano a prestare maggiore attenzione alla qualità dei servizi piuttosto che alla loro semplice quantità.

2. DIRETTIVE DEL P.S.C.

Il P.S.C. individua all'interno del territorio urbanizzato gli "*Ambiti a prevalente destinazione residenziale*" (Titolo III, Capo II della N.T.S.) e gli "*Ambiti a prevalente destinazione produttiva*" (Titolo III, Capo III della N.T.S.), mentre nel territorio urbanizzabile sono individuati gli "*Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali*" e gli "*Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi*" (Titolo V della N.T.S.); tra questi ultimi n. 14 con destinazione residenziale e n. 3 con destinazione produttiva risultano ubicati nel capoluogo.

La superficie complessiva del territorio urbanizzabile definito dal P.S.C. è pari a 160,63 ha, ossia il 3,61% del territorio comunale con un incremento, quindi, del 33,6% rispetto all'attuale territorio urbanizzato.

La capacità insediativa degli ambiti è riassunta nella tabella che segue:

LOCALITÀ	AMBITO	ST mq	V mc	ATI
PODENZANO	01	35.000	23.100	193
	02	4.720	3.115	26
	03	26.900	17.754	148
	04	55.800	36.828	307
	05	22.000	14.520	121
	06	13.500	8.910	74
	08	18.700	12.342	103
	09	20.700	13.662	114
	10	12.900	8.514	71
	11a	45.160	29.806	248
	11b	45.900	30.294	252
	12	45.000	29.700	248
	13	38.000	25.080	209
	14	33.200	21.912	183
	15	17.800	11.748	98
	16	6.000	3.960	33
		441.280	291.245	2.427
VERANO	17	8.500	5.610	47
		8.500	5.610	47
ALTOÈ	18	7.300	4.818	40
	19	9.200	6.072	51
	20	5.600	3.696	31
		22.100	14.586	122
SAN POLO	25	16.900	11.154	93
	26	20.000	13.200	110
	27	55.000	36.300	303
	28	25.800	17.028	142
	29	12.300	8.118	68
	30	9.000	5.940	50
	42	15.000	9.900	83
	43	4.700	3.102	26
44	11.300	7.458	62	
		170.000	112.200	935
CROCETTA	31	14.500	9.570	80
	32	16.200	10.692	89
		30.700	20.262	169
I VACCARI	33	7.000	4.620	39
		7.000	4.620	39
GARIGA	34	31.000	20.460	171
	35	35.800	23.628	197
	36	7.500	4.950	41
		74.300	49.038	409
TURRO	38	7.200	7.000	58
	39	16.800	11.088	92
		24.000	15.840	132
DUE CASE	40	32.000	21.120	176
	41	9.000	5.940	50
		41.000	27.060	226
	totale:	818.880	540.461	4.504

Le previsioni dimensionali del P.S.C. per l'edilizia residenziale sono computate con un'ipotesi di sfruttamento territoriale medio di circa 2.200 mq di superficie utile per ettaro di superficie territoriale (10.000 mq) degli ambiti di trasformazione; in tal senso, il basso indice di edificabilità e la contestuale significativa dotazione di zone destinate ai servizi pubblici comporterà un apprezzabile miglioramento della qualità urbana.

Il dimensionamento complessivo definito dal P.S.C. per i nuovi ambiti di trasformazione con destinazione prevalentemente residenziale è valutabile in 4.504 nuovi abitanti, distribuito nei 20 anni di validità del Piano e secondo le specifiche di seguito sintetizzate.

DATI DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO			
Superficie territoriale (ST): (ST)	818.880	m ²	
Indice medio di utilizzazione territoriale (UT): (UT)	0,22	m ² /m ²	
Sup. utile lorda realizzabile (ST*UT): (SUL)	180.154	m ²	
Volume utile lordo realizzabile (SUL*3): (VUL)	540.461	m ³	
Abitanti teoricamente insediabili (VUL/120) (ATI)	4.504	unità	

Al 31/12/2020 la popolazione del comune di Podenzano è pari a **9.179** abitanti, a cui andranno ad aggiungersi quindi circa 600 abitanti teoricamente insediabili, per un totale di circa 9.800 abitanti. La previsione ipotizzata dal Piano Strutturale Comunale al 2034 è, quindi, di circa 14.300 abitanti.

3. OBIETTIVI E CRITERI GENERALI PER IL P.O.C. – Variante

Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) è uno strumento della pianificazione urbanistica i cui contenuti e caratteristiche sono stabiliti dall'art. 30 della L.R. n. 20/2000: esso *"individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni"*.

Il P.O.C. definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere così sintetizzati:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, esso concorre attraverso le proprie scelte attuative al conseguimento degli obiettivi del P.S.C., con particolare riferimento alla realizzazione della *"città pubblica"*, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al raggiungimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale, principalmente mediante l'incremento delle dotazioni territoriali;
- sotto il profilo delle politiche socio-economiche, esso articola nel tempo e nello spazio l'attuazione di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione, ecc., in modo tale da adeguare l'offerta delle stesse alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorandone la qualità e le opportunità per il cittadino.

I contenuti specifici del P.O.C. sono dettagliatamente illustrati dal comma 2 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000, come modificato da ultimo dalla L.R. n. 6/2009.

Tra gli aspetti più rilevanti, si ricorda che il suddetto strumento di pianificazione:

- conferisce i diritti edificatori;
- appone i vincoli preordinati all'esproprio;
- definisce le previsioni (che perdono di efficacia se alla di scadenza dei cinque anni non saranno state attivate);
- delimita gli ambiti di intervento e ne definisce l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, in conformità alle previsioni del P.S.C.; può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti del P.S.C. (tranne che a quelli riferiti a vincoli e tutele);

- contiene il Documento programmatico per la qualità urbana, che individua i fabbisogni di abitazioni, dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile;
- individua e disciplina gli interventi di edilizia residenziale sociale;
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi da realizzare, nonché un'agenda attinente all'attuazione del Piano;
- definisce gli interventi negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità, descrivendone dettagliatamente gli interventi da realizzare e le risorse pubbliche e private da investire;
- può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane e dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- disciplina i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale.

Il rapporto tra il P.S.C., che definisce il quadro di riferimento strategico di assetto del territorio comunale, le tutele e le condizioni di sostenibilità, e il P.O.C., che definisce e specifica puntualmente l'assetto insediativo e infrastrutturale di specifiche porzioni del territorio comunale, deve essere valutato tenendo conto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 28 della L.R. n. 20/2000:

"Le indicazioni del P.S.C. relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del P.S.C. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei P.S.C. vigenti".

In sintesi, senza che ciò comporti modifiche al P.S.C., il P.O.C. ha il compito di definire e dettagliare le proprie scelte nel rispetto del quadro di riferimento definito dal P.S.C. medesimo, apportando le specificazioni necessarie a rendere efficaci le previsioni, alla luce delle esigenze attuali e di prospettiva del territorio e del sistema socio-economico.

3.1 Criteri per l'attuazione delle previsioni del P.O.C. - Variante

La situazione economica attuale, che si qualifica come la crisi economica internazionale più grave del dopoguerra, ha investito in modo pesante anche il sistema dell'attività edilizia su cui si impernano le economie nazionale e locale; le prospettive economiche alla base delle previsioni inserite nel P.S.C. sono mutate rapidamente e l'incertezza sul futuro ha prevalso in molti soggetti.

Si sono presentate difficoltà di varia natura (non ultime quelle di carattere fiscale), rendendo problematica la possibilità di attuazione di aree e previsioni del P.S.C..

Come illustrato nell'ambito della relazione illustrativa, il P.O.C. 2017 – 2021 – Variante prevede l'attuazione di alcuni ambiti presenti a margine del capoluogo, a

prevalente destinazione residenziale i quali, una volta attuati, contribuiranno ad implementare il sistema delle dotazioni territoriali, mettendo concretamente a disposizione della collettività nuove aree e nuove infrastrutture pubbliche, contribuendo a risolvere alcune criticità tutt'ora presenti sul territorio comunale.

Rispetto a tale contesto, la variante al P.O.C. 2017 - 2021 vigente si configura come:

- definizione di un quadro di riferimento progettuale in termini di assetto insediativo e infrastrutturale, e di indicazione di precise scelte dell'Amministrazione Comunale inserite nel P.O.C.;
- conferma della Normativa Tecnica Strutturale del P.S.C. e del RUE , avente un ruolo di indirizzo per lo sviluppo del Piano Operativo Comunale e dei PUA in esso individuati;
- linee di indirizzo nell'applicazione dei contenuti delle singole *Schede d'ambito* allegate alle N.T.S. del P.S.C., schede che individuano compiutamente, per ogni ambito di nuova previsione, le dotazioni territoriali di I° e di II° livello, le destinazioni d'uso ammissibili, le funzioni insediabili, ecc.;
- applicazione, o meglio conferma, dei criteri perequativi per l'attuazione del progetto, coerentemente con la disciplina delle N.T.S. del P.S.C.;

4. STRUTTURA SOCIO ECONOMICA

4.1 Demografia e abitazioni (Fonte: Provincia di Piacenza)

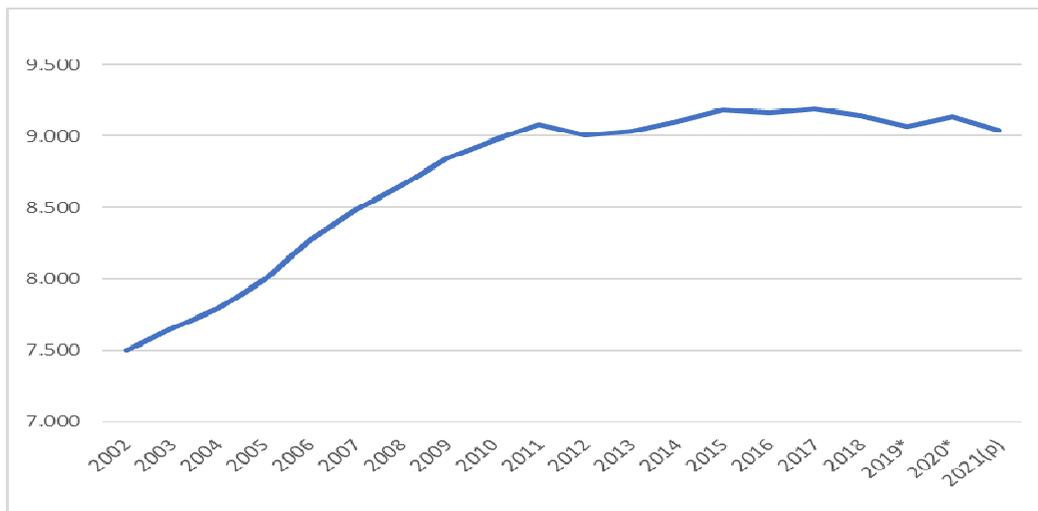
Tra gli obiettivi del P.O.C. - Variante, si trova l'elaborazione di proposte per l'evoluzione del sistema dei servizi finalizzate, in particolare, a garantire una crescita corretta e coerente con lo sviluppo urbanistico in corso e previsto. A tale scopo, sono state confrontate le proiezioni demografiche elaborate in occasione della redazione del P.S.C. con l'effettivo sviluppo demografico degli ultimi anni.

Il Comune di Podenzano al 31/12/2020 ha una popolazione di 9.091 abitanti, di cui 4.503 maschi e 4.588 femmine: rispetto ai residenti al 31/12/2013 (n. 9.105) il dato complessivo è pressoché registra una lievissima diminuzione - 14.

Da ciò si evince che la maggior crescita di popolazione, in termini assoluti, si è registrata nel quindicennio 1990-2010, in cui è aumentata di circa il 25%.

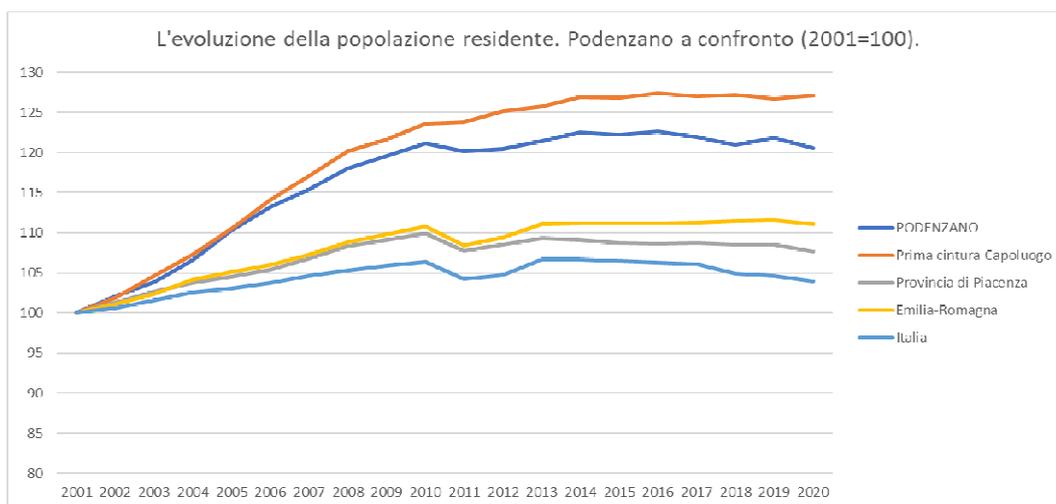
Podenzano è il quinto comune più grande della provincia di Piacenza, dopo il capoluogo, Fiorenzuola d'Arda, Castel San Giovanni e Rottofreno. La popolazione ammonta al 1° gennaio 2021 (dati provvisori) a 9.041 residenti (4.476 maschi e 4.565 femmine), 94 in meno rispetto all'1.1.2020, evidenziando una contrazione dell'1,0%, superiore a quella che si è potuta osservare per la provincia nel suo complesso (-0,8%), l'Emilia-Romagna (-0,4%) e l'Italia (-0,6%).

Andamento della popolazione residente a Podenzano. Anni 2002-2021 (al 1° gennaio).



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati Istat (2021: provvisorio).

A questo risultato ha contribuito anche la **pandemia** dovuta al Covid-19, dal momento che i morti registrati tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2020 (133) sono stati il 45% in più di quelli della media annua 2015-19 (cfr. Tab. 1), una variazione superiore a quella osservata a livello provinciale (+37%).



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati ISTAT.

Il dato si iscrive più in generale nel quadro di un'evoluzione demografica di lungo periodo - comune anche ad altri centri della prima cintura del capoluogo - caratterizzata da una fase espansiva nel primo decennio 2000, grazie ai significativi flussi migratori interni e dall'estero ed anche alla presenza di saldi naturali positivi, a cui ha fatto seguito nel decennio successivo una fase più riflessiva, sia a causa del peggioramento della natimortalità che a causa del minor contributo dei saldi migratori.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI PODENZANO (PC) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI PODENZANO (PC) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'analisi dei **tassi di variazione annua della popolazione** evidenzia come Podenzano nel primo periodo abbia avuto una crescita demografica notevolmente superiore a quella provinciale e regionale, mentre nel secondo periodo la situazione si sia in non pochi casi capovolta.

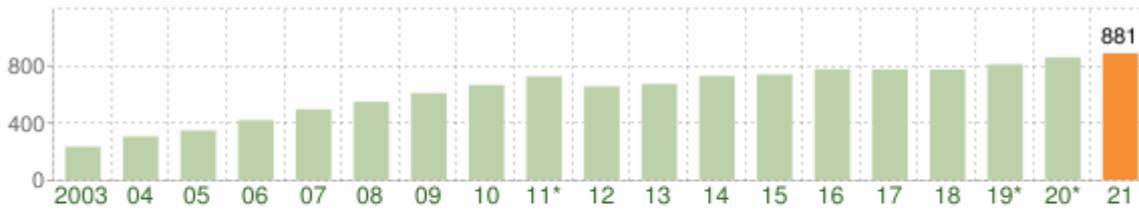


Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI PODENZANO (PC) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Al 1° gennaio 2021 le **persone di cittadinanza non italiana** aventi dimora abituale a Podenzano sono 881, e rappresentano il 9,7% della popolazione residente, un valore inferiore al 14,7% medio della provincia, e anche a quello regionale (12,2%), ma superiore al dato nazionale dove l'incidenza è dell'8,5%. L'andamento degli stranieri residenti è stato crescente negli anni, specialmente nel primo decennio 2000, ma con buoni incrementi anche nel 2020 e nel 2021.



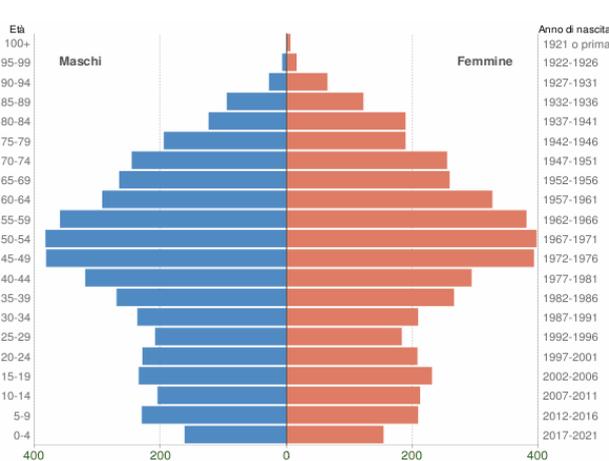
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2021

COMUNE DI PODENZANO (PC) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

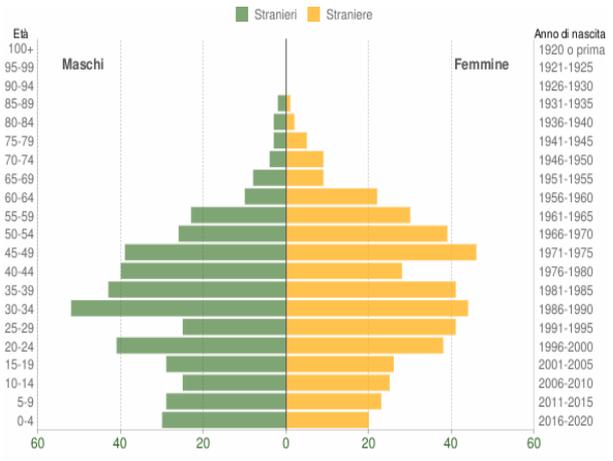
(*) post-censimento

Appare evidente come la popolazione straniera mostri una struttura caratterizzata da una prevalenza delle classi centrali e più giovani di età, a differenza della **struttura della popolazione complessiva**, più sbilanciata invece (a causa della popolazione di nazionalità italiana) verso le classi anziane. Podenzano è comunque uno dei comuni della provincia con i più bassi indici di dipendenza strutturale (cfr. oltre la tabella 4), quindi con una popolazione relativamente giovane.

Popolazione Totale e Popolazione Straniera a Podenzano, per età e sesso al 1° gennaio 2021.

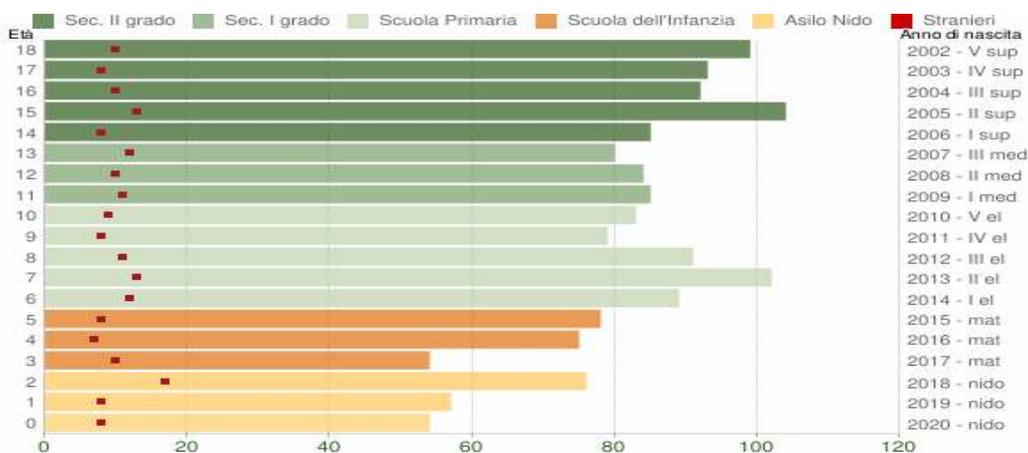


Popolazione per età e sesso - 2021
COMUNE DI PODENZANO (PC) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per cittadinanza straniera per età e sesso - 2021
COMUNE DI PODENZANO (PC) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'analisi della **popolazione in età scolastica** mette in risalto ancora una certa consistenza dei bambini da zero a cinque anni, cioè dei potenziali utenti degli asili nido e delle scuole materne, e in quest'ambito anche la presenza dei bambini di nazionalità straniera.

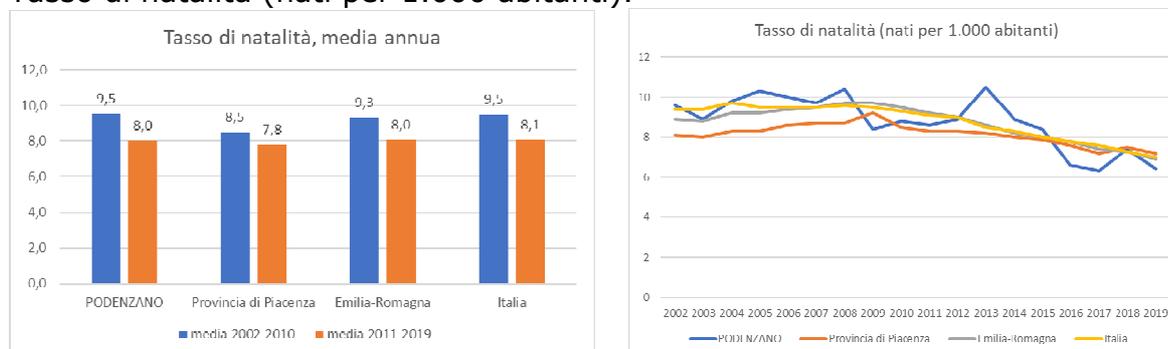


Popolazione per età scolastica - 2021

COMUNE DI PODENZANO (PC) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

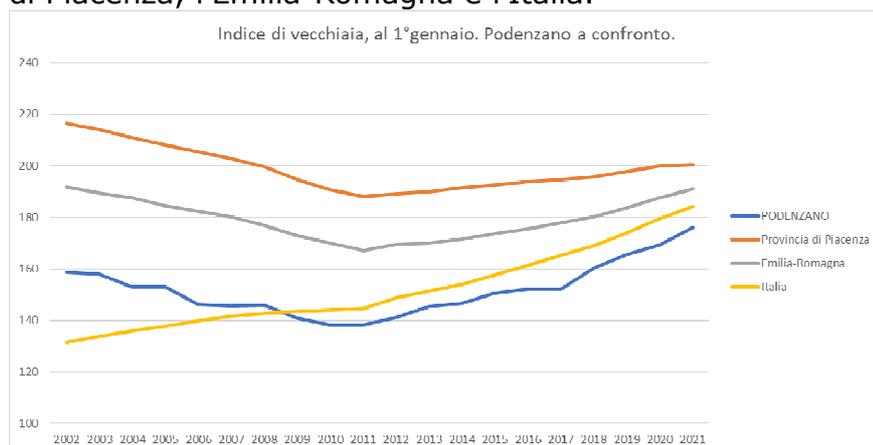
Ciò è confermato dal **tasso di natalità** (8,0 nati per 1.000 abitanti in media all'anno nel periodo 2011-2019), che risulta più elevato rispetto a quello medio provinciale ed allineato a quello regionale e nazionale, anche se in diminuzione rispetto al primo decennio degli anni 2000.

Tasso di natalità (nati per 1.000 abitanti).



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati ISTAT

E anche l'**indice di vecchiaia** (il numero di ultra-sessantacinquenni per 100 giovani fino a 14 anni), che arriva a fine 2020 a raggiungere a Podenzano il valore di 175,9, seppur in aumento tra il 2011 e il 2021, è inferiore al dato registrato per la provincia di Piacenza, l'Emilia-Romagna e l'Italia.



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati ISTAT

Al 1° gennaio 2021 l'**età media dei residenti** è a Podenzano di 46,0 anni, più bassa di quella media provinciale (46,9) e regionale (46,6), e coincidente con quella nazionale (46,0).

Popolazione residente con 9 anni e più, per grado di istruzione: Censimento 2019.

Grado di istruzione	analfabeti	alfabeti privi di titolo di studio	licenza di scuola elementare	licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	diploma di istruzione secondaria di II grado o di qualifica professionale (corso di 3-4 anni) compresi IFTS	diploma di tecnico superiore ITS o titolo di studio terziario di primo livello	titolo di studio terziario di secondo livello	dottorato di ricerca/ diploma accademico di formazione alla ricerca	Totale
VALORI ASSOLUTI									
PODENZANO	14	267	1.395	2.318	3.443	308	660	26	8.431
Provincia di Piacenza	1.139	8.952	44.202	73.072	102.188	10.180	25.277	820	265.830
Emilia-Romagna	16.772	161.483	659.677	1.149.336	1.512.709	165.923	452.677	20.452	4.139.029
Italia	339.585	2.186.331	8.872.965	16.317.117	19.693.396	2.079.970	5.580.943	232.833	55.303.140
VALORI PERCENTUALI									
PODENZANO	0,2	3,2	16,5	27,5	40,8	3,7	7,8	0,3	100,0
Provincia di Piacenza	0,4	3,4	16,6	27,5	38,4	3,8	9,5	0,3	100,0
Emilia-Romagna	0,4	3,9	15,9	27,8	36,5	4,0	10,9	0,5	100,0
Italia	0,6	4,0	16,0	29,5	35,6	3,8	10,1	0,4	100,0

Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati ISTAT

Analizzando la popolazione rilevata al censimento 2019 secondo il **grado di istruzione**, si può osservare come Podenzano presenti rispetto agli altri contesti un'incidenza maggiore di persone in possesso del diploma di istruzione secondaria superiore (quasi il 41%, cinque punti in più rispetto al dato regionale e nazionale), e una percentuale minore di persone in possesso di titoli di studio terziari.

I **nuclei famigliari** sono 3.922 (dato ISTAT 2017 ultimo disponibile), e segnano una sensibile crescita rispetto al 2011, analogamente alla dinamica regionale e nazionale. La dimensione media delle famiglie è piuttosto elevata, pari a 2,32 componenti, superiore a quella che si registra in provincia e in regione.

Numero di Famiglie e Media dei componenti per famiglia. Anni 2011 e 2017.

	2011		2017	
	Numero Famiglie	Media componenti	Numero Famiglie	Media componenti
PODENZANO	3.791	2,36	3.922	2,32
Provincia di Piacenza	130.354	2,22	129.865	2,19
Emilia-Romagna	1.989.894	2,17	2.003.011	2,21
Italia	25.405.663	2,33	25.981.996	2,31

Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati ISTAT.

Lo **stock del patrimonio residenziale e abitativo** esistente, fotografato all'ultimo Censimento della popolazione del 2011, è composto a Podenzano da 1.729 edifici ad uso residenziale, e da 3.687 abitazioni occupate a quella data da residenti.

Considerando gli **edifici ad uso residenziale**, e distinguendo i dati per epoca di costruzione, emerge come Podenzano mostri non solo una quota elevata di unità costruite negli anni '60, '70' e '80, quasi il 48%, contro il 38% della media provinciale, ma anche un'incidenza significativa di edifici più recenti, dal 1991 al 2011 (il 22%, il doppio del dato provinciale).

Edifici ad uso residenziale, per epoca di costruzione. Censimento 2011.

	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	TOTALE
PODENZANO	231	113	200	331	335	138	188	98	95	1729
Provincia di Piacenza	13.876	10.804	11.816	11.515	10.833	6.246	4.084	2.338	2.077	73.589
Emilia-Romagna	113630	89945	133635	150585	136482	76942	54786	33480	28324	817809

Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati ISTAT.

Considerando invece le **abitazioni occupate dai residenti** per numero di stanze, si osserva a Podenzano una distribuzione che privilegia le unità di 4, 5 e 6 stanze, con una quota complessiva del 79%, contro il 73% a livello provinciale ed il 67% a livello regionale e nazionale.

Abitazioni occupate da residenti, per numero di stanze. Censimento 2011.

	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 o più	Totale
PODENZANO	23	259	495	1.387	976	547	3.687
Provincia di Piacenza	1.798	10.224	21.138	44.792	27.404	19.466	124.822
Emilia-Romagna	45.739	199.939	376.254	551.400	386.176	306.815	1.866.323
Italia	488.463	2.474.802	4.969.751	7.411.208	5.163.799	3.627.152	24.135.175

Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati ISTAT.

5. SISTEMA DELLE DOTAZIONI

5.1. Attrezzature e spazi di interesse collettivo

Il sistema delle dotazioni è costituito dalle attrezzature, dagli spazi collettivi e dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Il comune di Podenzano è dotato di una buona rete di servizi, come illustrato nel Quadro Conoscitivo del P.S.C. vigente, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21/05/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2014, da ultimo modificato con variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 05/04/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 03/03/2020, esecutiva dal 29/04/2020 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna).

Compete al P.O.C. programmare, contemporaneamente agli interventi di trasformazione previsti, la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi ad essi connessi individuando gli spazi e le attrezzature collettive che dovranno essere realizzate nel corso dell'arco temporale della propria validità, in conformità alle dotazioni minime stabilite per le diverse funzioni dall'art.A-24 della L.R. n. 20/2000.

La previsione di crescita della popolazione comunale residente quantificata in 4.503 abitanti teoricamente insediabili, riferita alle previsioni dell'intero PSC, richiederà l'adeguamento, ove necessario, delle esistenti reti ed impianti tecnologici, principalmente le reti di distribuzione dell'acquedotto comunale, gli impianti di depurazione e le reti fognarie.

Relativamente alle attrezzature ed agli spazi di interesse collettivo esistenti, con un valore stimato di 67,13 mq/abitante, il Comune di Podenzano si pone già ampiamente al di sopra del livello minimo richiesto dalla L.R. n. 20/2000, determinata in 30 mq./abitante.

Giova ricordare che il P.S.C. vigente ha stabilito di garantire una quota di dotazioni territoriali, complessivamente, pari a 40 mq/abitante: in tal senso l'attuale dotazione sarebbe sufficiente per una popolazione di oltre 15.000 abitanti.

Emerge in modo rilevante il fatto che le dotazioni territoriali esistenti sarebbero già in grado di soddisfare gli abitanti teoricamente insediabili previsti dal PSC nei prossimi 20 anni.

Come stabilito dall'art. 2.7.2 del RUE vigente "*Disciplina delle attrezzature e degli spazi collettivi*", il Comune provvede con il POC alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse collettivo comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati.

Compete inoltre al POC la programmazione delle opere pubbliche comunali da realizzare nell'arco temporale della propria validità, in coerenza con le indicazioni del programma dei lavori pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Per la definizione e l'attuazione di opere pubbliche di interesse comunale il Sindaco può promuovere la conclusione di un "Accordo di programma", ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 142 del 1990 e dell'art. 40 della presente legge o un "Accordo con i privati" di cui all'art. 18 L.R. 20/2000 come modificato ed integrato dall'art. 24 della L.R. 6/2009."

Il P.O.C. 2017 – 2021 – Variante prevede l'inserimento di n. 5 ambiti di nuova previsione con destinazione prevalentemente residenziale, nei quali è prevista la realizzazione / implementazione delle dotazioni territoriali esistenti, meglio dettagliate nei progetti di PUA posti a corredo del POC che assumerà, come più volte evidenziato, valore ed effetti di PUA.

5.2 Rete ciclo-pedonale

Il P.S.C. individua una rete capillare di percorsi ciclabili volta ad incentivare forme di circolazione non motorizzate, sia con la finalità di incrementare negli abitati l'uso di questi mezzi lungo i percorsi tra le abitazioni ed i luoghi di studio, di lavoro o per gli acquisti sia per promuovere forme di fruizione ricreative e turistiche più rispettose dell'ambiente che consentano di connettere le popolazioni con le risorse naturali, storico-culturali e paesaggistiche del territorio.

Gli interventi previsti in attuazione del P.O.C. 2017 – 2021 Variante, si evidenzia che i singoli piani (PUA) prevedono la realizzazione di tratti di pista ciclabile ad integrazione della rete già presente sul territorio comunale, che consentano di collegare l'ambito con le varie zone del capoluogo e con i percorsi già esistenti.

5.3 Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)

Così come previsto dall'art. A-6 bis della L.R. n. 20/2000, il P.S.C. deve stabilire il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale (vendita convenzionata, affitto a medio e lungo termine, affitto con patto di futura vendita, alloggi per giovani coppie, ecc.) tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, nell'osservanza della quota del 25% stabilita dall'art. 78 delle Norme del P.T.C.P. ovvero stabilendo le diverse esigenze abitative ai sensi del comma 2 dell'articolo citato.

Dai dati illustrati nel Quadro Conoscitivo del P.S.C. non emergono criticità nell'offerta di E.R.S. alla popolazione residente.

Ne consegue che, per il territorio di Podenzano, sarà sufficiente prescrivere la realizzazione del 25% di E.R.S. nei P.U.A. con destinazione residenziale per rispondere alla richiesta di edilizia residenziale sociale.

Una delle scelte strategiche del P.S.C. in materia di politica della casa è consistita nel trarre vigore dall'azione combinata del P.S.C. e del P.O.C., in quanto gli interventi attuabili tramite P.O.C. sono stati generalmente assoggettati a due tipi di obblighi:

- concorso all'attuazione delle dotazioni territoriali,
- concorso all'incremento dell'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme.

Nel P.O.C. di Podenzano tali aspetti sono sviluppati nei termini seguenti:

- gli interventi inseriti nel P.O.C. concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati;
- gli interventi di attuazione di ambiti di trasformazione con destinazione residenziale prevedono l'individuazione di superfici destinate all'Edilizia Residenziale Sociale, in coerenza con il principio di perequazione sociale sancito dal P.S.C..

CONCLUSIONI

Come già evidenziato, il P.O.C. 2017 - 2021 - Variante è stato formulato dall'Amministrazione Comunale di Podenzano in linea con il precedente POC, sulla base di alcuni orientamenti fondamentali:

- coerenza con il P.S.C., che costituisce il riferimento strategico di medio-lungo periodo entro il quale il P.O.C. ha il compito di definire i progetti di trasformazione da attuare nel quinquennio di riferimento;
- accoglimento di alcune proposte presentate dai soggetti privati per la nuova urbanizzazione di alcuni ambiti classificati dal PSC;
- disponibilità a supportare ogni proposta di ri-generazione urbana, attraverso l'attivazione di operazioni di riconversione del patrimonio edilizio esistente e di interventi di trasformazione urbanistica di ambiti da riqualificare, da assumere come motori della ri-generazione dei tessuti circostanti, in accoglimento degli indirizzi sanciti dalla L.R. 24/2017;
- priorità assegnata ai progetti che riguardano il sistema della "*città pubblica*", finalizzati al consolidamento e alla qualificazione dell'offerta di dotazioni e servizi esistenti, ma anche al potenziamento degli stessi, con particolare attenzione agli aspetti della sicurezza e della salubrità urbana, secondo logiche di forte concentrazione degli impegni su obiettivi di interesse pubblico (miglioramento della sicurezza: potenziamento e perfezionamento del presidio del territorio; riqualificazione di spazi pubblici strategici: tratti stradali, aree e percorsi pedonali, rete dei percorsi ciclabili, parcheggi pubblici, ecc.).

In conclusione, sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra richiamate si può affermare che la Variante al P.O.C. 2017 - 2021 di Podenzano garantisce un stato di attuazione del P.S.C. che ben si raccorda con le attuali esigenze emerse dal territorio e con la realizzazione delle dotazioni pubbliche.

Il P.O.C. svolge, inoltre, la esplicita funzione di avvio del processo di monitoraggio delle trasformazioni del territorio, creando i presupposti e definendo i metodi per effettuare in futuro e con continuità le necessarie verifiche periodiche.

PARTE TERZA
RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL P.O.C. 2017 – 2021 - VARIANTE

1. CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA – TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI.

L'art.30 della L.R. n. 20/2000 prevede al comma 2, lett. f-bis di integrare il P.O.C. con una *"relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale"*.

Il P.O.C. 2017 – 2021 – Variante di Podenzano, con valore ed effetti di P.U.A. (ai sensi dell'art. 30, comma 4 della L.R. n. 20/2000), disciplina le capacità edificatorie, le modalità attuative, i tempi e gli impegni dei soggetti attuatori, in ordine alla realizzazione degli interventi privati e delle dotazioni, infrastrutture e attrezzature pubbliche individuate.

Nello specifico, il P.O.C. prevede l'attuazione di alcuni ambiti di nuova previsione a destinazione prevalentemente residenziale (Ambiti Res. N. 08 – 10 – 11a – 11b (parte) – 12 (parte)).

I costi per l'attuazione dei nuovi ambiti, in particolare per la realizzazione delle dotazioni territoriali di I° e II° livello oltre ad altre opere di compensazione, saranno interamente a carico dei privati (soggetti attuatori) come riportato nelle singole convenzioni urbanistiche, e saranno garantiti con idonee fideiussioni (bancarie e/o assicurative) prestate a favore dell'Ente (Comune di Podenzano) prima dell'inizio delle opere.

I tempi di attuazione degli ambiti, e quelli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono stabiliti dalle convenzioni urbanistiche aventi durata di cinque (5) anni per due ambiti - Ambito Res. 8 e 10 - e 10 anni per gli Ambiti Res. 11a-11b (parte)-12 (parte) e 14(parte). Tali convenzioni dovranno essere stipulate, come prevede l'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, entro 6 anni dalla data "entrata in vigore" della Legge, ovvero, stanti le intervenute proroghe regionali, entro la data del 31.12.2023.

Alla stipula della convenzione per l'attuazione dell'ambito 11a – 11b (parte) e 12 (parte) il Comune provvederà ad acquisire un'area per Dotazioni Territoriali di II° livello avente una superficie pari a mq. 24.224,00.

Si riportano di seguito, per ogni singolo Ambito Res., le specifiche economico-finanziarie, i tempi, le risorse e i soggetti privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

1.1 P.U.A. AMBITO ANS_R_PD 08

SCHEDA PROGETTUALE D'AMBITO

Denominazione:	ANS_R_PD08			
Superficie Territoriale	ST		18.656	mq
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	4.104	mq
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	12.313	mc
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	103	ab
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	4.104	mq
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	5.512	mq
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	9.616	mq
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	94	mq/ab
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	821	mq
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	21	ab
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	14.552	mq
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	9.040	mq
Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq
Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,36	mc/mq
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,52	mc/mq

Il terreno interessato dall'area di espansione si presenta leggermente pendente verso le villette esistenti (direzione nord) e risulta identificato catastalmente al N.C.T. di Podenzano sul foglio 38 come mappali 23 e 805. L'estensione reale dell'area compresa nel comparto, rilevata con lo strumento, è pari complessivamente a m² 18.383,30 (catastalmente risulta m² 18.946,00, ovvero superficie catastale: mappale 23 m² 9.430 – mappale 805 m² 9.066).

VERIFICA DEGLI STANDARD

Stante la superficie reale territoriale rilevata pari a m² 18.383,30 gli standard urbanistici da individuare in loco, risultano essere i seguenti:

Superficie territoriale (reale)	S.T.	=	18.383,30 m ²
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	=	0,22 m ² /m ²
- Superficie utile lorda ST x UT	SUL	=	4.044,32 m ²
- Volume utile lorda ST x 3,00	VUL	=	12.132,96 m ²
- Abitanti teorici insediabili VUL/120	ATI	=	101,10
- Perequazione territoriale I livello ATI x 40 mq/ab	PT1	=	4.044,32 m ²
di cui a parcheggio ATI x 10 mq/ab	Parcheggio	=	1.011,00 m ²
di cui a verde ATI x 30 mq/ab	Verde	=	3.033,00 m ²

Dai conteggi sopra richiamati ne derivano i seguenti indici urbanistici:

- S.T. Superficie territoriale (reale):	m ²	18.383,30
- Superficie parcheggi:	m ²	1.038,76
- Superficie verde pubblico:	m ²	3.561,66
- Superficie destinata a marciapiedi:	m ²	771,31

- Superficie destinata alla viabilità: m² 2.798,50
- Totale Superficie m² 8.170,22
(verde+parcheeggi+marciapiedi+viabilità)
- S.F. Superficie Fondiaria:
m² 18.383,30 – m² 8.170,22 = m² 10.213,08
- I.F. Indice di Fabbricabilità Fondiaria m³ 12.132,96/10.213,08 m² = 1,188 m³/ m²
- U.F. Indice di Utilizzazione Fondiaria: m² 4.033,32/10.213,08 m² = 0,396 m²/ m²

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Indicazione sommaria opere da realizzare

Il soggetto attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. viabilità pubblica e/o ad uso pubblico, strade e piste ciclabili;
2. aree per la sosta e per il parcheggio pubblico, ivi comprese le aree di manovra, al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c) di distribuzione del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) impianti di pubblica illuminazione;
 - g) di eventuali colonnine per la ricarica di auto elettriche collocate in prossimità o in adiacenza dei parcheggi pubblici;
 - h) impianto antincendio ove previsto;
 - i) sistemazioni a verde (verde pubblico attrezzato).

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, a corredo dei parcheggi e della viabilità di piano, funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione.

Quadro economico

LAVORAZIONE	Importo €	Incidenza %	Incidenza per St (€/mq)	Incidenza per Sf (€/mq)
GENERALE	14.221,06	2,37%	0,77	1,39
ACQUE CHIARE	87.160,13	14,53%	4,74	8,53
ACQUE NERE	25.509,19	4,25%	1,39	2,50
LINEA ACQUEDOTTO	14.127,94	2,35%	0,77	1,38
LINEA GASDOTTO	17.566,52	2,93%	0,96	1,72
ELETTRICA PUBBLICA	26.830,77	4,47%	1,46	2,63
ELETTRICA PRIVATA	11.232,95	1,87%	0,61	1,10
LINEA TELEFONICA	11.175,26	1,86%	0,61	1,09
STRADE	273.841,32	45,64%	14,90	26,81
SISTEMAZIONE VERDE	14.097,60	2,35%	0,77	1,38
Varie	35.000,00	5,83%	1,90	3,43

Oneri sicurezza		10.000,00	1,67%	0,54	0,98
Totale lavorazioni		540.762,72		29,42	52,95
Spese tecniche oneri comunali	5,00%	27.038,14	4,51%	1,47	2,65
Imprevisti	5,954%	32.199,14	5,37%	1,75	3,15
TOTALE INTERVENTO		600.000,00	100,00%	32,64	58,75

OPERE COMPENSATIVE EXTRA COMPARTO – DOTAZIONI DI SECONDO LIVELLO

Indicazione sommaria opere da realizzare

Per la sistemazione dell'area verde in fregio al piano particolareggiato denominato "LA CORTE" sono necessarie le seguenti opere:

- Sbancamento generale e rimozione arbusti;
- Riporto terreno per rimettere in quota l'area e per consentire di raccordarsi alla viabilità vicinale esistente;
- Semina area verde e messa a dimora di piante.

Quadro economico

N.	CODICE O.O.P.P. EMILIA ROMAGNA	DESCRIZIONE DEI LAVORI	QUANTITÀ	IMPORTI		
				UNITARIO €	TOTALE €	
SISTEMAZIONE VERDE						
1	C02.001.005	RIMOZIONE VEGETAZIONE ESISTENTE	m ^q	632,00	1,53	966,96
2	A01.001.005.a	SCAVO SBANCAMENTO GENERALE	m ³	69,52	4,56	317,01
3	29.4750	ONERI DISCARICA	kg	303.360,00	0,0076	2.305,54
4	30.5495.0005	POSA TERRENO	mc	485,23	39,16	19.001,69
5	30.5520.0009	SISTEMAZIONE TERRENO	m	632,00	1,53	966,96
6	C02.019.050.h	SISTEMAZIONE A VERDE	n.	632,00	32,55	20.571,60
Totale €						44.129,76

ATTUAZIONE

L'attuazione delle opere è interamente a carico del privato.

TEMPI DI ATTUAZIONE

Il tempo per l'attuazione del Piano, come da Convenzione, è di cinque anni, salvo eventuali proroghe.

1.2 P.U.A. AMBITO ANS_R_PD 10

SCHEDA PROGETTUALE D'AMBITO

Denominazione:	ANS_R_PD10		
Superficie Territoriale	ST		12.906 mq
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22 mq/mq
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25 mq/mq
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	2.839 mq
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	8.518 mc
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	71 ab
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	2.839 mq
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	1.500 mq
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	4.339 mq
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	61 mq/ab
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	568 mq
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	14 ab
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	10.066 mq
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST - TDT	8.566 mq
Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85 mc/mq
Indice di fabbricabilità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,99 mc/mq
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,15 mc/mq

VERIFICA DEGLI STANDARD

P.U.A. "AMBITO 10" - Strada Comunale di CASALETO a PODENZANO (PC)										
CONSISTENZA,INDICI E STANDARDS URBANISTICI										
DESCRIZIONE		AMMISSIBILI				PREVISTI IN PROGETTO				
Superficie Territoriale	(Fig. 40 - Part. 15)	ST	=	mq.	12.906	=	ST	=	mq.	12.906
Indice di Utilizzazione Territoriale		Ut	=	mq./mq.	0,22	=	Ut	=	mq./mq.	0,22
Superficie Utile Lorda	ST * Ut	SUL	=	mq.	2.839	=	SUL	=	mq.	2.839
Volume Utile Lordo	SUL * 3	VUL	=	mc.	8.518	=	VUL	=	mc.	8.518
Abitanti Teoricamente Insediabili	VUL / 120	ATI	=	ab.	71	=	ATI	=	ab.	71
STANDARDS URBANISTICI										
1) - STRADE E MARCIAPIEDI										
	Strade						Ss	=	mq.	1.253
	Marciapiedi						Mp	=	mq.	405
	somma Strade e Marciapiedi	Ss+Mp	=	mq.	1.657					
2) - PREREQUAZIONE I° LIVELLO = PT1										
	PT1 - Parcheggi (10 mq. /ab.)	PT1_P	=	mq.	710	<	PT1_P	=	mq.	720
	PT1 Verde Attrezzato (30 mq. /ab.)	PT1_V	=	mq.	2.129	<	PT1_V	=	mq.	2.131
	somma Perequazione I° Livello (40 mq. /ab.)	PT1	=	mq.	2.839	<	PT1	=	mq.	2.851
3) - PREREQUAZIONE II° LIVELLO = PT2										
	PT2 - Aree a Verde					<	PT2_V	=	mq.	930
	PT2 - Aree da Monetizzare					<	PT2_M	=	mq.	570
	somma Perequazione II° Livello	PT2	=	mq.	1.500	<	PT2	=	mq.	1.500
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI										
	(Pt1 + PT1)	TDT	=	mq.	4.339	<	TDT	=	mq.	4.351
Dotazione Territoriali per abitante										
	(TDT / ab.)	DT1	=	mq./ab.	61	<	DT1	=	mq./ab.	61
4) - SUPERFICIE FONDIARIA TEORICA										
	(ST - PT1)	SFT	=	mq.	10.066	>	SFT	=	mq.	10.055
5) - SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA										
	(ST - TDT)	SFE	=	mq.	8.566	>	SFE	=	mq.	8.555
SUPERFICIE FONDIARIA NETTA										
	(SFE - Ss+Mp)	SFN	=	mq.	7.467					

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Indicazione sommaria opere da realizzare

Il soggetto attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. viabilità pubblica e/o ad uso pubblico, strade e piste ciclabili;
2. aree per la sosta e per il parcheggio pubblico, ivi comprese le aree di manovra, al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c) di distribuzione del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) impianti di pubblica illuminazione;
 - g) di eventuali colonnine per la ricarica di auto elettriche collocate in prossimità o in adiacenza dei parcheggi pubblici;
 - h) impianto antincendio ove previsto;
4. sistemazioni a verde (verde pubblico attrezzato).

Quadro economico

RIEPILOGO OPERE URBANIZZAZIONE INTERNE ANS_R_PD_10					
0	ORGANIZZAZIONE CANTIERE				€ 6.500,00
A	STRADE				€ 66.258,18
B	MARCIAPIEDI				€ 12.763,94
C	PARCHEGGI				€ 36.638,02
1	RETE FOGNATURA		€ 56.925,68		
2	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA		€ 13.402,21		
3	RETE ELETTRICA		€ 16.831,99		
4	RETE TELEFONICA		€ 6.688,34		
5	RETE ACQUEDOTTO		€ 12.996,91		
6	RETE GAS		€ 13.964,47		
D	RETI TECNOLOGICHE		€ 120.809,59		€ 120.809,59
E	AREE VERDI				€ 12.071,86
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE previste per Ambito ANS_R_PD_10_Var_01 (RER 2022)					
					€ 255.041,59
F	- SPESE TECNICHE (ex D.L. 24-01-2012 n. 1): Progett. Esecutiva e D.L. Cat_Lavori: V/b - % Tariffa: 6,55% - Prestazioni: 135% - Spese Forfet: 20%		10,53%	€ 255.041,59	€ 26.855,88
					€ 281.897,47
G	IMPREVISTI		5,00%	€ 281.897,47	€ 14.094,87
					€ 295.992,34
	TOTALE LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE				€ 295.992,34
H	I.V.A. media (Opere=10%, Spese Tecniche=22% ed Imprevisti=10%)		11,00%	€ 295.992,34	€ 32.559,16
					€ 328.551,50
TOTALE COMPLESSIVO COSTI E SPESE PER OPERE previste nell'Ambito ANS_R_PD_10_Var_01 (RER 2022)					

OPERE COMPENSATIVE EXTRA COMPARTO – DOTAZIONI DI SECONDO LIVELLO

Indicazione sommaria opere da realizzare

Il soggetto attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. La cessione gratuita al Comune di Podenzano dei terreni necessari alla realizzazione dell'opera idraulica (vasca di laminazione), ... ecc.;
2. Le opere di movimento terra necessarie alla realizzazione della vasca di laminazione ...ecc.;

3. La realizzazione delle opere necessarie all'alimentazione di eventuali attrezzature tecnologiche propedeutiche al funzionamento della vasca di laminazione ... ecc.;
4. La progettazione delle opere idrauliche interne al comparto urbanistico oggetto di trasformazione (NdA: P.U.A. "Ambito 10") ... ecc.;
5. L'acquisizione delle eventuali autorizzazioni/ nulla-osta degli Enti preposti ... ecc.
6. L'acquisizione del titolo abilitativo comunale per la realizzazione dell'opera;
7. L'esecuzione delle opere idrauliche interne al comparto (Ambito Res_10) ... ecc.;
8. L'individuazione di uno o più referenti tecnici per la definizione tecnica delle procedure e dei lavori.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Quadro economico

N. ORDINE	DESCRIZIONE DELLE OPERE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	COD. PREZZIAR RER 20922	IMPORTO
0	ORGANIZZAZIONE CANTIERE	cad			
1	Allestimento del cantiere e messa in sicurezza area intervento	cad	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
2	Noleggio locali spogliatoio	cad	1,00	€ 500,00	€ 500,00
3	Noleggio servizio igienico	cad	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	TOTALE ORGANIZZAZIONE DI CANTIERE				€ 2.000,00
F	OPERE EXTRA-COMPARTO- VASCA DI LAMINAZIONE				
3	scavo di sbancamento adeguamento levellette area intervento per area intervento vasca di laminazione	mc.	1.625,00	€ 4,69	'C01.001.005.a € 7.621,25
4	Scavo vasca di laminazione e sagomatura sponde per formazione vasca di laminazione	mc.	3.300,00	€ 6,80	'C01.004.005.a € 22.436,70
8	Scavi a sezione obbligata per rete di scarico vasca di laminazione per tubazione di scarico	mc.	120,00	€ 6,80	C02.001.005.a € 816,00
42	Sabbia vagliata per formazione piano di posa condotte	mc.	32,00	€ 35,25	C02.001.015 € 1.128,00
41	Reinterri in terreno di coltivo di scavi per tubazioni	mc.	72,00	€ 4,31	C01.010.010.a € 310,32
	TOTALE OPERE EXTRA-COMPARTO- VASCA DI LAMINAZIONE				€ 32.312,27
	RIEPILOGO				
	ORGANIZZAZIONE CANTIERE				€ 2.000,00
	OPERE EXTRA-COMPARTO- VASCA DI LAMINAZIONE				€ 32.312,27
	TOTALE PER OPERE EXTRA-COMPARTO "AMBITO ANS_R_PD_10" (RER 2022)				€ 34.312,27
G	- SPESE TECNICHE (ex D.L. 24-01-2012 n. 1): Progettazione Esecutiva e D.L. Cat_Lavori: Vlb - % Tariffa: 6,55% - Prestazioni: 135% - Spese_Forfet: 20% -		10,53%	€ 34.312,27	€ 3.613,08
	sommano				€ 37.925,35
H	IMPREVISTI		5,00%	€ 37.925,35	€ 1.896,27
	TOTALE LAVORI PER OPERE EXTRA-COMPARTO "AMBITO ANS_R_PD_10" (RER 2022)				€ 39.821,62
I	L.V.A. media (Opere=10%, Spese Tecniche=22% ed Imprevisti=10%)		11,00%	€ 39.821,62	€ 4.380,38
	TOTALE COMPLESSIVO COSTI E SPESE PER OPERE EXTRA-COMPARTO "AMBITO ANS_R_PD_10" (RER 2022)				€ 44.202,00

ATTUAZIONE

L'attuazione delle opere è in parte a carico del privato ed in parte del Consorzio di Bonifica di Piacenza, come da Protocollo d'Intesa sottoscritto dal soggetto attuatore nel dicembre 2020 e ratificato dal Consorzio di Bonifica con nota prot. n. 4269 del 28/04/2022, come da documentazione agli atti.

TEMPI DI ATTUAZIONE

Il tempo per l'attuazione del Piano, come da Convenzione, è di cinque anni, salvo eventuali proroghe.

1.3 P.U.A. AMBITO ANS_R_PD 11a – PD 11b (parte) e 12 (parte)

SCHEDA PROGETTUALE D'AMBITO

Denominazione:	ANS_R_PD11a			
Superficie Territoriale	ST		45.166	mq
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	9.936	mq
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	29.809	mc
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	248	ab
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	9.936	mq
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	15.330	mq
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	25.266	mq
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	102	mq/ab
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.987	mq
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	50	ab
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.229	mq
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	19.899	mq
Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq
Indice di fabbricabilità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,50	mc/mq
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,65	mc/mq

Denominazione:	ANS_R_PD11b			
Superficie Territoriale	ST		45.902	mq
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	10.099	mq
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	30.296	mc
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	252	ab
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	10.099	mq
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	9.900	mq
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	19.999	mq
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	79	mq/ab
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	2.020	mq
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	50	ab
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.804	mq
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	25.904	mq
Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq
Indice di fabbricabilità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	1,17	mc/mq
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,32	mc/mq

Denominazione:	ANS_R_PD12			
Superficie Territoriale	ST		44.897	mq
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	9.877	mq
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	29.632	mc
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	247	ab
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	9.877	mq
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	0	mq
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	9.877	mq
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	40	mq/ab
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.975	mq
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	49	ab
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	35.020	mq
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST - TDT	35.020	mq
Indice di fabbricalità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq
Indice di fabbricalità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,85	mc/mq
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,00	mc/mq

VERIFICA DEGLI STANDARD

Intero comparto		
ST	mq	85.700,00
Utb	mq/mq	0,22
SUL massima	mq	18.854,00
SUL di progetto	mq	17.779,85
VUL	mc	53.339,55
Abitanti teorici insediabili	Ab	445,00
Dotazioni territoriali primo livello Richieste da PSC	mq	17.800,00
<i>Di cui parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>4.450,00</i>
Dotazioni territoriali primo livello individuate	mq	18.028,80
<i>Di cui parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>4.832,10</i>
Dotazioni territoriali secondo livello (schede PSC)	mq	25.230,00
Dotazioni territoriali secondo livello cedute	mq	24.224,00
Superficie strade e marciapiedi	mq	8.227,20
Vasca di laminazione (III° stralcio)	mq	928,80
Superficie fondiaria	mq	32.327,00
Uf	mq/mq	0,55
Dotazioni territoriali primo livello in eccedenza	mq	228,80

I Stralcio		
Superficie fondiaria	mq	7.645,00
Uf	mq/mq	0,55
SUL di progetto	mq	4.204,75
VUL	mc	12.614,25
Abitanti teorici insediabili	Ab	105,00
Dotazioni territoriali primo livello Richieste da PSC	mq	4.200,00
<i>Di cui parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>1.050,00</i>
Dotazioni territoriali primo livello individuate	mq	6.609,20
<i>Di cui parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>1.357,60</i>
Superficie strade e marciapiedi	mq	1.285,00
Dotazioni territoriali primo livello in eccedenza su I Stralcio	mq	2.409,20
<i>Di cui parcheggio in eccedenza su I Stralcio</i>	<i>mq</i>	<i>307,60</i>

II Stralcio		
Superficie fondiaria	mq	17.245,00
Uf	mq/mq	0,55
SUL di progetto	mq	9.484,75
VUL	mc	28.454,25
Abitanti teorici insediabili	Ab	238,00
Dotazioni territoriali primo livello Richieste da PSC	mq	9.520,00
<i>Di cui parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>2.380,00</i>
Dotazioni territoriali primo livello individuate	mq	8.511,10
Dotazioni territoriali primo livello già anticipate (I)	mq	2.409,20
Dotazioni territoriali primo livello individuate totali	mq	10.920,30
<i>Di cui parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>2.539,50</i>
Superficie strade e marciapiedi	mq	4.827,70
Dotazioni territoriali primo livello in eccedenza su I e II Stralcio	mq	1.400,30
<i>Di cui parcheggio in eccedenza su I e II Stralcio</i>	<i>mq</i>	<i>467,10</i>

III Stralcio		
Superficie fondiaria	mq	7.437,00
Uf	mq/mq	0,55
SUL di progetto	mq	4.090,35
VUL	mc	12.271,05
Abitanti teorici insediabili	Ab	102,00
Dotazioni territoriali primo livello Richieste da PSC	mq	4.080,00
<i>Di cui parcheggio</i>	<i>mq</i>	<i>1.020,00</i>
Dotazioni territoriali primo livello individuate	mq	2.908,50

Dotazioni territoriali primo livello già anticipate (I-II)	mq	1.400,30
Dotazioni territoriali primo livello individuate totali	mq	4.308,80
<i>Di cui parcheggio (935,00 mq individuati nello stralcio + 467,10 mq in eccedenza da I e II stralcio)</i>	mq	1.402,10
Superficie strade e marciapiedi	mq	2.114,50
vasca di laminazione	mq	928,80
Dotazioni territoriali primo livello in eccedenza (I-II-III)	mq	228,80

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Indicazione sommaria opere da realizzare

Il concessionario o soggetto attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. viabilità pubblica e/o ad uso pubblico, strade e piste ciclabili;
2. aree per la sosta e per il parcheggio pubblico, ivi comprese le aree di manovra, al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c) di distribuzione del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) impianti di pubblica illuminazione;
 - g) di eventuali colonnine per la ricarica di auto elettriche collocate in prossimità o in adiacenza dei parcheggi pubblici;
 - h) impianto antincendio ove previsto;
 - i) sistemazioni a verde (verde pubblico attrezzato).

Quadro economico

LAVORAZIONE	Importo
I° Stralcio	
RETE FOGNARIA, ACQUE METEORICHE E ACQUEDOTTO	€ 147.886,09
LINEA GASDOTTO	€ 43.730,39
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 41.749,03
RETE ELETTRICA	€ 33.360,10
LINEA TELEFONICA	€ 34.614,14
FIBRA OTTICA	€ 33.360,10
STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI	€ 230.416,13
RETE ALIMENTAZIONE COLONNINE RICARICA AUTO ELETTRICHE	€ 3.528,85
Totale lavorazioni	€ 568.644,83
II° Stralcio	
RETE FOGNARIA, ACQUE METEORICHE E ACQUEDOTTO	€ 87.747,34
LINEA GASDOTTO	€ 18.291,15
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 39.487,74
RETE ELETTRICA	€ 22.596,92
LINEA TELEFONICA	€ 20.673,08
FIBRA OTTICA	€ 20.826,20

STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI	€ 434.020,13
RETE ALIMENTAZIONE COLONNINE RICARICA AUTO ELETTRICHE	€ 13.052,60
Totale lavorazioni	€ 656.695,16
III° Stralcio	
RETE FOGNARIA, ACQUE METEORICHE E ACQUEDOTTO	€ 89.737,29
LINEA GASDOTTO	€ 10.558,65
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 25.416,04
RETE ELETTRICA	€ 21.262,12
LINEA TELEFONICA	€ 13.054,65
FIBRA OTTICA	€ 11.031,90
STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI	€ 176.702,83
RETE ALIMENTAZIONE COLONNINE RICARICA AUTO ELETTRICHE	€ 5.566,55
Totale lavorazioni	€ 353.330,03

OPERE COMPENSATIVE EXTRA COMPARTO – DOTAZIONI DI SECONDO LIVELLO

Indicazione sommaria opere da realizzare

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

- 1) tratto di pista ciclabile, interna all'area di dotazioni territoriali di secondo livello, per il collegamento della pista ciclabile interna al comparto alla pista ciclabile esistente.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Il progetto complessivo di PUA prevede la realizzazione della pista ciclabile individuata a progetto dal PSC vigente, collegamento tra la pista ciclabile esistente che si sviluppa in fregio al parco urbano e la pista ciclabile esistente adiacente a via Scotti.

Il sedime della pista ciclabile in progetto interessa le aree di tutti e tre gli stralci funzionali in cui è prevista l'attuazione del piano.

Quadro economico

LAVORAZIONE	Importo
REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE	€ 10.251,67

ATTUAZIONE

L'attuazione delle opere è interamente a carico del privato.

TEMPI DI ATTUAZIONE

Il tempo per l'attuazione del Piano, come da Convenzione e tenuto conto dell'entità e della complessità delle opere, è stabilito in dieci anni.

1.4 P.U.A. Ambito ANS_R_PD 14

SCHEDA PROGETTUALE D'AMBITO

Denominazione:	ANS_R_PD14			
Superficie Territoriale	ST		33.143	mq
Indice di utilizzazione territoriale di base	Utb	Scelta AC	0,22	mq/mq
Integrazione indice bonus energetico	Ute	Scelta AC	0,03	mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut	Scelta AC	0,25	mq/mq
Superficie Utile Lorda	SUL	ST * UT	7.292	mq
Volume Utile Lordo	VUL	SUL * 3	21.875	mc
Abitanti teoricamente insediabili	ATI	VUL / 120	182	ab
Perequazione Terr. I livello (dotazioni)	PT1	Scelta AC	7.292	mq
Perequazione Terr. II livello	PT2	Scelta AC	3.480	mq
Totale Dotazioni Territoriali	TDT	PT1 + PT2	10.772	mq
Totale Dotazioni Territoriali per abitante	DT1	TDT / ATI	59	mq/ab
Perequazione Sociale ERS	PS	SUL*0,2	1.458	mq
Abitanti teoricamente insediabili ERS	ATI ERS	PS * 3 / 120	36	ab
Superficie Fondiaria Teorica	SFT	ST - PT1	25.852	mq
Superficie Fondiaria Effettiva	SFE	ST -TDT	22.372	mq
Indice di fabbricabilità Fondiario Privato	IF	VUL / SFT	0,85	mc/mq
Indice di fabbricabilità Fondiaria Perequativo	IFP	VUL / SFE	0,98	mc/mq
Indice di Fabbricabilità premiale max	IFPm		0,13	mc/mq

VERIFICA DEGLI STANDARD

Stante la superficie catastale pari a m² 27.830,0 gli standard urbanistici da individuare in loco, risultano essere i seguenti:

- Superficie territoriale (reale).....	S.T.	=	27.830,00 m ²
- Indice di utilizzazione territoriale di base.....	Utb	=	0,22 m ² / m ²
- Superficie utile lorda ST x UT.....	SUL	=	6.122,60 m ²
- Volume utile lorda ST x 3,00.....	VUL	=	18.367,80 m ²
- Abitanti teorici insediabili VUL/120.....	ATI	=	153,10
- Perequazione territoriale I livello ATI x 40 mq/abPT1		=	6.122,60 m ²
	di cui a parcheggio ATI x 10 mq/ab	=	1.530,65 m ²
	di cui a verde ATI x 30 mq/ab	=	4.591,95 m ²

Dai conteggi sopra richiamati ne derivano i seguenti indici urbanistici:

- S.T. Superficie territoriale (reale):.....	m ²	27.830,00
- Superficie parcheggi:.....	m ²	1.550,94
- Superficie verde pubblico:.....	m ²	5.514,97
- Superficie destinata a marciapiedi:.....	m ²	999,33
- Superficie destinata alla viabilità:.....	m ²	4.142,15
- Totale Superficie verde+parcheggi+marciapiedi+viabilità:.....	m ²	12.207,39
- S.F. Superficie Fondiaria:	m ² 27.830,00 - m ²	= 15.622,61

	12.207,39	m ²
- I.F. Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	m ³ 18.367,80/15.622,61 m ²	= 1,176 m ³ /m ²
- U.F. Indice di Utilizzazione Fondiaria:	m ² 6.122,60/15.622,61 m ²	= 0,392 m ² /m ²

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Indicazione sommaria opere da realizzare

Il concessionario o soggetto attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. viabilità pubblica e/o ad uso pubblico, strade e piste ciclabili;
2. aree per la sosta e per il parcheggio pubblico, ivi comprese le aree di manovra, al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c) di distribuzione del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) impianti di pubblica illuminazione;
 - g) di eventuali colonnine per la ricarica di auto elettriche collocate in prossimità o in adiacenza dei parcheggi pubblici;
 - h) impianto antincendio ove previsto;
 - i) sistemazioni a verde (verde pubblico attrezzato).

Quadro economico

Nr.	CODICE O.O.P.P. E. R. 2023	DESCRIZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI		
				unitario €	TOTALE €	
1		IMPIANTO CANTIERE	sommano n	1,00	5.000,00	5.000,00
2	A01.001.005.a	SCAVO SBANCAMENTO GENERALE	sommano m3	4.591,95	5,24	24.061,82
		ACQUE CHIARE				
3	C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano m3	1.308,15	6,80	8.895,42
4	C02.016.065.k	TUBAZIONI ACQUE CHIARE	sommano m	432,00	261,29	112.877,28
			sommano m	27,00	475,14	12.828,78
5	C02.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommano mc	75,15	35,25	2.649,04
6	30.5520.0008	TUBAZIONI PVC PER ALLACCIO LOTTI	sommano m	147,00	53,75	7.901,25
7	C02.019.050.h	POZZETTI	sommano n.	16,00	973,70	15.579,20
8	C02.019.160.b	CHIUSINI	sommano Cad.	16,00	316,71	5.067,36
9	43.7900	CADITOIE STRADALI	sommano m3	24,58	230,00	5.652,48
10	C02.019.115	GRIGLIE PER CADITOIE	sommano Cad.	32,00	80,60	2.579,20
11	C02.001.020	REINTERRO	sommano m3	1.019,67	2,07	2.110,72
12	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	2.884,80	0,74	2.134,75
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc	1.442,40	0,59	851,02
13	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	576.960,00	0,0080	4.615,68
		ACQUE NERE				
14	C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano m3	241,94	6,80	1.645,22
15	C02.016.055	TUBAZIONI ACQUE NERE	sommano m	431,20	70,13	30.240,06
			sommano m	147,00	31,30	4.601,10
16	C02.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommano mc	44,63	35,25	1.573,03
17	C02.019.050.g	POZZETTI	sommano n.	12,00	663,00	7.956,00
18	C02.019.160.b	CHIUSINI	sommano n.	12,00	316,71	3.800,52
19	C02.001.020	REINTERRO	sommano mc	127,59	2,07	264,12
20	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	1.143,51	0,74	846,20
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc/km	571,76	0,59	337,34
21	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	228.702,00	0,0080	1.829,62
		LINEA ACQUEDOTTO				
22	C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano m3	333,65	6,80	2.270,18
23	C02.004.035.c	TUBAZIONI	sommano m	485,00	31,16	15.112,60
24	C02.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommano mc	45,53	35,25	1.604,76
25	C02.007.005.d	SARACINESCHE PER UTENZE PRIVATE	sommano cad.	24,00	317,95	7.630,80
26	E04.013.010.e	IDRANTI SOPRASUOLO	sommano cad.	3,00	620,95	1.862,85
27	C02.001.020	REINTERRO	sommano mc	276,56	2,07	572,47
28	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	572,95	0,74	423,98
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc/km	286,48	0,59	169,02
29	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	114.590,00	0,0080	916,72

Nr.	CODICE O.O.P.P. E. R. 2023	DESCRIZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI		
				unitario €	TOTALE €	
				Riparto €	296.460,56	
LINEA GASDOTTO						
30	C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano m3	326,54	6,80	2.220,47
31	C02.004.020.d	TUBAZIONI	sommano m	607,00	23,93	14.525,51
32	C02.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommano mc	42,38	35,25	1.493,72
33	C02.019.045.d	POZZETTI	sommano n.	36,00	218,70	7.873,20
34	C02.019.105	CHIUSINI POZZETTI LOTTI	sommano cad.	36,00	161,33	5.807,88
35	C02.001.020	REINTERRO	sommano mc	265,14	2,07	548,83
36	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	614,05	0,74	454,40
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc/km	307,03	0,59	181,14
37	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	122.810,00	0,0080	982,48
ELETTRICA PUBBLICA						
38	C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano m3	485,20	6,80	3.299,38
39	D02.019.005.e	TUBAZIONI	sommano m	840,00	7,86	6.602,40
40	C02.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommano mc	63,00	35,25	2.220,75
41	D02.001.030.e	CAVI ELETTRICI	sommano m	3.360,00	4,23	14.212,80
42	C02.019.045.d	POZZETTI	sommano n.	40,00	218,70	8.748,00
43	A03.007.015.a	CALCESTRUZZO PLINTI LAMPIONI	sommano mc	23,04	187,63	4.323,00
44	A03.013.005.e	ARMATURA PLINTI LAMPIONI	sommano kg	1.843,20	1,87	3.446,78
45	A03.010.005.a	CASSERI PLINTI LAMPIONI	sommano m2	115,20	33,84	3.898,37
46	D04.013.015.f	PALO LAMPIONI	h=8,00 m sommano cad.	27,00	788,96	20.761,92
			h=4,00 m sommano cad.	9,00	413,41	3.720,89
47	D04.007.001	LAMPADE LAMPIONI	h=8,00 m sommano cad.	27,00	436,13	11.775,51
			h=4,00 m sommano cad.	9,00	368,56	3.317,04
48	D04.028.005.i	QUADRO ELETTRICO PUBBLICO	sommano cad.	2,00	1.901,75	3.803,50
49	D04.031.005.b	ARMADIO STRADALE	sommano cad.	2,00	734,59	1.469,18
50	C02.001.020	REINTERRO	sommano mc	366,14	2,07	757,91
51	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	1.190,60	0,74	881,04
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc/km	595,30	0,59	351,23
52	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	238.120,00	0,0080	1.904,96
ELETTRICA PRIVATA						
53	C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano m3	344,46	6,80	2.342,33
54	D02.019.005.e	TUBAZIONI	sommano m	639,00	7,86	5.022,54
55	C02.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommano mc	47,93	35,25	1.689,36
56	D02.001.030.e	CAVI ELETTRICI	sommano m	2.115,00	4,23	8.946,45
57	C02.019.045.d	POZZETTI	sommano n.	39,00	218,70	8.529,30
58	C02.001.020	REINTERRO	sommano mc	276,11	2,07	571,54
59	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	683,55	0,74	505,83
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc/km	341,78	0,59	201,65
60	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	136.710,00	0,0080	1.093,68

Nr.	CODICE O.O.P.P. E. R. 2023	DESCRIZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI		
				unitario €	TOTALE €	
				Riporto €	454.945,30	
LINEA TELEFONICA						
61	C01.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano m3	342,46	6,80	2.328,73
62	D02.019.005.e	TUBAZIONI	sommano m	635,00	7,86	4.991,10
63	C02.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommano mc	47,63	35,25	1.678,78
64	C02.019.045.d	POZZETTI	sommano n.	39,00	218,70	8.529,30
65	C02.001.020	REINTERRO	sommano mc	274,45	2,07	568,10
66	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	680,15	0,74	503,31
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc/km	340,08	0,59	200,64
67	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	136.030,00	0,0080	1.088,24
STRADE						
68	C01.007.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommano mc	1.857,92	6,80	12.633,85
69	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommano mc/km	18.579,20	0,74	13.748,60
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommano mc/km	9.289,60	0,59	5.480,86
70	29.4750	ONERI DISCARICA	sommano kg	3.344.255,10	0,0080	26.754,04
71	C01.016.020.d	SOTTOFONDO STRADALE	sommano mc	2.277,36	27,30	62.171,93
72	C01.019.025.a	STABILIZZATO	sommano mc	669,27	48,62	32.540,05
73	C01.022.010.a	STRATO DI BASE	sommano mq	5.693,40	20,84	118.650,46
74	C01.022.020.a	TAPPETO D'USURA	sommano mq	5.693,40	10,71	60.976,31
75	C01.037.005.a	CORDOLI MARCIAPIEDI	sommano m	900,00	65,79	59.211,00
76	C01.034.015	MARCIAPIEDI COMPARTO	sommano m	999,33	15,14	15.129,86
77	C01.052.005.a	SEGNALETICA ORIZZONTALE	sommano m	1.139,50	1,00	1.139,50
78	C01.052.015.a	SEGNALETICA ORIZZONTALE	sommano mq	288,00	6,93	1.995,84
79	C01.049.010.b	SEGNALETICA VERTICALE PALI	sommano cad.	12,00	120,80	1.449,60
80	C01.043.045.a	SEGNALETICA VERTICALE CARTELLI	sommano cad.	2,00	46,43	92,86
81	C01.043.045.a	SEGNALETICA VERTICALE CARTELLI	sommano cad.	10,00	24,11	241,10
SISTEMAZIONE VERDE						
82	C03.001.050.b	CAMMINAMENTO AREA VERDE	sommano mq	194,00	59,59	11.560,46
83	C03.013.025	PANCHINE	sommano cad.	8,00	530,88	4.246,88
84	C03.016.035.a	CESTINO RIFIUTI	sommano cad.	5,00	517,40	2.587,00
85	M01.001.005	SISTEMAZIONE A VERDE	sommano ore	480,00	31,77	15.249,60
VARIE						
86		IMPREVISTI	a corpo	6,00	5.000,00	30.000,00
87		ALLACCI A LINEE ESISTENTI	sommano a corpo	5,00	3.000,00	15.000,00
88		ONERI PER LA SICUREZZA	a corpo	1,00	15.000,00	15.000,00
				Totale €		980.693,31

OPERE COMPENSATIVE EXTRA COMPARTO - DOTAZIONI DI SECONDO LIVELLO

Indicazione sommaria opere da realizzare

Il soggetto attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

- 1) realizzazione di attraversamento pedonale della S.S. n. 654 R. dotato di palo di illuminazione pubblica ed idonea segnaletica come da elaborati grafici allegati al PUA;
- 2) realizzazione, all'interno del perimetro del comparto, di un'opera accessoria sportiva (extra standard) - campo da basket - come da elaborati grafici allegati al PUA.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i Concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree.

Quadro economico

Nr.	CODICE O.O.P.P. E. R. 2023	DESCRIZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI		
				unitario €	TOTALE €	
OPERE URBANIZZAZIONE "2° LIVELLO"						
SISTEMAZIONE VERDE + ATTRAVERSAMENTO SP645						
1	CD1.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommario mc	19,19	6,80	130,49
2	D02.019.005.e	TUBAZIONI	sommario m	63,50	7,86	499,11
3	CD2.001.015	ALLETTAMENTO TUBAZIONI	sommario mc	4,76	35,25	167,88
4	D02.001.030.e	CAVI ELETTRICI	sommario m	254,00	4,23	1.074,42
5	CD2.019.045.d	POZZETTI	sommario n.	6,00	218,70	1.312,20
6	A03.007.015.a	CALCESTRUZZO PLINTI LAMPIONI	sommario mc	3,84	187,63	720,50
7	A03.013.005.e	ARMATURA PLINTI LAMPIONI	sommario kg	307,20	1,87	574,46
8	A03.010.005.a	CASSERI PLINTI LAMPIONI	sommario mq	19,20	33,84	649,73
9	D04.013.015.f	PALO LAMPIONI	PER ATTRAVERSAMENTO h=8,00 m sommario cad.	1,00	768,96	768,96
			PER VERDE V5 h=4,00 m sommario cad.	5,00	413,41	2.067,05
10	D04.007.001	LAMPADE LAMPIONI	PER ATTRAVERSAMENTO h=8,00 m sommario cad.	1,00	436,13	436,13
			PER VERDE V5 h=4,00 m sommario cad.	5,00	368,56	1.842,80
11	C02.001.020	REINTERRO	sommario mc	7,79	2,07	16,13
12	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommario mc/km	113,98	0,74	84,34
	A01.010.005.b	per ogni km in più oltre i primi 10	sommario mc/km	56,99	0,59	33,62
13	29.4750	ONERI DISCARICA	sommario kg	22.795,00	0,0080	182,36
14	CD1.052.015.a	SEGNALETICA ORIZZONTALE	sommario mq	24,00	6,93	166,32
15	CD1.049.010.b	SEGNALETICA VERTICALE PALI	sommario cad.	2,00	120,80	241,60
16	CD1.043.045.a	SEGNALETICA VERTICALE CARTELLI	sommario cad.	2,00	34,19	68,38
17	C03.001.050.b	CAMMINAMENTO AREA VERDE	sommario mq	113,00	59,59	6.733,67
18	C03.013.025	PANCHINE	sommario cad.	3,00	530,86	1.592,58
19	C03.016.035.a	CESTINO RIFIUTI	sommario cad.	2,00	517,40	1.034,80
20	M01.001.005	SISTEMAZIONE A VERDE AREA VERDE V5	sommario ore	160,00	31,77	5.083,20
CAMPO BASKET						
21	CD1.004.005.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA	sommario mc	250,80	6,80	1.705,44
22	C02.001.020	REINTERRO	sommario mc	129,20	2,07	267,44
23	A01.010.005.a	TRASPORTO DISCARICA	sommario mc/km	1.216,00	0,74	899,84
			sommario mc/km	608,00	0,59	358,72
24	29.4750	ONERI DISCARICA	sommario kg	243.200,00	0,008	1.945,60
25	A03.007.005.b	PREPARAZIONE PER PAVIMENTO	sommario mc	60,80	122,58	7.452,86
26	A15.046.020.a	PAVIMENTO CAMPO BASKET	sommario mq	608,00	22,66	13.777,28
27	E23014a	SEGNATURA CAMPO	sommario kg	6,30	29,61	186,54
28	E23022b	CANESTRI BASKET	sommario mq	1,00	2.793,96	2.793,96
VARIE						
29		IMPREVISTI	a corpo	1,00	5.131,57	5.131,57
Totale €						60.000,00

ATTUAZIONE

L'attuazione delle opere è interamente a carico del privato.

TEMPI DI ATTUAZIONE

Il tempo per l'attuazione del Piano, come da Convenzione, è di dieci anni, tenuto conto della complessità e dell'entità delle opere da eseguire.

PARTE QUARTA
NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE
(P.O.C.) 2017 – 2021 - VARIANTE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n. 20/2000, è lo strumento urbanistico predisposto in conformità alle previsioni del P.S.C. vigente che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
2. Nel quadro delle disposizioni dell'art. 28 comma 3 della L.R. n. 20/2000, per gli interventi inclusi nel P.O.C. vengono definiti:
 - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - i contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge, degli strumenti sovraordinati urbanistici e degli atti di apposizione di vincoli, in particolare il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Art. 2 - Entrata in vigore del P.O.C. e misure di salvaguardia

1. Il P.O.C. entra in vigore a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul Bollettino Ufficiale dell'Emilia Romagna, secondo quanto disposto dall'art. 34, comma 9 della L.R. n. 20/2000.
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del P.O.C. l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del P.O.C. adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica in contrasto con le previsioni del P.O.C. adottato.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del P.O.C.

Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- **Doc. 01** - Relazione illustrativa (comprensiva delle Norme di Attuazione e della Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria e tempi di attuazione del piano);
- **Doc. 02** - Documento programmatico per la qualità urbana;
- **Doc. 03** - Schedatura degli Ambiti di trasformazione

- **Doc. 04** – Progetti PUA ricompresi nel POC;
- **Doc. 05** – Tavola e Scheda dei vincoli;
- **Doc. 06** – Val. SAT
- **Doc. 07** – Sintesi non Tecnica;
- **Doc. 08** – Relazioni geologiche e sismiche con caratterizzazione geotecnica dei terreni riguardanti gli ambiti di PUA inseriti nel POC

Art. 4 - Rapporti con il P.S.C.

1. Il P.O.C. – Variante è redatto in coerenza con le previsioni del P.S.C. (attraverso le puntuali definizioni e specificazioni a cui il P.O.C. è tenuto in base al comma 3 dell'art. 28 della L.R. n. 20/2000) e, in particolare, quelle riferite ai vincoli e alle tutele contenute nel Titolo 7 della Normativa Tecnica Strutturale e delle altre prescrizioni e indicazioni contenute nell'articolato normativo del P.S.C..
2. Nel P.O.C. gli Ambiti di trasformazione e i relativi sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto, il P.O.C. può presentare lievi difformità rispetto al P.S.C. (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli Ambiti o dei sub-ambiti sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori. Tali rettifiche non costituiscono variante al P.S.C., ma specificazioni nei termini previsti dall'art. 28, comma 3 e dell'art. 30, comma 2, lett. a) della L.R. n. 20/2000.

Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione comunale

1. Il presente P.O.C. – Variante è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui ex art. 13 della L. n. 10 del 28/01/1977 come sostituito dal D.P.R. 380/2001.
2. Il presente P.O.C. costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.
3. Nelle convenzioni urbanistiche relative a ciascun Ambito di trasformazione sono riportati gli impegni assunti da ciascun soggetto attuatore in base ai criteri definiti dal P.O.C., costituiti dalla realizzazione di opere eccedenti le opere e gli oneri di urbanizzazione, la quota di edilizia residenziale sociale da realizzare, la cessione di aree, la realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali. Tali impegni costituiscono condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori assegnati dal P.O.C. alle relative proprietà.

Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. Il P.O.C. – Variante individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, come esplicitato negli elaborati costituenti il P.O.C. medesimo.
2. Gli elaborati costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e delle istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C., con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 6 seguente; la convenzione urbanistica dei suddetti P.U.A., che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel P.O.C..

3. I diritti edificatori assegnati dal P.O.C. – Variante sono calcolati con i parametri indicati dal P.S.C. e specificati dal piano stesso sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal P.S.C.. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal P.S.C. e dal P.O.C., ma soltanto la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
4. Ai sensi dell'art.30, comma 4 della L.R. n. 20/2000 il P.O.C. – Variante può assumere, per gli interventi che hanno raggiunto un adeguato livello di definizione progettuale, il valore e gli effetti del P.U.A. . In questo caso il P.O.C. deve contenere anche gli elaborati costitutivi del P.U.A. .
5. Il P.U.A. può apportare variante al P.O.C. approvato, nel rispetto del P.S.C. e delle finalità generali e dei criteri attuativi del P.O.C. stesso, ai fini sia della modifica del perimetro di un Ambito di attuazione, sia dell'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal P.O.C..
Ai sensi dell'art. 35, comma 4 della L.R. n. 20/2000, il P.U.A. viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente alle previsioni di piano che contrastano con i contenuti del P.S.C. o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.
Ai fini della procedura di valutazione ambientale del Piano attuativo, il Comune trasmette, inoltre, il piano ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con l'Autorità competente per la V.A.S. (la Provincia), per acquisirne il parere entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.
6. Senza che ciò costituisca variante al P.O.C., in sede di approvazione dei singoli P.U.A. possono essere introdotte rettifiche non sostanziali, anche derivanti dall'accoglimento di osservazioni e/o riserve formulate dagli Enti e/o dai soggetti portatori di interessi privati, di carattere normativo, cartografico, di perimetro dell'area ricompresa nel PUA, sia per effetto dei rilievi plano-altimetrici eseguiti, che a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti, ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a condizione che non vengano superati gli indici massimi ammessi dal PSC e ne siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal piano medesimo.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi

1. I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel P.O.C. Variante, a seguito dell'assunzione degli obblighi definiti dal P.S.C., dalla Schedatura degli Ambiti di trasformazione del P.O.C. e dagli eventuali accordi stabiliti dalla convenzione urbanistica, relativamente agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
2. Durante il periodo di pubblicazione del P.O.C. 2017 – 2021 - Variante come adottata, gli operatori interessati ad attuare gli ambiti inseriti nel P.O.C. adottato,

possono presentare richiesta di inserimento di porzioni di territorio non incluse ma già ricomprese nel perimetro dell'ambito di Piano, a condizione che:

- i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal P.S.C.;
- ricorrano i requisiti di titolarità per la richiesta di inserimento dell'area;
- ricorrano le condizioni di legittima e di fattibilità, sotto il profilo procedimentale, della richiesta presentata, che dovrà essere verificata dal soggetto richiedente presso gli Enti competenti.

3. Durante il periodo di pubblicazione del P.O.C. 2017 - 2021 - Variante come adottata i soggetti interessati possono comunicare la propria rinuncia ad intervenire attraverso il P.O.C. mediante la presentazione di una specifica comunicazione / osservazione al Comune di Podenzano.

Art. 8 - Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1. In base agli artt. 30, A-11, A-12, A-13 e A-22 della L.R. n. 20/2000 gli interventi inseriti nel P.O.C. - Variante concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal P.O.C. e sulla base della definizione di impegni economici definiti dalla relativa Schedatura degli Ambiti di trasformazione e dalle convenzioni urbanistiche preliminari.
2. In applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 1.1.1 della N.T.S. del P.S.C. vigente, il Comune definisce i criteri in base ai quali ogni intervento inserito nel P.O.C. concorre alle dotazioni territoriali applicando il principio di perequazione articolato nei tre livelli: urbanistico, sociale e territoriale (sotto forma di aree cedute e/o realizzazione diretta, attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione di spazi ad uso pubblico, convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).
3. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate integralmente, anche se comportano impegni superiori agli oneri tabellari dovuti, senza alcun conguaglio da parte del Comune.
4. In sede di P.U.A. l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal P.S.C. e dal P.O.C., di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

Art. 9 - Interventi inseriti nel P.O.C. 2017 - 2021 - Variante

1. Nel P.O.C. 2017 - 2021 - Variante sono inseriti gli interventi relativi agli Ambiti di trasformazione del P.S.C. e le dotazioni territoriali ad essi connesse.
Le condizioni ed i criteri per gli interventi relativi alle trasformazioni entro i suddetti Ambiti soggetti a P.O.C. sono definiti all'art.11 delle presenti Norme di Attuazione.
2. In base all'art. 30, comma 1 della L.R. n. 20/2000 le previsioni del P.O.C. non attuate nell'arco temporale di cinque anni dall'approvazione relative sia a diritti edificatori conferiti, sia a nuovi usi assegnati, cessano di avere efficacia. Per mantenere l'efficacia delle previsioni, entro il termine di vigenza del P.O.C., i P.U.A. devono essere adottati o presentati.

Art. 10 - Criteri per gli interventi su ambiti di P.S.C. soggetti a P.O.C. - Indici e parametri urbanistici del P.O.C.

1. Entro gli ambiti perimetrati dal P.S.C. per l'attuazione dei progetti urbani di trasformazione e riqualificazione, il P.O.C. applica per l'assegnazione dei diritti edificatori il principio della perequazione, in base al quale entro un determinato ambito territoriale tutte le proprietà dispongono di un diritto edificatorio potenziale, che viene ad essi assegnato in misura proporzionale al valore della proprietà detenuta ed a condizione delle cessioni di aree definite dal Piano.
2. Il Comune può definire modalità di trasferimento parziale o totale di diritti edificatori assegnati ad un'area in altre aree idonee all'insediamento in base al P.S.C.. Entro i limiti di sostenibilità ambientale e territoriale definiti dal P.S.C. e specificamente valutati in sede di P.O.C., il trasferimento dei diritti edificatori viene previsto dal P.O.C. previa sottoscrizione dei relativi Accordi ex art. 11 della L. n. 241/1990 tra i soggetti interessati e il Comune.
3. L'importo del contributo perequativo è definito dal P.O.C. ed è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel P.O.C., come quota parte del valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori e/o dei nuovi usi da parte del P.O.C.:

a) Perequazione urbanistica

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 77 delle Norme del P.T.C.P., applica i principi di perequazione mediante:

- a. la classificazione delle aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in tipologie, caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto;
2. il riconoscimento di diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in condizioni analoghe, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, che verrà assegnata loro in base al disegno urbanistico dei piani;
3. la previsione della cessione gratuita al Comune delle aree relative alle dotazioni territoriali di 2° livello, ove non si prevede di concentrare gli interventi edificatori, in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
4. l'assegnazione effettiva dei diritti edificatori in sede di P.O.C. in modo che i proprietari delle aree interessate dalle trasformazioni concorrano alle dotazioni territoriali di 1° e 2° livello in misura equa quanto a ripartizione dei costi e dei benefici;
5. la previsione che i diritti edificatori possano essere utilizzati, oltre che sulle aree che li generano, anche mediante il trasferimento in aree di altra proprietà, quando ciò sia richiesto dalle necessità di realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il P.S.C. specifica, nei diversi ambiti con caratteristiche omogenee, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali di 1° e 2° livello, con la finalità di perequare, ovvero ripartire equamente tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti e gli oneri medesimi.

Il P.O.C. e i P.U.A., nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Il P.S.C. stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del P.S.C..

b) Perequazione sociale

La pianificazione urbanistica comunale concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero e di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente.

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, il P.S.C. disciplina azioni di perequazione sociale. Tali azioni prevedono, per gli ambiti di nuova previsione residenziali, individuati nelle Schede, la individuazione di superfici utili per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Ai sensi dell'art. A-6 bis della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 78 delle Norme del P.T.C.P., il P.S.C. stabilisce il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, nella quota pari al 25%, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale nei nuovi Ambiti di trasformazione. Il P.O.C., nel disciplinare gli interventi di trasformazione, specifica il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplina l'attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti previsti e l'armonica integrazione degli stessi.

Nei casi specificatamente stabiliti dal P.O.C., ed esclusivamente qualora ricorrano i casi indicati dalle lettere b) e c) dell'art. A-26, comma 7 della L.R. n. 20/2000, in alternativa alla cessione delle aree è prevista la loro monetizzazione, totale o parziale e con le modalità stabilite dalla N.T.S. del P.S.C..

Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale da parte dell'Amministrazione Comunale.

c) Perequazione territoriale – Dotazioni Territoriali di 1° e 2° livello

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni territoriali ed ecologiche, il P.S.C. prevede azioni di perequazione territoriale.

Tali azioni prevedono, per gli Ambiti di nuovo insediamento, sia residenziale sia extra-residenziale, la cessione di aree per la realizzazione degli obiettivi di qualità individuati dall'Amministrazione Comunale.

La commisurazione minima di tali aree è specificatamente definita, in ragione delle differenti funzioni qualificanti i diversi ambiti strategici. In alternativa alla cessione è ammessa, limitatamente alle aree che non siano ritenute dall'Amministrazione Comunale indispensabili al raggiungimento degli obiettivi di qualità territoriale, la monetizzazione delle aree stesse in accordo con l'Amministrazione Comunale. Nella fase attuativa saranno stabilite la modalità di determinazione del valore unitario di monetizzazione e il valore delle aree individuate come obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per gli insediamenti. La perequazione

prevede l'identificazione di due quote per il raggiungimento degli obiettivi sopra descritti:

1. una prima quota, definita *Dotazioni Territoriali di 1° livello*, relativa alla cessione, o monetizzazione dove consentito, delle dotazioni previste dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000, incrementate in ragione del recupero delle carenze pregresse, in rapporto alle funzioni insediabili:
 - 40,00 mq per abitante teorico insediabile nei comparti residenziali, conteggiando una volumetria pari a 120,00 mc per abitante, ed un abitante per stanza;
 - 15% della superficie territoriale per gli insediamenti produttivi;
2. b. una seconda quota, definita *Dotazioni Territoriali di 2° livello*, che consente l'acquisizione di ulteriori ed aggiuntive aree definite strategiche dall'Amministrazione Comunale, disponibili all'utilità pubblica all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento.

d) Indice perequativo e premialità volumetrica

Rappresenta l'indice edificatorio pubblico che genera diritti edificatori riservati all'Amministrazione Comunale per la promozione di interventi di edilizia pubblica.

Al fine di conseguire gli obiettivi del P.S.C., in termini di dotazioni territoriali, l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare, in sede di formazione di P.O.C., una quota di edificabilità premiale, tramite il trasferimento dell'intero o parte dell'Indice Perequativo all'area fondiaria, oltre a quella attribuita con gli indici di fabbricabilità fondiaria. La premialità è finalizzata a incentivare: il trasferimento di edificabilità assegnata alle aree che l'Amministrazione intende acquisire, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi. Il P.O.C. potrà stabilire ulteriori obiettivi per la realizzazione dei quali utilizzare meccanismi premiali. Le Schede d'Ambito del P.S.C. determinano, per ogni Ambito appunto, l'indice perequativo e la relativa premialità volumetrica.

Alle aree che ricevono i diritti edificatori trasferiti, il P.S.C. riconosce una possibilità edificatoria composta, oltre che dall'indice fondiario, anche dall'indice perequativo.

Allo scopo di perseguire gli obiettivi di interesse pubblico e di qualità del P.S.C., i P.O.C. assoggetteranno gli Ambiti di trasformazione alla seguente ripartizione:

- un'area privata, articolata in una porzione destinata alla concentrazione della capacità edificatoria riconosciuta dal P.O.C. e una porzione permeabile o di verde ecologico, per garantire la qualità ecologico-ambientale dei nuovi interventi; essa comprende anche i suoli destinati a interventi di edilizia residenziale sociale;
- un'area destinata alle dotazioni territoriali, di 1° e 2° livello (città pubblica), i suoli costituenti la quale vengono ceduti all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, in cambio dell'intero o di parte dell'Indice Perequativo.

La contribuzione alle dotazioni territoriali, sia di 1° sia di 2° livello, avviene di norma nella forma della cessione di suoli (**perequazione fondiaria**). È demandata al P.O.C. la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana (**perequazione integrata**).

e) Compensazione ecologica

L'attuazione di nuovi insediamenti e la riqualificazione di insediamenti esistenti concorrono alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'art. A-25 della L.R. n. 20/2000 mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica, da individuare nel P.O.C.. A tal fine, sono considerati anche gli interventi interessanti spazi di proprietà privata nonché aree esterne a quelle oggetto di intervento, purché inclusi negli elementi funzionali della Rete ecologica o nelle dotazioni ecologiche di progetto, in coerenza con l'assetto della Rete ecologica. Le forme di mitigazione eventualmente adottate nella realizzazione degli interventi di urbanizzazione del suolo concorreranno a ridurre l'entità della compensazione ecologica.

Art. 11 - Metodologia e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità

1. L'Amministrazione provvede alla determinazione di un contributo da esigere nell'ambito dell'attuazione degli ambiti di trasformazione e ne determina il valore in rapporto alle diverse tipologie di intervento:
 - a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale o Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali: calcolo del contributo, da definire negli accordi con i privati, pari al 30% della valorizzazione immobiliare generata dal P.O.C.;
 - b) Ambiti oggetto di Piano di Recupero: calcolo del contributo come al punto precedente, pari al 25% della valorizzazione immobiliare generata dal P.O.C.;
 - c) Ambiti a prevalente destinazione produttiva o Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi: calcolo del contributo, come al punto b) pari al 15% della valorizzazione immobiliare generata dal P.O.C..

Art. 12 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1. In attuazione del P.O.C., il P.U.A. o il Permesso di Costruire e le relative convenzioni contengono almeno i seguenti elementi:
 - parametri quantitativi principali dell'intervento, individuati nella Scheda normativa del P.O.C. e nella scheda di Val.S.A.T.;
 - obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel P.O.C. (opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, contributo economico di sostenibilità finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche) ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - prescrizioni urbanistiche indicate nella Schedatura degli Ambiti di trasformazione del P.O.C.;
 - prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di Val.S.A.T.;
 - prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del P.O.C. e riportate come prescrizioni nella Val.S.A.T. e nella Schedatura degli Ambiti di trasformazione;
 - altre prescrizioni relative all'accessibilità, mobilità e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del P.O.C.;

- calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal P.S.C., riportati nella Schedature degli Ambiti di trasformazione del P.O.C.;
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione di infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 13 - Modifiche al P.O.C.

1. I P.U.A. e gli interventi edilizi in corso di attuazione, che alla scadenza quinquennale del POC non abbiano concluso l'intervento, potranno essere saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale subordinatamente all'accoglimento dell'istanza da parte dell'Amministrazione comunale. Le parti di intervento non ancora attuate dovranno soddisfare i rispettivi impegni convenzionali, prevedendo nel caso ulteriori integrazioni: le relative garanzie verranno eventualmente rinnovate e adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Art. 14 - Interventi per l'Edilizia Residenziale Sociale

1. In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 78 delle Norme del P.T.C.P., la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere complessivamente pari almeno al 25% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile negli Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.
2. La realizzazione degli interventi può essere attuata:
 - dal Comune, attraverso il conferimento di capacità edificatoria pubblica per E.R.S. ad operatori privati, in diritto di superficie su aree acquisite dalla proprietà pubblica, nei termini previsti dall'art. A-6ter, comma 8 della L.R. n. 20/2000;
 - dai soggetti privati, sulle aree che restano di proprietà privata, attraverso Accordi definiti dal P.O.C. e dalla convenzione urbanistica (art. A-6ter, comma 6 della L.R. n. 20/2000), utilizzando a tal fine parte dei diritti edificatori calcolati con l'indice perequativo e/o diritti edificatori aggiuntivi, destinati ad E.R.S., rientranti nel carico urbanistico massimo definito dal P.S.C. per l'ambito.
3. Rispetto all' "impegno-base" di riferimento, il P.O.C. può definire per ciascun intervento, tenuto conto della sua specificità:
 - la monetizzazione parziale o totale dell'impegno,
 - la premialità assegnata ad un intervento che incrementi l'offerta di E.R.S..
4. La premialità è costituita da un incentivo che il P.O.C. prevede per un'eventuale quota aggiuntiva di E.R.S. realizzata rispetto al minimo del 25.

TITOLO 3 – OPERE PUBBLICHE

Art. 15 - Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche

1. Il P.O.C. e i relative varianti provvedono alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.
2. Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il P.O.C. prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza.
3. La localizzazione delle opere di interesse comunale in apposito elaborato grafico del P.O.C. costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. n. 37/2002 e s.m.i.

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Art. 16 - Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee

1. In osservanza della pianificazione provinciale vigente, si prescrive per tutti gli ambiti la seguente condizione di sostenibilità:

In ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura, gli elaborati del P.U.A. dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

a) una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti) e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. In tal senso, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante;

b) con riferimento agli ambiti:

- con funzione produttiva, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Tale rete dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di sistemi di gestione (vasche) delle acque di prima pioggia per singola azienda, qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione. In relazione alle tipologie aziendali, qualora si determini la presenza di acque di seconda pioggia (ai sensi della D.G.R. n. 286/2005), esse potranno essere convogliate anche all'interno della vasche di accumulo per il riutilizzo);

- con funzione residenziale, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali.

Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in corpo idrico superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria delle acque bianche (che dovrà essere richiesta ad A.R.P.A.E. ai sensi della DGR n. 286/2005, punto 4.1.).

2. Gli elaborati di P.U.A. dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

- dei parcheggi di modesta entità;

- delle piste ciclabili previste all'interno degli Ambiti mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

3. Si prescrive per tutti i comparti di nuovo insediamento il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione e relativa realizzazione di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere rilasciato specifico nulla-osta da parte dell'Autorità idraulica competente.

Per gli ambiti interni al territorio urbanizzato è prescritta l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.

4. Al fine di preservare la falda da contaminazioni, in applicazione delle disposizioni relative alla salvaguardia delle acque sotterranee, si prescrive:

- l'applicazione della disciplina relativa alle *"misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art. 45, comma 2, lett. a.2 delle norme del PTA"*;

- i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento, ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Per le reti ed i manufatti fognari esistenti deve essere prevista una verifica della tenuta idraulica, anche ai sensi della disciplina delle *"misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo"*.

5. Al fine di garantire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in sede di P.U.A. devono essere adottate misure compensative idonee a garantire un bilancio idrico non sfavorevole (effettuazione dello smaltimento in loco delle acque meteoriche eccedenti le quantità stoccate), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

Art. 17 - Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

1. In sede di P.U.A. si applicano gli indirizzi contenuti nell'articolo 99 delle Norme del P.T.C.P. "Sostenibilità energetica e impianti di produzione di energia elettrica e termica".
2. Gli interventi edilizi modificativi degli aspetti edilizi ed impiantistici, variamente individuati a seconda della tipologia di intervento, sono soggetti alle disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio o, in assenza di questo, dell'effettuazione degli interventi stessi, dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale vigente, ciascuna per le proprie rispettive competenze, attualmente regolate in particolare dall' "Atto di indirizzo e coordinamento" approvato con deliberazione C.R. n. 156/2008, in applicazione del D.Lgs. n. 192/2005: "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", così come aggiornata e modificata dalla deliberazione G.R. n. 1366/2011 in applicazione del DLgs. n. 28/2011 e del D.Lgs. n. 311/2006: "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192" e come integrate da successive intervenute modificazioni (tra cui il recepimento nazionale della Direttiva 2010/31/CE U.E. - N.Z.E.B. Near Zero Energy Building o anche Edifici ad energia quasi zero).
3. Nell'ambito degli interventi edilizi previsti dovranno essere applicate le vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici.

Art. 18 - Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria

1. Tutti gli interventi di attuazione di nuovi comparti dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato: il progetto delle reti fognarie dovrà essere approvato dagli Enti gestori e da quelli proposti all'espressione dei pareri / nulla osta.
2. Le nuove fognature nere dovranno adottare tutte le prescrizioni e gli standard stabiliti per le fognature e per gli allacci in fognatura da IRETI e dovranno essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo.
3. Dovranno essere predisposti gli eventuali allacci fognari per tutti i fabbricati esistenti prospicienti le nuove fognature nere.
4. Le reti bianche dovranno recapitare, se previsto, a dispersione nel terreno, oppure in corpo idrico superficiale previo parere delle autorità competenti. Laddove il collettamento al recapito non risulti realizzabile sotto l'aspetto tecnico ed economico, l'immissione potrà avvenire nella rete fognaria esistente, previa verifica da parte del gestore del SII, ed eventuale attuazione, se necessario, di opportuni sistemi di laminazione da concordarsi con il gestore stesso.
5. In tutti i casi dovranno prevedersi sistemi volti all'accumulo ed al riutilizzo di acque piovane per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano.