



Comune di Pontenure

Provincia di Piacenza

P.O.C. 2018-2023

Piano Operativo Comunale

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20)



Relazione – Norme di attuazione – POC e qualità urbana – Schede d'Ambito

Adozione

Controdeduzione

Approvazione

Del. C.C. n. 48 del 24/11/2017

Del. C.C. n. ___ del ___/___/___

Del. C.C. n. ___ del ___/___/___

Timbro e firma

Sindaco

avv. Manola Gruppi

Assessore all'urbanistica

arch. Alessandro Amici

Segretario generale

dott. Enrico Corti

Responsabile del procedimento

ing. Enrico Montanari

Progettisti

dott. urb. Alex Massari

† arch. Giuseppe Tacchini

Componente geologica e sismica

dott. geol. Paolo Mancioffi

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	2
1 – Premessa.....	2
2 – I contenuti del POC.....	3
2.1 – La procedura per la formazione del POC	3
2.2 – La definizione degli impegni perequativi	6
3.2 – Efficacia ed elaborati.....	10
3.3 – Le previsioni del Piano Operativo	10
3.4 – Interventi e condizioni di fattibilità	11
NORME DI ATTUAZIONE.....	13
Art.1 – Contenuti generali	13
Art.2 – Principali opere e servizi pubblici	13
Art.3 – Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo.....	14
Art.4 – Ambito di applicabilità della ValSAT e della Relazione geologica del POC.....	16
Art.5 – Tavola e Scheda dei Vincoli.....	16
Art.6 – Scadenza del POC, modifiche durante il periodo di validità	16
POC E QUALITA' URBANA	18
SCHEDE D'AMBITO	20
Località Pontenure – Ambito R1	20
Località Pontenure – Ambito R2/comparto est	32
Località Pontenure – Ambito R2/comparto ovest.....	43
Località Pontenure – Ambito P2.....	54

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 – Premessa

Il primo Piano Operativo Comunale del Comune di Pontenure è elaborato contestualmente all'espressione dell'Intesa dell'Amministrazione Provinciale sul PSC e all'approvazione del RUE.

Pertanto si valuta che il Quadro Conoscitivo elaborato per il PSC sia tuttora sostanzialmente aggiornato e valido quale riferimento per l'elaborazione del POC. Si riportano di seguito sinteticamente le ipotesi di dimensionamento ventennale per i settori residenziali e produttivi e i fabbisogni per il settore dei servizi e per l'adeguamento delle reti infrastrutturali

Stima dei fabbisogni residenziali da PSC

In mancanza di più attendibili scenari sulla presumibile evoluzione demografica formulati dall'Amministrazione Provinciale (come è previsto dal PTCP) che esaminino e rapportino queste dinamiche insediative ad ambiti geografici più significativi dei ristretti ambiti comunali, si formulano alcune ipotesi di fabbisogni per edilizia residenziale sulla base della semplice proiezione degli andamenti demografici e dell'attività edilizia rilevati a livello comunale.

- 1) *Ipotesi in base alla riproposizione dell'andamento demografico*
 - a) *incremento della popolazione nel periodo 2002/2015: $(6.512 - 5.299) = + 1.213$
media annua pari a + 93 abitanti
ipotesi di incremento ventennale pari a 93×20 anni = 1.860 abitanti*
 - b) *incremento dei nuclei famigliari nel periodo 2002/2015: $(2.724 - 2.140) = + 584$
media annua pari a + 45 famiglie
ipotesi di incremento ventennale pari a 45×20 anni = 900 famiglie*
 - c) *fabbisogno ventennale derivato dalla riproposizione delle dinamiche demografiche del periodo 2002/2015
n. 1.860 abitanti x 1 abit/stanza = 1.860 stanze x 120 mc/stanza = mc. 223.200
n. 900 famiglie x 1 famiglia/ alloggio x 3,7 stanze/alloggio = 3.330 stanze x 120 mc/stanza = mc. 399.600*
- 2) *Ipotesi in base all'attività edilizia rilevata nel periodo 2002/2015*
 - a) *attività edilizia per edifici residenziali di nuova costruzione
n. 532 alloggi pari a una media annua di n.41 alloggi
n. 1.968 stanze pari a una media annua di n. 151*
 - b) *fabbisogno ventennale derivato dalla riproposizione dell'andamento dell'attività edilizia
ipotesi di incremento ventennale pari a 41 alloggi x 20 anni = 820 alloggi
ipotesi di incremento ventennale pari a 151 stanze x 20 anni = 3.020 stanze x 120 mc/stanza = mc. 362.400*
- 3) *Ipotesi sulla base del dimensionamento minimo dei POC quinquennali previsto dal PTCP 2007 (art.73, comma 7), pari al 5% delle stanze occupate al censimento 2001*
 - a) *n. 10.076 stanze x 5% = n.503 stanze per quinquennio x 4 = n.2.015 stanze*
 - b) *n.2.015 stanze (per 2.015 abitanti) x 120 mc/stanza = mc. 241.800*
- 4) *Ipotesi sulla base delle proiezioni demografiche formulate dall'ISTAT a livello provinciale (periodo 2013/2032) riferite al livello comunale (si veda il titolo A.1.1 della Relazione dell'elaborato QC-A1 del Quadro Conoscitivo)*
 - a) *evoluzione demografica nel Comune*
 - *scenario basso + 326 abitanti*
 - *scenario centrale + 926 abitanti*
 - *scenario alto + 1.528 abitanti*
 - b) *stima dei fabbisogni*
 - *scenario basso + 326 stanze x 120 mc./stanza = mc. 39.120*
 - *scenario centrale + 926 stanze x 120 mc./stanza = mc. 111.120*
 - *scenario alto + 1.528 stanze x 120 mc./stanza = mc. 183.360.*

Dalle ipotesi di fabbisogni per insediamenti residenziali su cui basare il dimensionamento del piano strutturale si possono trarre alcune prime sintetiche considerazioni:

- 4) *da una parte il fabbisogno derivato dagli andamenti demografici e dall'attività edilizia, che portano ad un dimensionamento grossomodo analogo (3.000/3.300 stanze circa nel ventennio), ripropongono i medesimi scenari evolutivi rilevati nel Comune nel corso dell'ultimo decennio e che contraddistinguono le dinamiche insediative nei Comuni della prima cintura suburbana della città di Piacenza*
- 5) *è contrariamente evidente che l'ipotesi di dimensionamento più ridotto desumibile dalle proiezioni ISTAT prima richiamate (1.000/1.500 stanze) comporterebbe l'avvio di un'iniziale politica di "contenimento" dei processi evolutivi degli ultimi decenni, più difficilmente attuabile in assenza di analoghe politiche perseguite ad una scala territoriale sovracomunale*

- 6) *peraltro va inoltre evidenziato che i parametri definiti dal PTCP per la quantificazione del dimensionamento residenziale (1 abitante per stanza e 120 mc. per stanza) si discostano considerevolmente dalle condizioni abitative rilevate nel Quadro Conoscitivo per il territorio comunale, condizioni che evidenziano un indice di affollamento reale (abitanti/stanza) quasi dimezzato rispetto all'indice indicato nel piano provinciale (0,6 anziché 1, ovvero quasi 2 stanze occupate per ogni abitante).*

Secondo i dettati dell'art.64 della normativa di PTCP, le previsioni del piano strutturale dovranno prioritariamente essere soddisfatte con l'utilizzo delle aree residue previste dal PRG vigente, nonché con interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente che dovranno coprire, di regola, almeno il 30% dei fabbisogni complessivi; a questo riguardo le elaborazioni del Quadro Conoscitivo evidenziano che gli interventi di recupero dei comparti edilizi in condizioni di degrado potranno comportare complessivamente la realizzazione di 250 stanze teoriche, quantità quindi sicuramente inferiore a quella indicata, di regola, dal PTCP (si veda il titolo C.1.3.2 della Relazione dell'elaborato QC-C1 del Quadro Conoscitivo).

Altro elemento da considerare per il dimensionamento residenziale del PSC è relativo alla capacità residua del piano regolatore vigente che è stimabile in circa 1.000 stanze teoriche (40.882 mq. di sup. utile/40 mq. per stanza), previste per una quota di 630 stanze nel capoluogo e per rimanente parte nei centri frazionali.

Relativamente al fabbisogno di alloggi per edilizia residenziale sociale, si evidenzia che ad oggi, come risulta dall'ultima determina comunale del 23 maggio 2013 per la formazione della graduatoria per alloggi di edilizia residenziale pubblica, risultano complessivamente 52 nuclei famigliari in possesso dei requisiti, di cui 20 con punteggio superiore a 6 (da 6 a 12) ed i rimanenti 32 con punteggio variabile (da 1 a 5); pertanto i 52 alloggi possono valutarsi come fabbisogno pregresso mentre i successivi POC valuteranno come soddisfare eventuali fabbisogni insorgenti nei periodi di competenza, anche in ottemperanza alle quote minime (20%) stabilite dall'art.A-6 bis della LR 20/2000, da attuare conformemente alle modalità stabilite dall'art.A-6 ter della medesima legge.

Conclusivamente si può ritenere attendibile formulare un'ipotesi di fabbisogno e conseguente dimensionamento del PSC per il prossimo ventennio in complessivi ca. 1.000 alloggi per ca. 3.000 stanze, in quanto va tenuto conto che una quota "fisiologica" del 20/25% di previsioni rimane, di norma, comunque inattuata o "congelata" (a causa di "frizioni" tra le proprietà o per altre e diverse e per ora non valutabili difficoltà all'immissione nel mercato edilizio, ecc., come testimonia peraltro la quota inattuata del vigente PRG di oltre 1.000 stanze che in gran parte è riferibile a queste particolari condizioni). Va infine ribadito che lo standard medio abitativo reale si differenzia notevolmente dai parametri definiti dal PTCP per la quantificazione del dimensionamento residenziale (0,6 abitante per stanza anziché 1 abitante per stanza da PTCP).

Stima dei fabbisogni per attività produttive da PSC

Il dimensionamento del PSC per questi insediamenti nel prossimo ventennio si ritiene quindi possa essere determinato nella misura massima di 65 ha. derivata

- 7) *dalla conferma delle iniziative di attrazione di nuovi insediamenti di carattere logistico poste in essere negli ultimi anni, prudenzialmente stimata in nuovi ha.20/30*
- 8) *dalla conferma delle previsioni vigenti non ancora attuate per ca. 35 ha che, come si diceva, potranno soddisfare processi di razionalizzazione ed ampliamento di imprese esistenti.*

Fabbisogno di aree per attrezzature e spazi collettivi

Il Comune è dotato di una buona rete di attrezzature e spazi collettivi concentrati soprattutto nel capoluogo, in quanto centro abitato di gran lunga più popolato dell'intero territorio, e in minore misura principalmente nel centro frazionale di Valconasso.

Si vedano nel paragrafo "C.1.4.3.1 – Standards urbanistici" dell'elaborato QC-C1 del Quadro Conoscitivo le dettagliate tabelle di quantificazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi dalle quali risulta una dotazione di standards urbanistici di oltre 73 mq. per abitante, in quantità più che doppia rispetto ai minimi di legge (30 mq./abit.), standards che, anche verificati alla sola rete dei servizi esistenti nei centri residenziali, depurati quindi dai servizi presenti nelle zone produttive, si attestano su una quantità pari all'alto indice di oltre 49 mq per abitante.

Pertanto è ritenibile che possa ritenersi congruo l'obiettivo del mantenimento, del consolidamento o del potenziamento della rete degli spazi e delle attrezzature esistenti, garantendo comunque nelle aree di nuovo insediamento la cessione degli standards minimi di legge previsti per le diverse funzioni insediabili. La necessità di ampliamento dei servizi di carattere urbano può riferirsi al comparto del plesso scolastico dell'obbligo del capoluogo per dotarlo, nel medio periodo, di ulteriori spazi e attrezzature complementari di servizio.

2 – I contenuti del POC

2.1 – La procedura per la formazione del POC

All'avviarsi della conclusione della fase di formazione e approvazione del PSC e del RUE l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad attivare le prime fasi preliminari per l'adozione del primo POC, al fine di dare avvio ad una prima attuazione delle previsioni del Piano Strutturale. In tal senso è stato emanato il seguente avviso pubblico di indagine, con l'indicazione dei primi indirizzi dell'Amministrazione sui contenuti del POC, finalizzato ad acquisire e selezionare proposte di interventi da inserire nel POC quinquennale; le previsioni del POC successivamente esposte

conseguono quindi all'esaminazione delle richieste pervenute ed alla successiva fase di maggior definizione delle proposte di intervento espletata nel frattempo dall'UTC anche con la consultazione dei soggetti proponenti.

INDAGINE PRELIMINARE PER PROPOSTE DI INTERVENTI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017/2022

Essendo in corso la predisposizione del Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pontenure, al fine di 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 Piano Strutturale Comunale (PSC), il Comune attiva un'indagine preliminare conoscitiva 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.

All'indagine possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché altri operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi.

I primi indirizzi dell'Amministrazione sui contenuti del POC, oltre agli interventi previsti nel bilancio pluriennale comunale, possono così sintetizzarsi

- acquisizione di aree destinate all'ampliamento del plesso scolastico del capoluogo, al fine dell'attrezzamento di più vaste zone pertinenziali agli edifici di recente realizzazione
- adeguamento delle sezioni stradali della tratta della comunale di San Gregorio (prolungamento di via Sivelli) fino all'innesto con la provinciale di Sant'Agata in quanto essenziale ed indispensabile arteria di collegamento tra la provinciale di Sant'Agata e l'abitato
- allestimento di nuovo tracciato viario di collegamento tra la comunale di Valconasso e la zona per insediamenti produttivi immediatamente a nord dell'ambito (area ex Addax), al fine di limitare il traffico di attraversamento dell'abitato
- acquisizione al patrimonio comunale di aree da destinarsi a parco periurbano e ad altre funzioni di interesse pubblico con la duplice finalità di collegare con un corridoio verde il centro abitato al plesso cimiteriale e di costituire una barriera-filtro per i radi e sparsi insediamenti residenziali esistenti nella zona
- inserimento nel POC di tutti gli ambiti derivanti da previsioni di PRG confermate e più specificatamente riferiti ai comparti a destinazione prevalentemente residenziale "r1" nel capoluogo e "r2" e "r3" nella frazione di Valconasso e ai comparti per attività produttive "p1", "p2", "p3" e "p4" nel capoluogo e "p5" nella frazione di Valconasso
- inserimento di parte degli ambiti di nuova previsione che, conformemente alle previsioni del PSC in iter di definitiva approvazione, dovranno soddisfare o conformarsi ai requisiti minimi di seguito specificati

Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale

Per questi ambiti di nuova previsioni il PSC indica un dimensionamento complessivo (capoluogo e frazioni) per il periodo ventennale di 1.728 stanze

Ambiti R1 e R2 nel capoluogo

- destinazioni d'uso ammissibili: edilizia residenziale con possibilità di prevedere una quota percentuale massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario, di servizio e alberghiero
- modalità di intervento: Piano urbanistico attuativo
- dotazioni territoriali: 30 mq./abitante teorico insediabile per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti prevalentemente residenziali; 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti a destinazione terziaria o alberghiera
- impegni perequativi: l'attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota-parte, all'acquisizione al patrimonio pubblico dell'ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico oltre all'esecuzione dell'adeguamento delle sezioni stradali della tratta della comunale di San Gregorio fino all'innesto con la provinciale di Sant'Agata

Ambiti R3 e R4 nelle frazioni di Valconasso e Paderna

- destinazioni d'uso ammissibili: edilizia residenziale con possibilità di prevedere una quota percentuale massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario, di servizio e alberghiero
- modalità di intervento: Piano urbanistico attuativo
- dotazioni territoriali: 30 mq./abitante teorico insediabile per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti prevalentemente residenziali; 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti a destinazione terziaria o alberghiera

Ambiti destinati ad insediamenti produttivi

Per questi ambiti di nuova previsioni il PSC indica un dimensionamento complessivo per il periodo ventennale di 40.200 mq. di superficie utile

Ambiti P2, P3, P4 nel capoluogo

- destinazioni d'uso ammissibili: attività produttive e funzioni di carattere terziario e alberghiero
- modalità di intervento: Piano urbanistico attuativo
- dotazioni territoriali: 15% della superficie territoriale per insediamenti produttivi e di commercio all'ingrosso; 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attrezzature e spazi collettivi per insediamenti a destinazione terziaria e alberghiera
- impegni perequativi: l'attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota-parte, all'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree destinate a parco periurbano

Ambito P5 nel capoluogo

- destinazioni d'uso ammissibili: attività produttive e funzioni di carattere terziario e alberghiero

- *modalità di intervento: Piano urbanistico attuativo*
- *dotazioni territoriali: 15% della superficie territoriale per insediamenti produttivi e di commercio all'ingrosso; 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attrezzature e spazi collettivi per insediamenti a destinazione terziaria e alberghiera*
- *impegni perequativi: l'attuazione delle previsioni dovrà prevedere la realizzazione del nuovo tracciato viario di collegamento tra la comunale di Valconasso e la zona per insediamenti produttivi immediatamente a nord dell'ambito (area Addax), ovvero in quota-parte proporzionale nel caso di attuazione parziale dell'ambito*

Le richieste di inclusione nel POC di attuazione delle previsioni potrà comportare la conclusione di accordi con i soggetti privati ex art.18 della LR 20/2000 nel caso di richiesta di particolari incrementi delle previsioni edificatorie, ovvero per la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale, richieste comportanti quindi l'assunzione da parte del proponente di proposte integrative di rilevante interesse per la comunità locale coerenti con gli obiettivi strategici individuati dal PSC

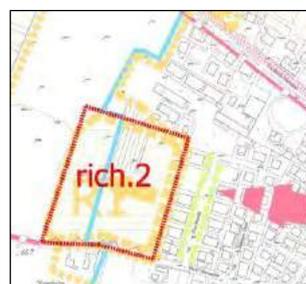
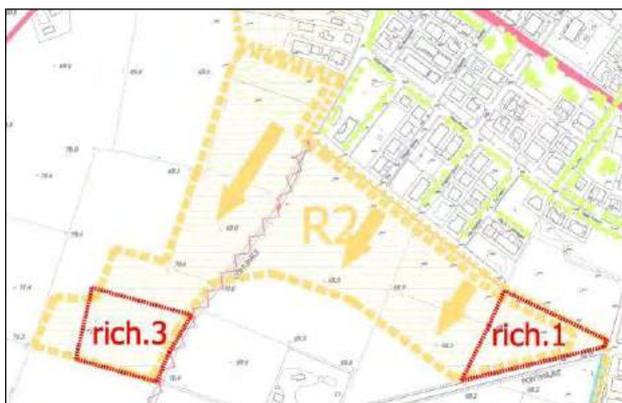
All'indagine preliminare sono conseguite le seguenti richieste di inserimento nel POC

Richieste per ambiti a prevalente destinazione residenziale

1 – richiesta di Scaravella sas di Laura Scaravella & C per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione residenziale (foglio 17, mapp.1838 di mq.10.258)

2 – richiesta di Immobiliare Villa delle Rose srl per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione residenziale (foglio 16, mapp.53 e 280 di mq.2.680 + 22.200)

3 – richiesta di Ditta OEP srl per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione residenziale (foglio 17, mapp.23 di mq.11.950)



Richieste per ambiti a prevalente destinazione produttiva

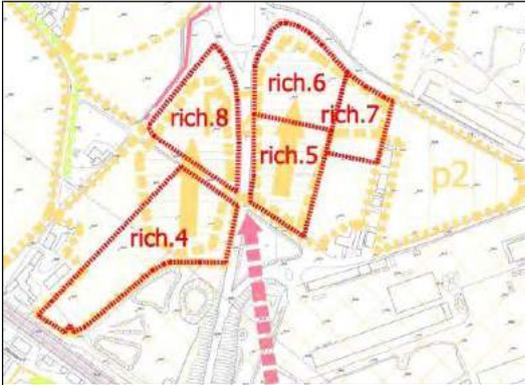
4 – richiesta di Soc. Agricola Valso srl per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione produttiva (foglio 11, mapp.315 di mq.13.165)

5 – richiesta di Luigi Rapaccioli per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione produttiva (foglio 11, mapp.243 di mq.9.280)

6 – richiesta di Soc. IMAR srl per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione produttiva (foglio 11, mapp.242 di mq.9.280)

7 – richiesta di Soc. Ponteriglio srl per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione produttiva (foglio 12, mapp.517, 520 e 523 di mq.4.858)

8 – richiesta di Parrocchia Santa Maria Gariverto per l'inserimento nel POC di ambito di nuova previsione a destinazione produttiva (foglio 11, mapp.245 di mq.9.360)



Dall'esame delle richieste e dal successivo confronto è emersa la possibilità di includere nel POC tutte le manifestazioni di interesse pervenute, senza esclusione alcuna, essendo stata per tutte valutata opportuna la collocazione delle proposte pervenute e la coerenza con le previsioni del PSC e con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale. Inoltre per l'Ambito di intervento per attività produttive P2 si è ritenuto di includere nel POC anche le rimanenti aree residue non interessate da richieste di inserimento, al fine di poter assicurare una razionale urbanizzazione e edificazione della zona.

2.2 – La definizione degli impegni perequativi

Relativamente all'attuazione delle nuove previsioni nel capoluogo degli Ambiti residenziali R1 e R2 e dell'Ambito per attività produttive P2 dei quali è previsto l'inserimento, in tutto o in parte, nel POC si indicano e specificano le seguenti stime per la valutazione degli impegni perequativi previsti dal PSC per questi Ambiti, valutazioni effettuate in collaborazione e su indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Stima dei lavori per adeguamento della sede stradale a Pontenure nel tratto di via Sivelli dall'abitato fino all'incrocio con la provinciale di Sant'Agata con le caratteristiche successivamente indicate (Stima UTC)

- Lunghezza ml.500 x ml.7,00 di larghezza. Scavo di sbancamento, strato anticapillare, massicciata stradale, posa di stabilizzato e fondazione in tout-venant bitumato
- Rete fognaria per acque reflue e pluviali
- Segnaletica orizzontale e verticale
- Oneri della sicurezza
- IVA 10%
- Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, per sicurezza e frazionamenti
- Esproprio terreno per allargamento sede viaria

Importo complessivo stimato in €.600/ml.

€. 300.000

IMPEGNI PEREQUATIVI PER GLI AMBITI R1 E R2 NEL CAPOLUOGO

Gli impegni perequativi indicati nel PSC per gli ambiti residenziali del capoluogo vanno distinti

1. per la quota percentuale spettante ad entrambi gli ambiti (R1 e R2) per l'acquisizione dell'intero Ambito S1 destinato a servizi pubblici
2. per l'attrezzamento e adeguamento delle tratte di strade comunali (rispettivamente via IV Novembre e via Sivelli) ricomprese o perimetrali agli ambiti.

Le stime indicate dall'UTC per l'acquisizione delle aree di cui al precedente punto 1 sono determinate in €.10/mq, valutazione da intendersi quale riferimento medio di aree da destinare a servizi pubblici, mentre le stime per attrezzamento e adeguamento delle tratte stradali sono stimate in €.600 per ml.,

ovvero in €. 90.000 per l'Ambito R1 e 300.000 per l'Ambito R2, come successivamente evidenziato. E conseguentemente nel caso di attuazione di un più limitato comparto dell'intero ambito, lo stesso dovrà concorrere in quantità proporzionale alla superficie di intervento rispetto a quella stimata per l'intero Ambito. Le superfici (qualora non corrispondenti ad interi mappali catastali) sono stimate da lettura della CTR.

Ambito R1

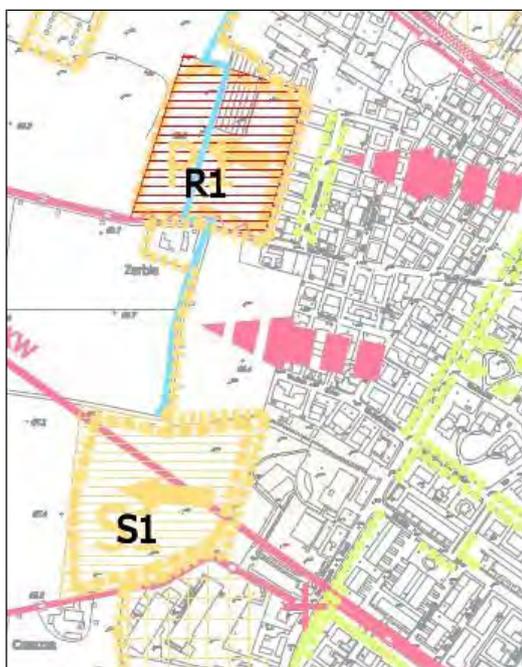
mq.	% di R1 e R2	Ambito S1/€ (mq.33.800 da CTR)	%	Adeg. via IV Novembre ml.150/€	Tot.€
24.880 F/mapp 16/280, 53	17,36	58.677	100,00	90.000	148.677

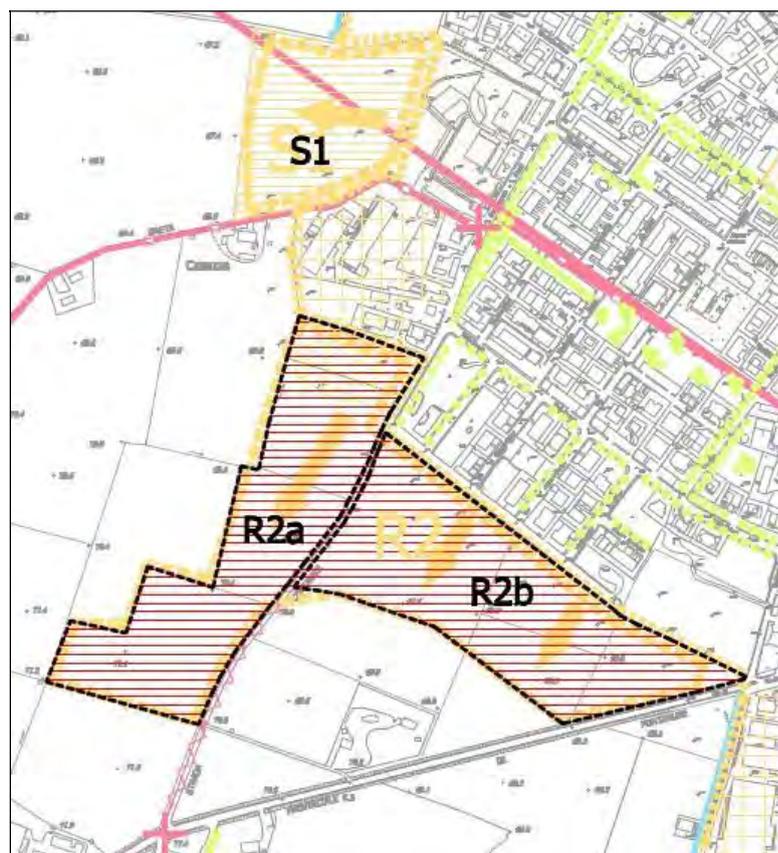
Ambito R2

mq.	% di R1 e R2	Ambito S1/€ (mq. 33.800 da CTR)	%	Adeg.via Sivelli ml.500/€	Tot.€
R2 tot 118.422 (da CTR)	82,64	279.323	100,00	300.000	579.323
di cui					
R2a 58.998 (da CTR)	41,17	139.155	49,82	149.460	288.615
R2b 59.424 (da CTR)	41,47	140.168	50,18	150.540	290.708

Tot R1 + R2

143.302	100,00	338.000		390.000	728.000
---------	--------	---------	--	---------	---------





IMPEGNI PEREQUATIVI PER GLI AMBITI P2, P3, P4

Il PSC indica per gli Ambiti P2, P3 e P4 per attività produttive nel capoluogo che *“l’attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota-parte, all’allestimento di aree a parco periurbano e ad altre funzioni di interesse pubblico con la duplice finalità di collegare con un corridoio verde il centro abitato al plesso cimiteriale e di costituire una barriera-filtro per i radi e sparsi insediamenti residenziali esistenti nella zona”*; compito del POC è quindi la definizione della misura della contribuzione (in quota-parte percentuale con riferimento alla superficie territoriale di intervento) a cui assoggettare l’attuazione degli ambiti inseriti nel POC medesimo al fine del soddisfacimento delle finalità indicate dal PSC.

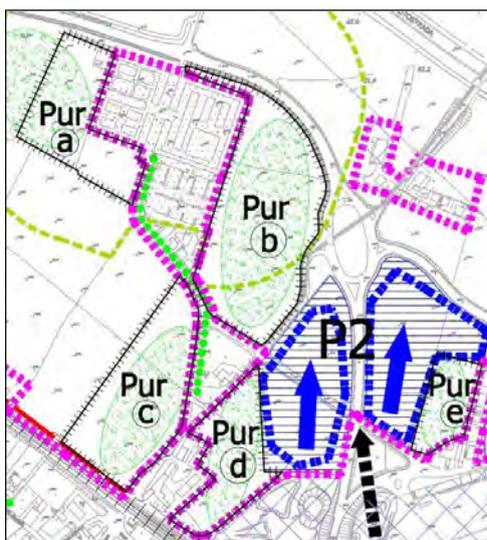
Preliminarmente si è quindi provveduto alla quantificazione delle intere aree da destinarsi a “parco periurbano” previste dal PSC rapportando l’incidenza percentuale delle intere previsioni a parco per ogni singolo ambito produttivo. Questa simulazione ha poi comportato a valutazioni, effettuate con il concorso dell’UTC, per stimare un equo concorso perequativo percentuale a cui assoggettare ogni singolo ambito, concorso che potesse costituire una compartecipazione finanziariamente sostenibile dei soggetti attuatori anche al fine di consentire e mantenere “prezzi finali di mercato” delle aree urbanizzate entro ragionevoli e equilibrati limiti.

Le valutazioni, come derivate anche dalle tabelle successive, hanno portato a determinare un equo concorso nella quota percentuale del 50% delle intere aree da destinarsi a “parco periurbano”, quota

definita anche in considerazione degli impegni perequativi contenuti in accordi ex art.18 della LR 20 assunti negli ultimi anni per la classificazione di nuove aree per insediamenti produttivi in specifiche varianti apportate al PRG.

Le stime indicate dall'UTC per l'eventuale monetizzazione riferita all'acquisizione delle aree a parco, nel caso in cui il soggetto attuatore del PUA non ne disponesse la proprietà, sono determinate in €10/mq., valutazione da intendersi quale riferimento medio di aree da destinare a servizi pubblici. E conseguentemente l'attuazione di un solo comparto dell'ambito dovrà concorrere in quantità proporzionale alla superficie di intervento. Le superfici (qualora non corrispondenti ad interi mappali catastali) sono stimate da lettura della CTR.

comparto a "parco periurbano"	mq. da CTR
Pur-a	17.100
Pur-b	34.800
Pur-c	23.265
Pur-d	13.589
Pur-e	7.010
Tot	95.764



Ripartizione degli oneri perequativi

	sup. mq. Ambiti (da CTR)	% sup. Ambiti sul Tot.	incidenza mq. tot aree Pur per ogni singolo Ambito	incidenza mq. Aree Pur quale impegno perequativo pari al 50% del tot	incidenza €. Aree Pur quale impegno perequativo pari al 50% del tot (mq. x 10 €)
Ambito P2	44.920	37,87	36.266	18.133	181.133
Ambito P3	33.920	28,59	27.378	13.689	136.890
Ambito P4	39.790	33,54	32.120	16.060	160.600
Tot.	118.630	100,00	95.764	47.882	478.820

Nel caso di attuazione di un intero ambito per singoli sub-comparti potranno verificarsi le seguenti condizioni

- a) il soggetto attuatore ha anche la proprietà della sua quota-parte di aree destinate a Pur e quindi, in questo caso, ha l'obbligo della cessione di queste aree
- b) il soggetto attuatore non ha la proprietà della sua quota-parte di aree destinate a Pur e quindi, in questo caso, ha l'obbligo della corresponsione della sua quota-parte dell'importo indicato per l'intero Ambito
- c) il soggetto attuatore ha anche la proprietà di aree destinate a Pur ma di superficie inferiore alla sua quota-parte e quindi, in questo caso, ha l'obbligo della cessione di dette aree oltre alla corresponsione dell'importo a conguaglio derivato dal prodotto tra la minore estensione delle aree cedute per il corrispondente valore stimato in €.10/mq. L'importo a conguaglio sarà quindi determinato secondo la seguente formula

X (tot delle aree a parco perirubano da cedere – mq.)

Y aree a parco perirubano cedute (mq.)

Importo a conguaglio (€.) = **(X – Y x 10€/mq)**

L'esito della procedura attuata non ha portato alla stipula preventiva di accordi ex art.18 della L.R. 20, in assenza di particolari proposte di pubblico interesse avanzate dalle proprietà delle aree.

Ed inoltre, il momento di particolare crisi del settore delle costruzioni in questa fase e tenuto conto delle condizioni di estrema debolezza ed incertezza del mercato edilizio ha sconsigliato di porre vincoli troppo stringenti agli operatori per l'attuazione delle previsioni.

3.2 – Efficacia ed elaborati

Il presente Piano Operativo Comunale è elaborato ai sensi degli artt.30 e 34 della L.R. n.20/2000 sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale.

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

Il POC è costituito dai seguenti elaborati

- *Relazione – Norme di attuazione – POC e qualità urbana – Schede d'Ambito*
- *Tavola di sintesi*
- *Tavola e Scheda dei vincoli*
- *ValSAT – Rapporto ambientale – Sintesi non tecnica*
- *ValSAT – Dichiarazione di sintesi*
- *Relazione geologica*

3.3 – Le previsioni del Piano Operativo

Il POC, con riferimento ai fabbisogni prima descritti, alle previsioni quantitative più specifiche del PSC per i singoli ambiti e con riferimento agli elementi di identità territoriale da salvaguardare, prevede l'attuazione dei seguenti comparti residenziali o per attività di carattere terziario, sintetizzati nella tabella di seguito riportata; al riguardo si specifica che la stima degli abitanti teorici indicati per ogni ambito o sub-ambito deriva dalle indicazioni contenute nelle Schede d'Ambito della Valsat di PSC (rispettivamente n.130 e n.525 abitanti per gli interi Ambiti R1 e R2), mentre il carico urbanistico è ricavato da uno standard di 40 mq/abitante

Località	Ambito di PSC n.	Destinazione d'uso prevalente	Carico urbanistico mq. di Su	Abitanti teorici n.
Pontenure	R1	residenziale	5.200	130
Pontenure	R2/parte est	residenziale	1.800	45
Pontenure	R2/parte ovest	residenziale	2.120	53
Pontenure	P2	produttivo	20.214	==
Tot comunale				
- previsioni residenziali			9.120	228
- previsioni produttive			20.214	==

Il POC coordina la programmazione degli interventi di trasformazione e di sviluppo urbano con gli interventi necessari al sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, con l'obiettivo di assicurare la sostenibilità dei nuovi insediamenti; a tal fine, per ciascun nuovo insediamento di cui si programma l'edificazione, stabilisce le condizioni di correlazione temporale con la realizzazione degli interventi sul sistema delle opere pubbliche e delle infrastrutture che si rendano eventualmente necessarie per la sostenibilità dell'insediamento stesso.

Il POC inoltre persegue gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile prevede la programmazione dei principali interventi per opere di urbanizzazione e per nuove attrezzature e spazi collettivi anche tenendo conto del piano triennale delle opere pubbliche.

3.4 – Interventi e condizioni di fattibilità

Il POC prevede la realizzazione e la localizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico generale, opere che costituiscono obiettivi a medio/lungo termine da verificare e attuare anno per anno anche sulla base del reperimento di possibili specifiche misure di finanziamenti di natura regionale, statale o comunitaria

N.	Descrizione dell'intervento	Soggetto attuatore	Importo presunto €.	Fonte di finanziamento
S1	Potenziamento del polo scolastico di Pontenure	Comune di Pontenure	1.000.000	comunali/statali/comunitari
	Note: le aree di intervento saranno acquisite con il concorso in quota-parte con l'attuazione degli Ambiti residenziali R1 e R2/parte			
S2	Restauro e recupero del terzo piano di villa Raggio e della ghiacciaia nel parco	Comune di Pontenure	600.000	comunali/statali/comunitari
	Note: il restauro dovrà avvenire per parti funzionali in base alle fonti di finanziamento acquisite			
S3	Collegamento della rete acquedottistica all'abitato di Paderna	Comune di Pontenure / Iren	100.000	comunali/regionali/Iren
	Note: ==			

N.	Descrizione dell'intervento	Soggetto attuatore	Importo presunto €.	Fonte di finanziamento
S4	Adeguamento delle sezioni stradali della comunale Valconasso/Paderna	Comune di Pontenure	400.000	comunali/regionali
	Note: ==			
S5	Adeguamento delle sezioni stradali della comunale di San Gregorio	Comune di Pontenure	300.000	contributo perequativo per l'attuazione di parte dell'Ambito R2/Comune di Pontenure
	Note: il contributo perequativo per quest'opera da parte dei soggetti attuatori di comparti dell'Ambito R2 verrà inserito nelle convenzioni di PUA			
S6	Adeguamento delle sezioni stradali di via IV novembre	Comune di Pontenure	90.000	contributo perequativo per l'attuazione dell'Ambito R1
	Note: il convenzionamento per l'attuazione dell'Ambito R1 dovrà prevedere il contemporaneo adeguamento delle sezioni stradali			

La programmazione nel POC di tutti i più significativi interventi che il Comune intende realizzare nel periodo di validità del POC, o comunque poterne avviare l'iter per la loro attuazione, non inibisce dal poter realizzare durante il quinquennio stesso ulteriori interventi che si rendano necessari fermo restando, qualora necessario, l'adeguamento del programma triennale delle opere pubbliche.

Più specificatamente ed in particolare l'incidenza del contributo perequativo dei comparti R2est e R2ovest per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico e per l'adeguamento della tratta stradale di via Sivelli tra l'abitato e la provinciale di Sant'Agata viene così di seguito determinato sia con riferimento alle valutazioni riportate nel precedente §2.2 "La definizione degli impegni perequativi" relativa all'intero Ambito R2 che all'incidenza percentuale della superficie territoriale dei singoli sub-comparti, mentre per gli Ambiti R1 e P2 rimangono fermi i valori definiti nel medesimo §2.2 in quanto riferiti all'estensione totale degli ambiti stessi interamente ricompresi nelle previsioni di POC

mq.	%	Ambito S1/€ (mq. 33.800 da CTR)
Ambito R2 totale di PSC tot mq.118.422 (da CTR)	100,00	279.323
comparto di POC R2est mq.10.258 (da CTR)	8,66	24.189
comparto di POC R2ovest mq.11.950 (da CTR)	10,10	28.212
tot comparti di POC R2est – R2ovest	18,76	52.401

mq.	%	Adeg.via Sivelli ml.500/€
Ambito R2 totale di PSC tot mq.118.422 (da CTR)	100,00	300.000
comparto di POC R2est 10.258 (da CTR)	8,66	25.980
comparto di POC R2ovest 11.950 (da CTR)	10,10	30.300
tot comparti di POC R2est – R2ovest	18,76	52.401

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1 – Contenuti generali

Il Piano Operativo Comunale 2018/2023 del Comune di Pontenure è elaborato ai sensi degli artt.30 e 34 della L.R. n.20/2000 sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale; il POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni a partire dalla data della sua entrata in vigore.

Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, ai sensi del comma 1 dell'art.30 della L.R. n.20/2000.

A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1, della L.R. n.20/2000, tenuto conto anche dell'interpretazione autentica delle suddette disposizioni formulata con l'art. 57 della L.R. n.6/2009.

Ai sensi dell'art.12 della LR n.20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC e fino alla data di entrata in vigore del Piano, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione
- all'approvazione di strumenti sott'ordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Il presente POC è coordinato con il Bilancio Pluriennale Comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della Legge 10/1977; esso costituisce inoltre strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Il POC è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione – Norme di attuazione – POC e qualità urbana – Schede d'Ambito
- Tavola di sintesi
- Tavola e Scheda dei vincoli
- ValSAT – Rapporto ambientale – Sintesi non tecnica
- ValSAT – Dichiarazione di sintesi
- Relazione geologica

Art.2 – Principali opere e servizi pubblici

Il POC prevede la realizzazione e, ove necessario, la localizzazione delle opere di interesse pubblico, esterne ai comparti di nuovo insediamento, di seguito indicate, opere che costituiscono obiettivi a medio/lungo termine da verificare e attuare anche sulla base del reperimento di specifiche misure di

finanziamenti di natura regionale, statale o comunitaria

- S1 – Potenziamento del polo scolastico di Pontenure
- S2 – Restauro e recupero del terzo piano di villa Raggio e della ghiacciaia nel parco
- S3 – Collegamento della rete acquedottistica all'abitato di Paderna
- S4 – Adeguamento delle sezioni stradali della comunale Valconasso/Paderna
- S5 – Adeguamento delle sezioni stradali della comunale di San Gregorio
- S6 – Adeguamento delle sezioni stradali di via IV novembre

Potranno inoltre essere attuate nuove e ulteriori opere pubbliche inserite nella programmazione comunale triennale, ove non sia richiesto, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, il loro preventivo inserimento nel POC.

Art.3 – Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo

Il POC prevede l'attuazione delle previsioni di PSC indicate nelle "Schede d'Ambito" successivamente riportate; al fine della determinazione del tributo comunale dovuto per le aree edificabili, per la corretta definizione delle aree inserite nel POC si fa riferimento all'individuazione contenuta nella cartografia di "Stralcio catastale" presente in ogni singola Scheda d'Ambito.

Le Schede definiscono l'assetto urbanistico di massima, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, gli standards urbanistici ed eventuali ulteriori quote di aree o oneri da prevedere per spazi di interesse urbano a fini perequativi. Per l'attuazione delle previsioni si considerano unicamente come prescrittivi i parametri indicati come "vincolanti" nelle tabelle dei "Parametri urbanistici" delle singole schede; senza che ciò costituisca variante al POC, è facoltà del soggetto attuatore proporre ipotesi di sfruttamento edilizio inferiori all'indice di Ut indicato nelle schede, con conseguente adeguamento in senso riduttivo degli standards urbanistici, a condizione che venga acquisita la valutazione favorevole del competente Servizio tecnico comunale.

Le Schede indicano inoltre gli impegni perequativi: nel caso degli Ambiti residenziali R1 e R2 riferiti alla cessione o monetizzazione in quota-parte dell'Ambito S1 e per l'impegno alla realizzazione di adeguamento delle sedi viarie indicate, anche con monetizzazione delle quote-parti indicate per i sub-comparti R2. Nel caso dell'Ambito per attività produttive P2 gli impegni perequativi sono riferiti alla contribuzione per la cessione o l'acquisizione delle aree destinate a parco periurbano (Pur). Pertanto nel caso di attuazione di un intero ambito per singoli sub-comparti potranno verificarsi le seguenti condizioni:

- a) il soggetto attuatore ha anche la proprietà della sua quota-parte di aree destinate a Pur e quindi, in questo caso, ha l'obbligo della cessione di queste aree
- b) il soggetto attuatore non ha la proprietà della sua quota-parte di aree destinate a Pur e quindi, in questo caso, ha l'obbligo della corresponsione della sua quota-parte dell'importo indicato per l'intero Ambito
- c) il soggetto attuatore ha anche la proprietà di aree destinate a Pur ma di superficie inferiore alla

sua quota-parte e quindi, in questo caso, ha l'obbligo della cessione di dette aree oltre alla corresponsione dell'importo derivato dal prodotto tra la minore estensione delle aree cedute per il corrispondente valore stimato in €.10/mq.

Nel caso dell'Ambito per attività produttive P2 gli impegni perequativi di cui al presente articolo sono altresì riferiti alla contribuzione per la cessione o l'acquisizione dell'area destinata alla viabilità specificamente individuata nella Scheda d'ambito, per la quale valgono le medesime condizioni attuative stabilite alle precedenti lettere a), b), c) per le aree destinate a parco periurbano (Pur).

L'attuazione delle previsioni è subordinata all'approvazione di PUA da redigere in base alle disposizioni del RUE, con le procedure di approvazione indicate nel RUE medesimo; il PUA è, di norma, esteso all'intero comparto attuativo riportato nel grafico denominato "Ipotesi di edificazione", assumendo come riferimento avente carattere indicativo le previsioni di massima contenute nel grafico medesimo; sono ammesse lievi e motivate modifiche non essenziali al perimetro del comparto senza che ciò costituisca variante al POC, a condizione che venga acquisita la valutazione favorevole del competente Ufficio tecnico comunale e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Il Piano Urbanistico Attuativo, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate dalle presenti norme per lo specifico comparto:

- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente differenti dalle indicazioni grafiche dalle planimetrie di assetto planivolumetrico contenute nelle schede purché le stesse non confliggano con le tutele e i vincoli del PSC
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso anche dei tracciati viari individuati tra i parametri vincolanti nelle schede del POC, fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal presente piano e delle connessioni del comparto attuativi con la viabilità stradale e le piste ciclabili all'esterno di esso ed a condizione che venga acquisita la valutazione favorevole del competente Ufficio tecnico comunale e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata che si discostino dalle indicazioni grafiche delle schede del POC, nel rispetto dei limiti di cui al presente articolo, possono essere accolte nell'ambito della fase di approvazione del PUA, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per l'interesse collettivo rispetto a quanto previsto nelle suddette schede.

Nell'arco del periodo di validità del presente POC è ammessa l'attuazione dei comparti previsti anche per stralci funzionali a condizione che il PUA relativo al primo stralcio attuativo sia corredato da uno studio generale esteso all'intero comparto e che ogni singola fase sia funzionale sotto il profilo delle dotazioni territoriali e dei servizi a rete ed infrastrutturali; maggiori dotazioni territoriali potranno essere considerate per l'assolvimento degli obblighi connessi con l'attuazione degli stralci successivi, subordinatamente a specifici accordi stipulati nelle forme di legge fra le proprietà interessate.

Trovano comunque attuazione, a prescindere dalla programmazione del POC per gli Ambiti di nuova previsione del PSC

- gli interventi edilizi previsti nei Piani Urbanistici Attuativi approvati prima della data di adozione del

POC, secondo gli indici e le prescrizioni del PUA approvato

- le seguenti previsioni di PRG confermate dal PSC relative ai Comparti per insediamenti residenziali siglati nel PSC r1, r2 e r3 e ai comparti per insediamenti produttivi siglati nel PSC p2, p3, p4 e p5.

Art.4 – Ambito di applicabilità della ValSAT e della Relazione geologica del POC

Le condizioni di sostenibilità derivanti dalla ValSAT–Rapporto ambientale, nonché dalla Relazione geologica che indicano specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

Qualora nella Valutazione di sostenibilità ambientale dei singoli ambiti di trasformazione siano previste misure di mitigazione degli impatti, le previsioni del PUA e/o la progettazione degli interventi edilizi previsti dovranno approfondire adeguatamente gli elementi di analisi valutative evidenziati, ovvero adeguarsi alle prescrizioni specificate nella suddetta Valutazione.

Art.5 – Tavola e Scheda dei Vincoli

Nelle seguenti cartografie di progetto del PSC

- tav.PSC 2 denominata “Aspetti condizionanti le trasformazioni – Vincoli e rispetti”
- tav.PSC 3 denominata “Aspetti condizionanti le trasformazioni – Tutele paesaggistico-ambientali”
- tav.PSC 4 denominata “Aspetti condizionanti le trasformazioni – Tutele storico, culturali e archeologiche”
- tav.PSC 4a1/4a2 denominate “Aspetti condizionanti le trasformazioni – Tutele storico, culturali e archeologiche – Estratti”

sono rappresentati i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l’uso o la trasformazione del territorio derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, con la finalità di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio.

I contenuti delle predette cartografie, oltre all’allegato 2 alla normativa di attuazione del PSC “Schede dei vincoli”, sono espressamente richiamati quale elaborato costitutivo del presente POC, con riferimento agli ambiti territoriali ricompresi nel POC medesimo, assolvendo in tal modo all’obbligo previsto dagli artt.3 bis e 3 ter dell’art.19 della L.R. 20/2000 e s.m.i.; le suddette cartografie sono riportate in estratto nella “Tavola e Scheda dei vincoli” del POC.

Art.6 – Scadenza del POC, modifiche durante il periodo di validità

Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico trovano applicazione le disposizioni contenute nel primo comma dell'art.30 della L.R. n.20/2000 come succ. mod. e integr.

Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune potrà procedere, nel rispetto dei contenuti prescrittivi e di indirizzo del PSC, con le stesse modalità di formazione ed approvazione del POC, all'introduzione di Varianti allo stesso.

POC E QUALITA' URBANA

Il documento programmatico per la qualità urbana a corredo del POC, previsto dalla legislazione regionale, *“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”*.

Relativamente ai fabbisogni abitativi si rimanda alle stime del PSC riportate in dettaglio al precedente §1 che, sinteticamente, vengono definiti tra una soglia minima di 1.000/1.500 stanze nel prossimo ventennio ed una massima di 3.000/3.500; è evidente che l'obiettivo minimo è ipotizzabile con l'avvio di un'iniziale politica di “contenimento” dei processi costruttivi degli ultimi decenni con costante consumo di suoli agrari anche a favore di più spinte politiche per il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Le previsioni di attuazione dei nuovi insediamenti residenziali nel prossimo quinquennio previsti dal POC nella misura di 912 stanze negli Ambiti di nuova previsione (a cui andrà sommata una quota realizzata nei rimanenti ambiti del territorio comunale) tendono quindi ad avvicinarsi alle ipotesi definite dalla soglia minima derivata dalle proiezioni ISTAT sull'evoluzione della popolazione.

Relativamente ai fabbisogni per dotazioni territoriali va evidenziato che il territorio comunale è dotato di una buona rete di attrezzature e spazi collettivi concentrati soprattutto nel capoluogo, in quanto centro abitato di gran lunga più popolato dell'intero territorio e, in minore misura, principalmente nel centro frazionale di Valconasso. Complessivamente risulta una dotazione di standards urbanistici di oltre 73 mq. per abitante, in quantità più che doppia rispetto ai minimi di legge (30 mq./abit.), standards che, anche verificati alla sola rete dei servizi esistenti nei centri residenziali, e depurati quindi dai servizi presenti nelle zone produttive, si attestano su una quantità pari all'alto indice di oltre 49 mq per abitante.

Pertanto è ritenibile che possa ritenersi congruo l'obiettivo del mantenimento, del consolidamento o del potenziamento della rete degli spazi e delle attrezzature esistenti, garantendo comunque nelle aree di nuovo insediamento la cessione degli standards minimi di legge previsti per le diverse funzioni insediabili. Si evidenzia che conseguentemente i principali obiettivi per opere di interesse pubblico previsti dal POC sono finalizzati al potenziamento o ampliamento del plesso scolastico del capoluogo e del polo culturale e per il tempo libero di Villa Raggio.

Diverse considerazioni merita l'obiettivo di attuazione di un esteso parco periurbano previsto dal PSC nelle aree comprese tra la linea ferroviaria storica e l'autostrada con la duplice finalità di collegare con un corridoio verde il centro abitato al plesso cimiteriale e di costituire una barriera-filtro per i radi e sparsi insediamenti residenziali esistenti nella zona; al raggiungimento di questo obiettivo dovranno concorrere i nuovi ambiti per attività produttive nella graduale fase di attuazione.

Con riferimento allo stato e ai fabbisogni di infrastrutture per la mobilità i principali obiettivi riguardano l'allontanamento del traffico di attraversamento dell'abitato con particolare riguardo alla via Emilia ed alla provinciale di Sant'Agata; un primo obiettivo è stato raggiunto negli scorsi anni con l'apertura della prima tratta di circonvallazione nord che ha alleggerito il traffico nell'abitato dai mezzi pesanti e da una quota dei rimanenti autoveicoli. E' comunque evidente che sia la realizzazione dell'intera tratta della nuova via Emilia a nord della ferrovia che del raccordo alternativo della provinciale non possa che far parte di una attività di programmazione di livello sovracomunale. Contrariamente invece il POC affronta l'esigenza di adeguamenti delle sezioni stradali per alcune tratte interne o esterne all'abitato anche con la compartecipazione, a titolo perequativo, dei soggetti attuatori degli ambiti previsti nel POC.

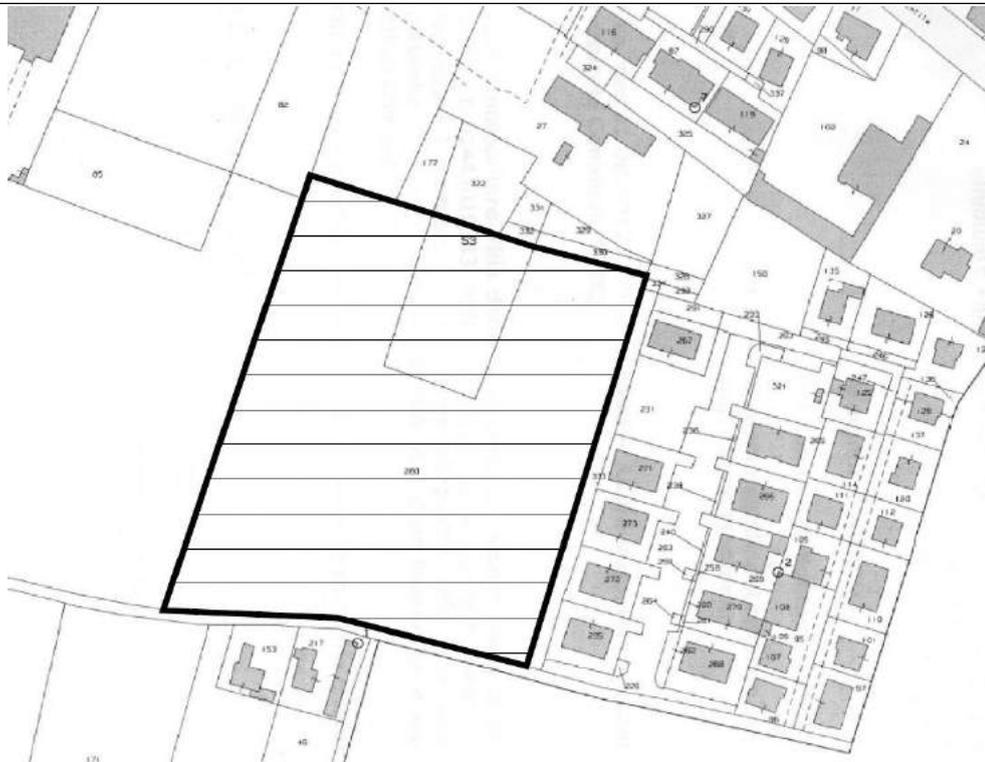
SCHEDE D'AMBITO

Località Pontenure – Ambito R1

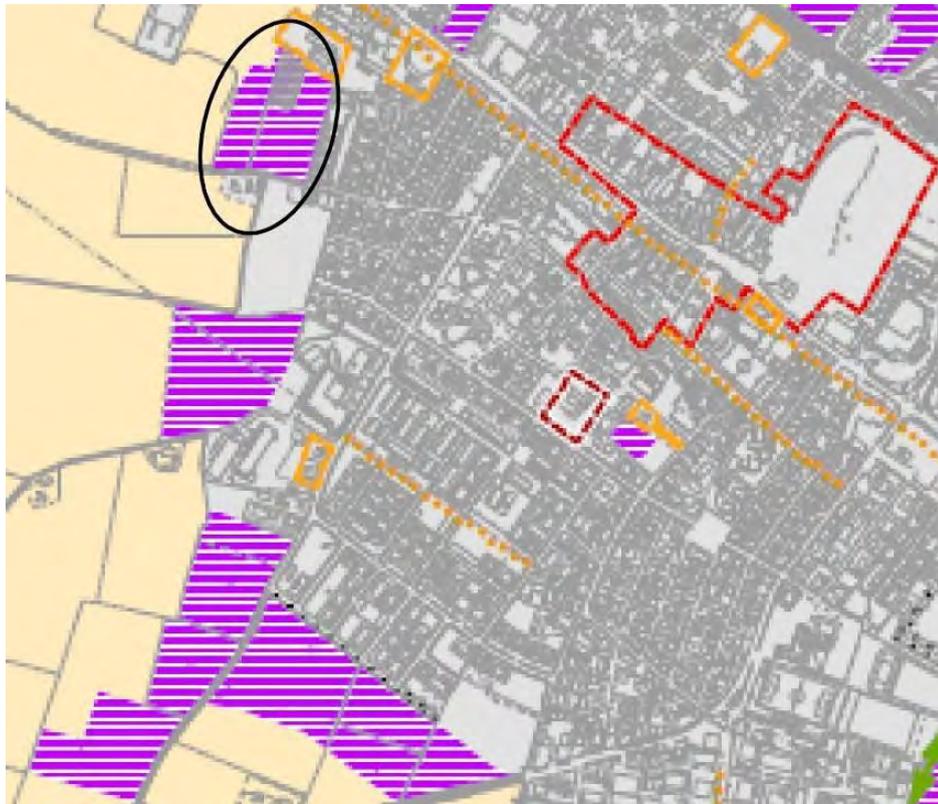
PARAMETRI URBANISTICI		
DEFINIZIONI	PARAMETRI DI RIFERIMENTO (V) VINCOLANTI (I) INDICATIVI	
Superficie territoriale – St	superficie totale reale (V)	mq.24.880 (I)
Superficie utile – Su	mq.5.200 (V)	Ut = 0,21 mq/mq (I)
Abitanti teorici insediabili	n.130 (V)	1 abitante = 40 mq. di Su (V)
Destinazioni d'uso ammesse	PSC – art.8 “ <i>Categorie di destinazioni d'uso</i> ” punti A, B, C e D Destinazione d'uso prevalente: funzioni abitative (V)	funzioni abitative, terziarie, pubbliche e di interesse pubblico e ricettive (V)
Parcheggi di urbanizzazione primaria	7 mq/abitante teorico (V)	mq.910 (I)
Verde attrezzato di urbanizzazione primaria	3 mq/abitante teorico (V)	mq.390 (I)
Aree di urbanizzazione secondaria	20 mq/abitante teorico (V)	mq.2.600 (I)
Quota minima di aree permeabili	20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo (V)	mq.6.976/7.464 (I)
Perequazione territoriale	concorso in quota-parte con Ambito R2 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico = €58.677 (V)	adeguamento tratta stradale via IV Novembre prospiciente la lottizzazione (V)



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



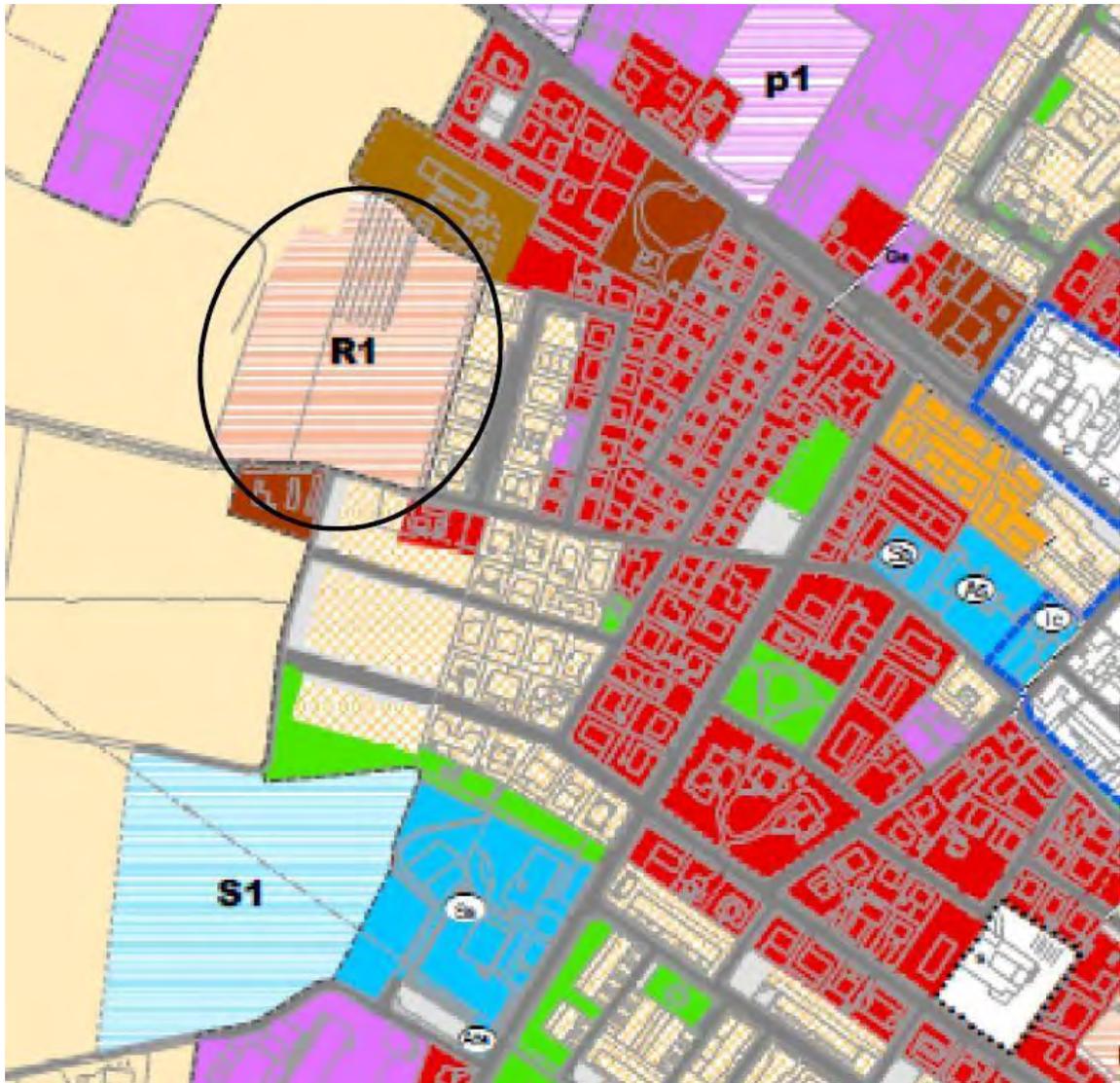
STRALCIO CATASTALE



INQUADRAMENTO URBANISTICO
Estratto tav.PSC1 Aspetti strutturanti il territorio

Previsioni tav. PSC1

- Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)



Estratto tav.PSC1a1 Aspetti strutturanti il territorio. Estratti

Previsioni tav. PSC1a1

- Ambiti di nuova previsione per ampliamento degli insediamenti residenziali e altre attività compatibili (art.11 e Allegato 1)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC2 Vincoli e rispetti

Previsioni tav. PSC2

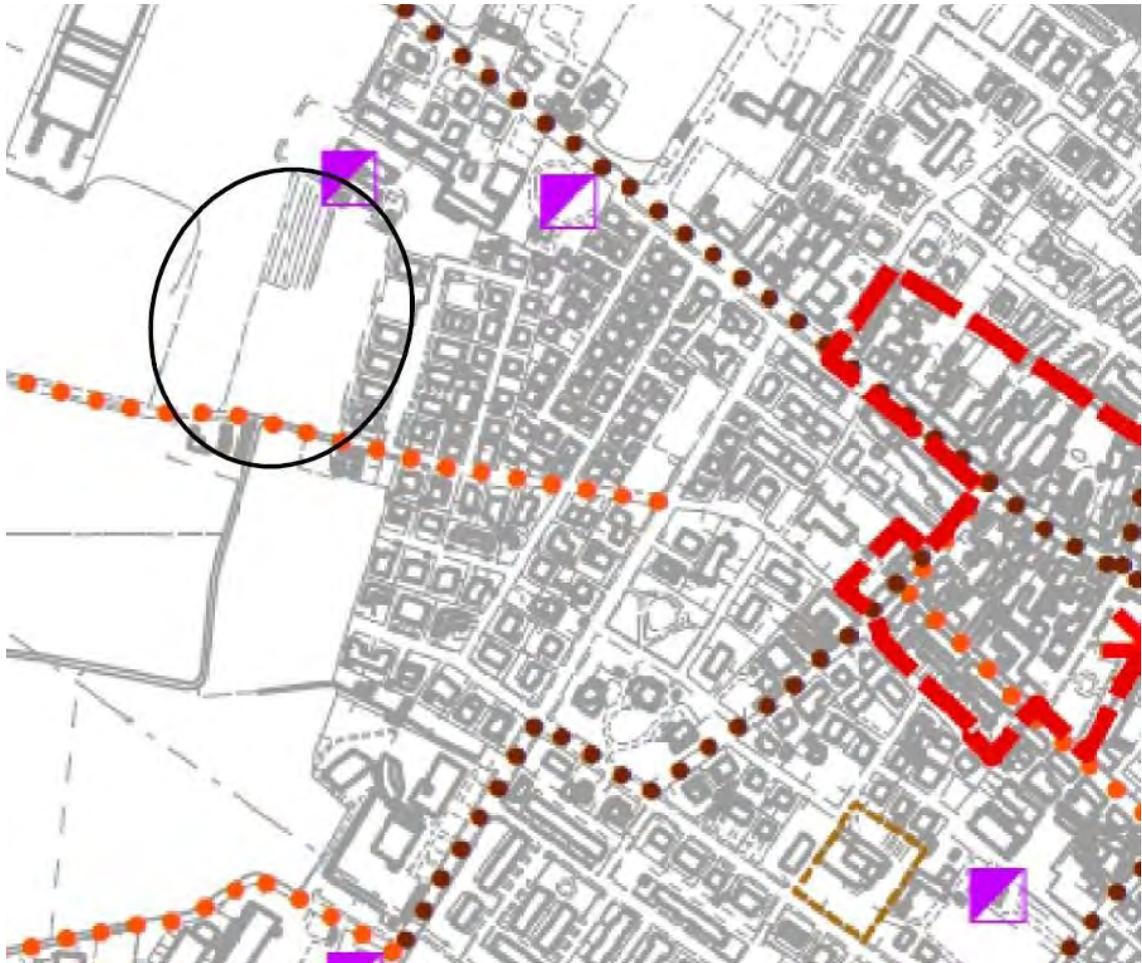
- Reticolo idrografico minore e di bonifica (art.25, punto 7)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC3 Tutele paesaggistico-ambientali

Previsioni tav. PSC3

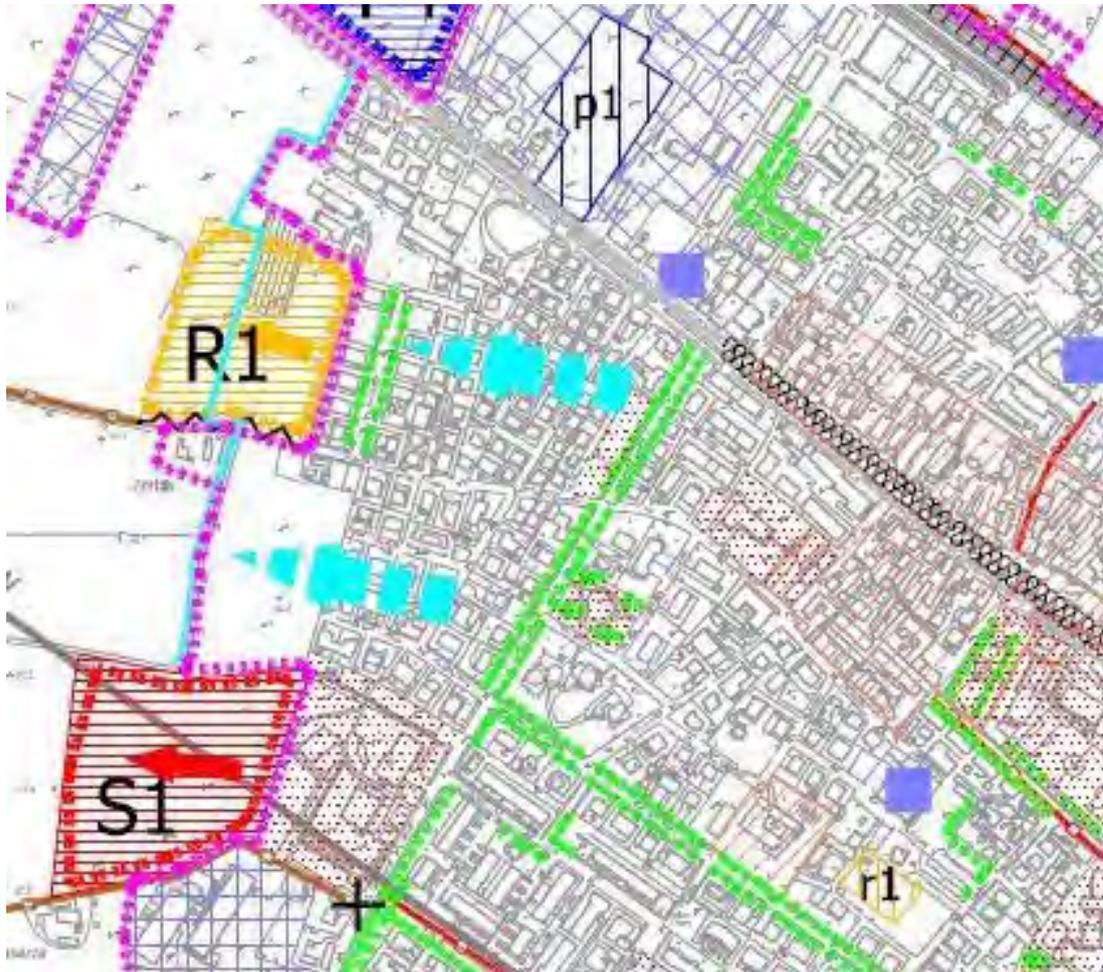
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.31, punto 1)
- Terreni rurali soggetti a spandimento ridotto di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione
- Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati (art.28)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC4 Tutele storico, culturali e archeologiche

Previsioni tav. PSC4

- Viabilità storica di rilievo comunale (art.38)



Estratto tav.PSC5 Schema di assetto territoriale

Previsioni tav. PSC5

- Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
- Viabilità extraurbana di sezione inadeguata da potenziare
- Tutela del reticolo idrografico minore



-  Principali assi viari
-  Spazi per parcheggi pubblici
-  Tratta di strada comunale da potenziare e attrezzare anche con percorso ciclopedonale in sede propria
-  Aree per verde pubblico attrezzato
-  Spazi residenziali
-  Canalizzazione interrata della tratta del rio Varvera

SCHEMA URBANIZZATIVO

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	
Indirizzi progettuali	
Obiettivi	Offerta di edilizia abitativa
Indirizzi per la progettazione urbanistica	Allestimento di assi viari interni al comparto adeguatamente attrezzati con spazi di parcheggio pubblico Previsioni di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti con quelli preesistenti nell'intorno Attrezzamento di percorso ciclopedonale in sede propria nella fase di adeguamento della tratta stradale di via IV Novembre
Aspetti condizionanti	Dovranno concordarsi con il Consorzio di Bonifica di Piacenza le specifiche misure per la canalizzazione interrata del rio Varvera ovvero la previsione di eventuali soluzioni alternative Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche andranno osservate le particolari disposizioni per le Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei dettate all'art.31, punto 1) della normativa di attuazione del PSC

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
1. Aria	L'area è soggetta all'impatto dell'inquinamento dovuto alla presenza, a breve distanza, dell'asse della via Emilia storica	La necessità di misure di mitigazione dall'inquinamento atmosferico prodotto dal traffico veicolare esistente possono riferirsi alla realizzazione del nuovo asse di circosollazione ovest dell'abitato	
2. Rumore	I terreni a nord dell'ambito possono essere soggetti ad impatto da inquinamento acustico per il traffico di attraversamento lungo la via Emilia storica	Dovrà essere redatto uno studio di valutazione del clima acustico per l'individuazione di eventuali idonee misure di mitigazione. È ipotizzabile, in via preliminare, la necessità di opere o misure di mitigazione delle fonti di rumore sulle aree più prossime alla via Emilia	
3. Risorse idriche	Aumento del rischio di inquinamento: <ul style="list-style-type: none"> • Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei • Settore di ricarica tipo B-ricarica indiretta (protezione delle acque sotterranee) • Vulnerabilità dell'acquifero bassa 	Sarà necessario mantenere una fascia di inedificabilità e di manutenzione di 10m dal Rio Varvera, a meno di prevederne la canalizzazione interrata in accordo con il Consorzio di Bonifica Limitare l'incremento di aree impermeabili, collettare i reflui alla pubblica fognatura e disporre specifiche misure compensative degli interventi urbanistico-edilizi finalizzate a garantire la parità del bilancio idrico. Andranno inoltre osservate le speciali cautele nello smaltimento delle acque meteoriche, in particolare sarà necessario prevedere l'invarianza idraulica [il dimensionamento delle opere per il controllo delle portate massime dovrà tener conto di un $Tr=50$ anni ed un coefficiente udometrico in uscita $u=5l/sec*ha$] In previsione dell'aumento del carico insediativo dovranno essere attuati	

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
		interventi di potenziamento della rete acquedottistica Andrà valutata la necessità di potenziare l'impianto di sollevamento del pozzo idropotabile presso il centro scolastico, al fine di assicurare un'adeguata pressione alle condotte idriche	
4. Suolo e sottosuolo	La realizzazione dell'ambito comporterà consumo di suolo Il comparto ricade in zona soggetta ad amplificazioni per caratteristiche litologiche (depositi prevalentemente ghiaiosi o limosi o misti)	Studi di approfondimento di Livello II; analisi sismica specifica sull'area interessata individuando eventuali possibili effetti locali Verifiche geotecniche locali adatte al tipo di litologia presente da eseguirsi durante la progettazione dell'intervento	
5. Biodiversità e paesaggio	Il terreno è attraversato da una tratta iniziale del rio Varvera completamente priva di alberature e macchie spondali e di valenze di interesse ecologico Nel comparto non sono presenti vincoli di tutela di carattere storico e paesaggistico	==	
6. Consumi e rifiuti	Aumento dei reflui e dei rifiuti	Il piano di urbanizzazione del comparto dovrà prevedere la realizzazione di reti separate per lo smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche; la rete di smaltimento delle acque meteoriche potrà defluire nella rete di colto del bacino idrografico del rio Varvera ad ovest del comparto La rete fognaria di lottizzazione potrà allacciarsi alla condotta principale ad est che defluisce nel depuratore esistente Nell'abitato è presente il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti che potrà essere esteso al nuovo insediamento	
7. Energia e effetto serra	La presenza di nuovi edifici comporterà un incremento dei consumi di energia	==	
8. Mobilità	L'azione di Piano comporterà inevitabilmente un aumento del traffico veicolare	L'infrastrutturazione dell'area dovrà prevedere l'adeguamento delle sezioni stradali della tratta di via IV Novembre che immette il traffico viario nel comparto	
9. Modelli insediativi	L'azione di piano risponde all'esigenza di nuove aree edificabili	L'attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota parte con l'ambito R2, all'acquisizione al patrimonio pubblico dell'ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico	
10. Turismo	==	==	

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
11. Industria	==	==	
12. Agricoltura	Consumo di aree attualmente utilizzate a fini agricoli	==	
13. Radiazioni	Nella zona non sono presenti linee e impianti che richiedono particolari misure di prevenzione e tutela sanitaria della popolazione e di salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico	==	

Località Pontenure – Ambito R2/comparto est

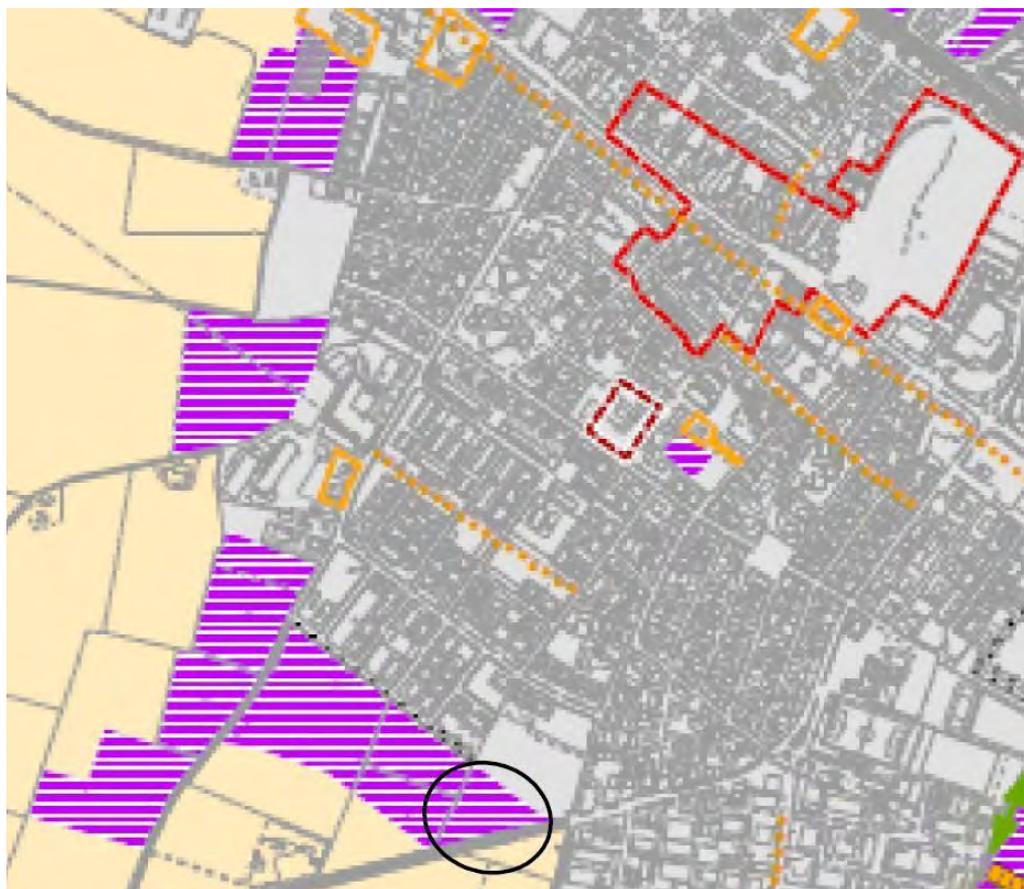
PARAMETRI URBANISTICI		
DEFINIZIONI	PARAMETRI DI RIFERIMENTO (V)	VINCOLANTI (I) INDICATIVI
Superficie territoriale – St	superficie totale reale (V)	mq.10.258 (I)
Superficie utile – Su	mq.1.800 (V)	Ut = 0,17 mq/mq (I)
Abitanti teorici insediabili	n.45 (V)	1 abitante = 40 mq. di Su (V)
Destinazioni d'uso ammesse	PSC – art.8 “ <i>Categorie di destinazioni d'uso</i> ” punti A, B, C e D Destinazione d'uso prevalente: funzioni abitative (V)	funzioni abitative, terziarie, pubbliche e di interesse pubblico e ricettive (V)
Parcheggi di urbanizzazione primaria	7 mq/abitante teorico (V)	mq.315 (I)
Verde attrezzato di urbanizzazione primaria	3 mq/abitante teorico (V)	mq.135 (I)
Aree di urbanizzazione secondaria	20 mq/abitante teorico (V)	mq.2.600 (I)
Quota minima di aree permeabili	20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo (V)	mq.2.051/3.077 (I)
Perequazione territoriale	concorso in quota-parte con Ambito R1 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico = €.24.189 (V)	concorso in quota-parte con l'intero Ambito R2 per adeguamento tratta stradale via Sivelli = €.25.980 (V)



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



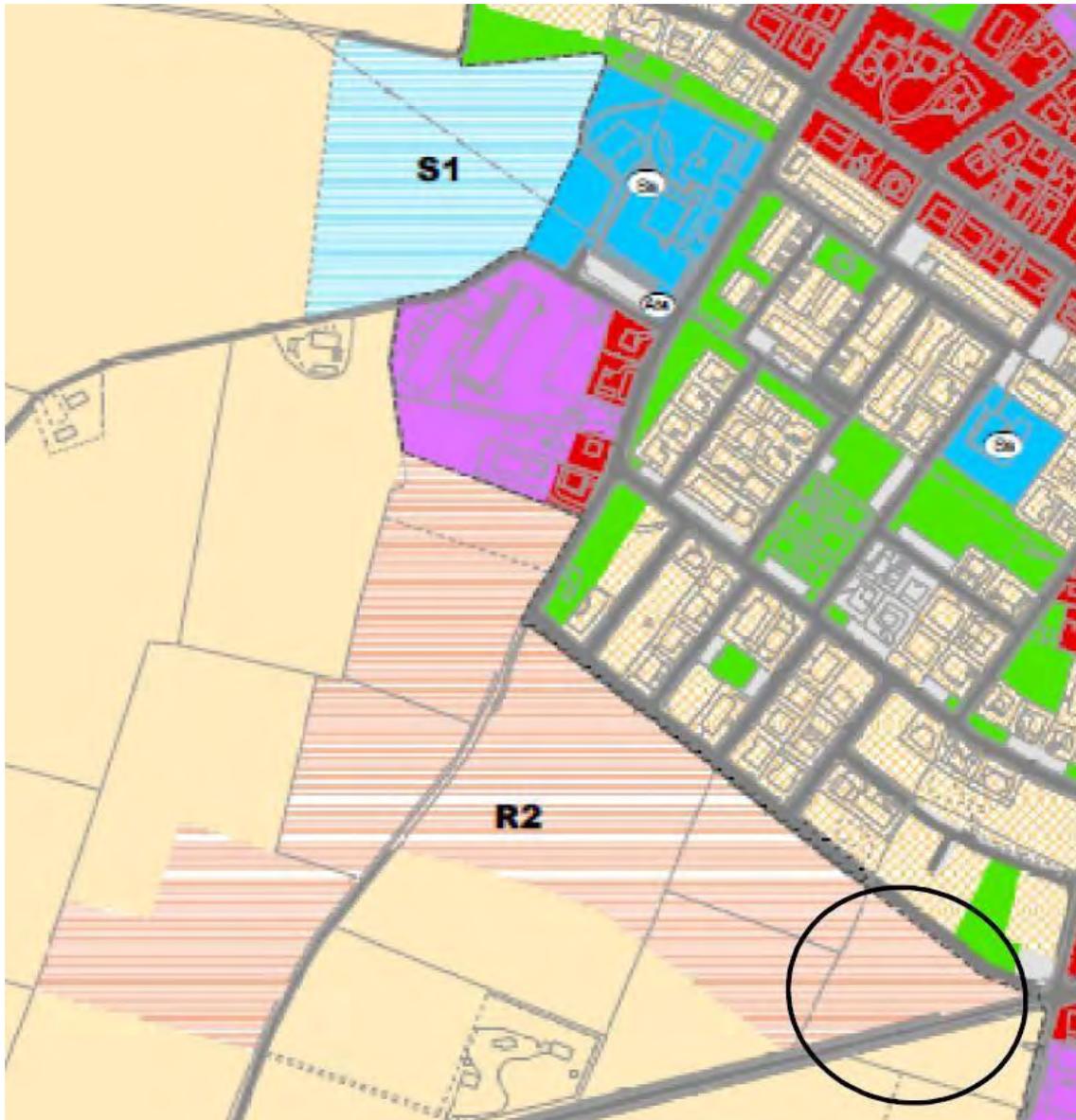
STRALCIO CATASTALE



INQUADRAMENTO URBANISTICO
Estratto tav.PSC1 Aspetti strutturanti il territorio

Previsioni tav. PSC1

- Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)



Estratto tav.PSC1a1 Aspetti strutturanti il territorio. Estratti

Previsioni tav. PSC1a1

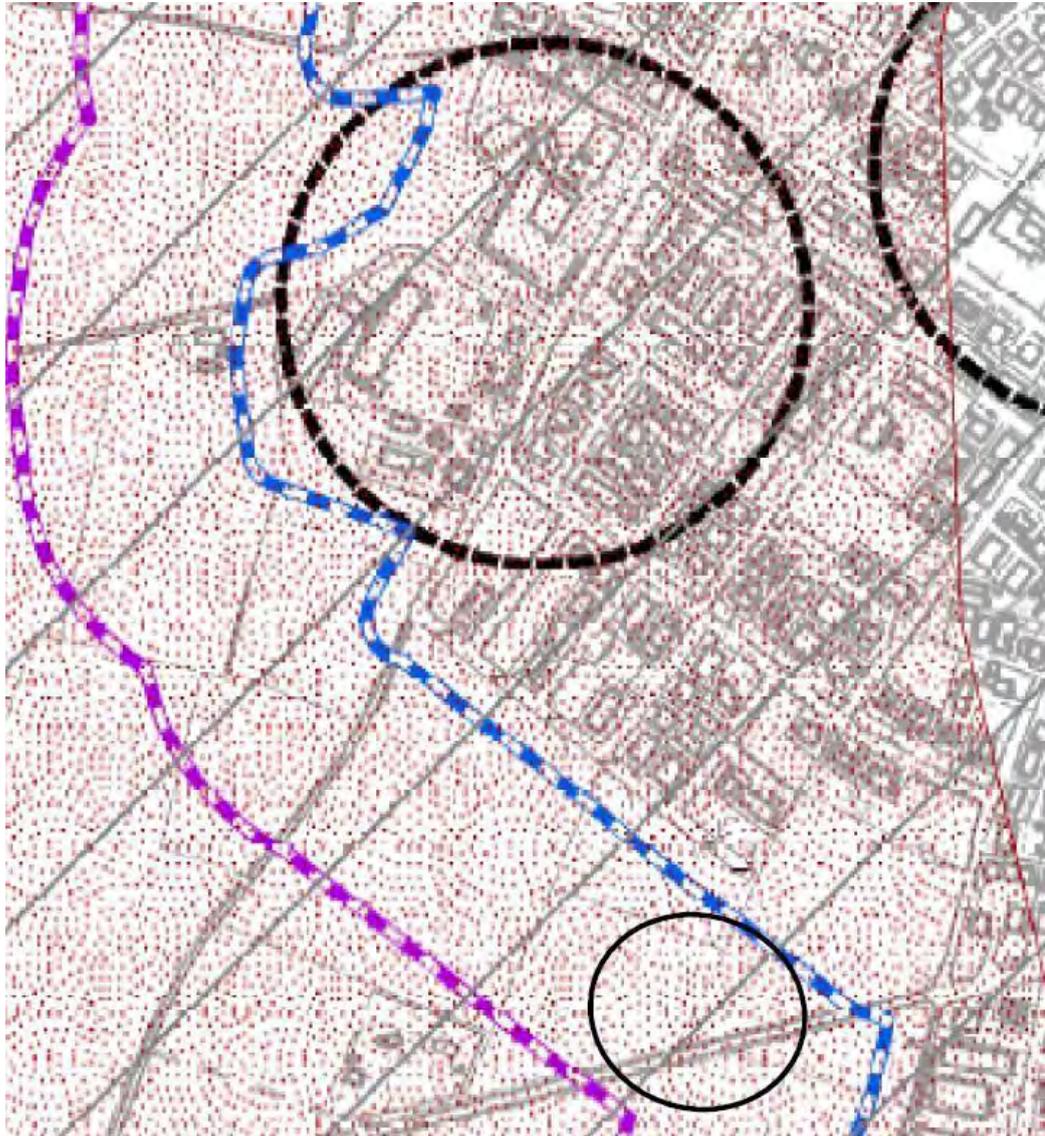
- Ambiti di nuova previsione per ampliamento degli insediamenti residenziali e altre attività compatibili (art.11 e Allegato 1)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC2 Vincoli e rispetti

Previsioni tav. PSC2

- Fascia di rispetto stradale alla provinciale di Sant'Agata (art.25, punto 1)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC3 Tutele paesaggistico-ambientali

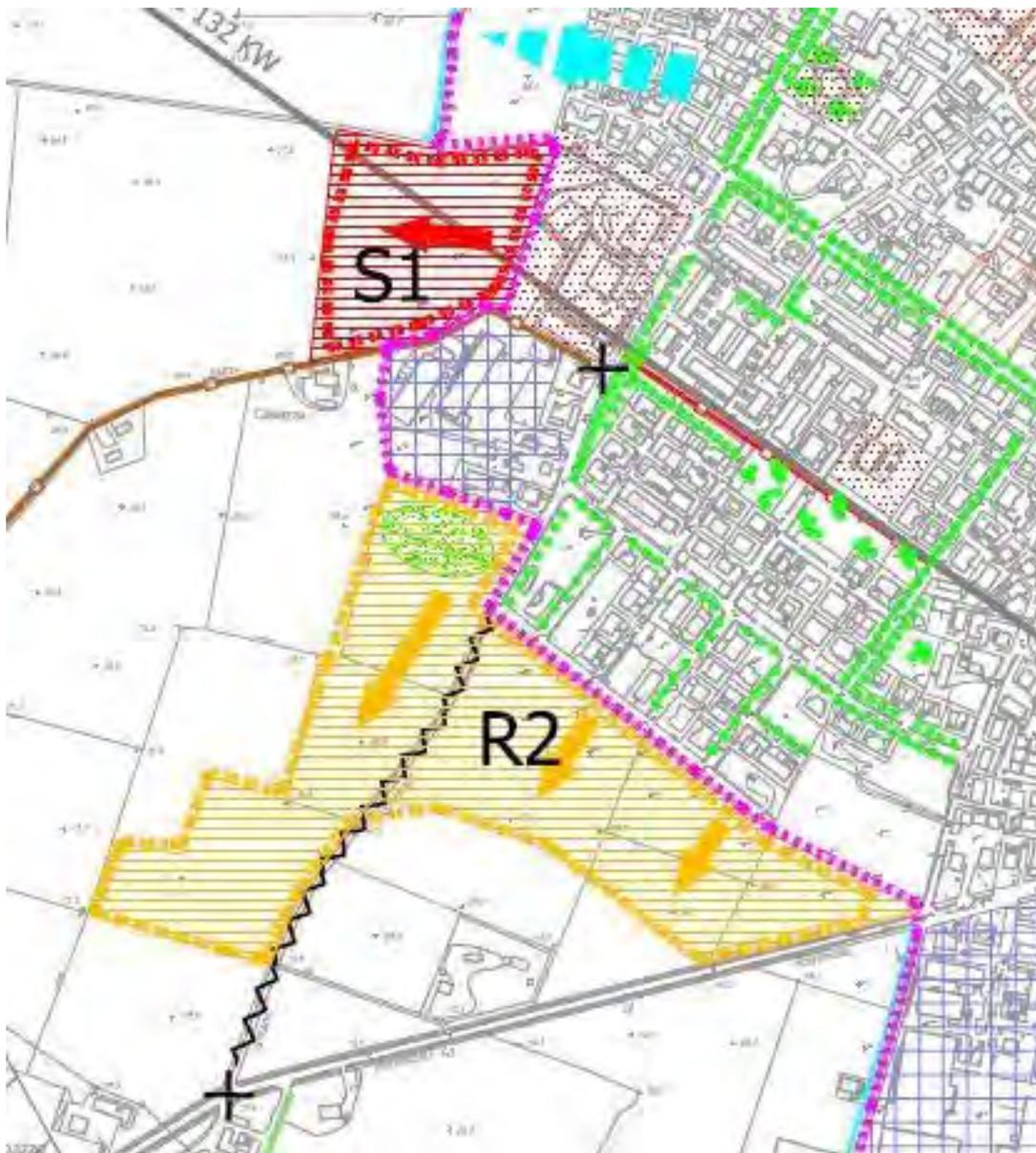
Previsioni tav. PSC3

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.31, punto 1)
- Terreni rurali soggetti a spandimento ridotto di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione
- Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati (art.28)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC4 Tutele storico, culturali e archeologiche

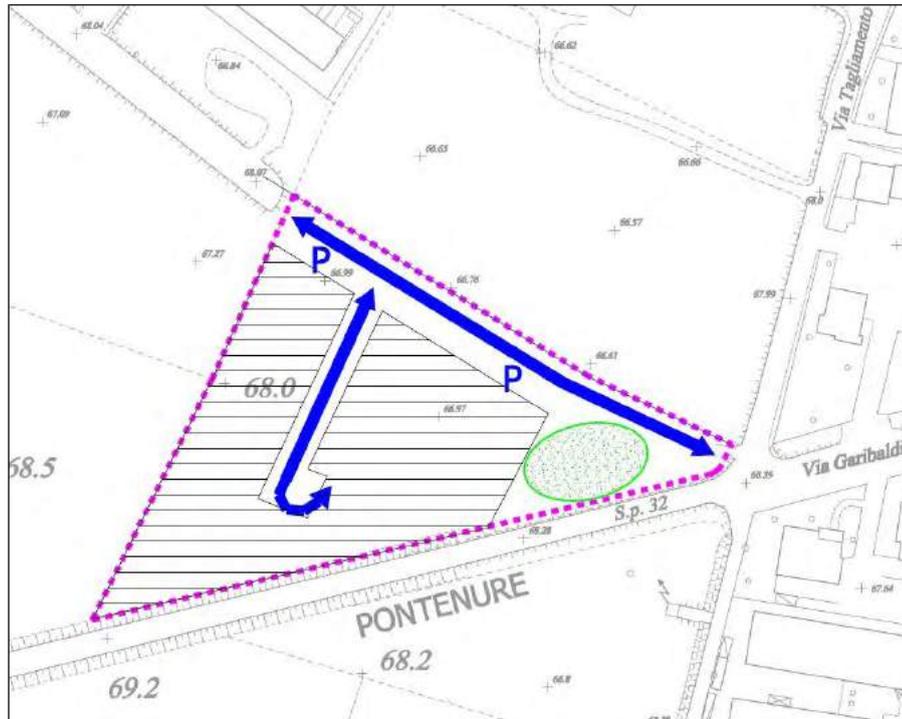
- Previsioni tav. PSC4
- Nessuna previsione



Estratto tav.PSC5 Schema di assetto territoriale

Previsioni tav. PSC5

- Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
- Tratta della comunale di San Gregorio da potenziare (concorso in quota-parte) contestualmente all'urbanizzazione dell'ambito sud di ampliamento dell'abitato



-  Principali assi viari
-  Spazi per parcheggi pubblici
-  Aree per verde pubblico attrezzato
-  Spazi residenziali

SCHEMA URBANIZZATIVO

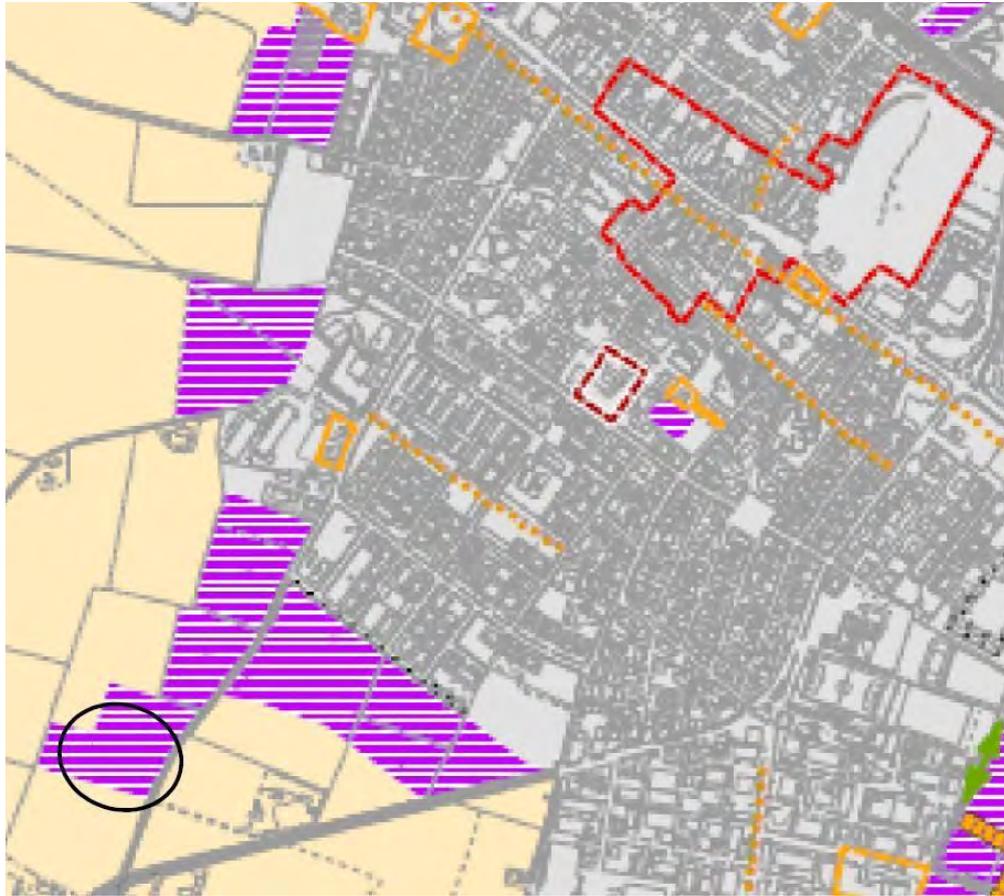
INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	
Indirizzi progettuali	
Obiettivi	Offerta di edilizia abitativa
Indirizzi per la progettazione urbanistica	Allestimento di una prima tratta dell'asse viario di collegamento tra la provinciale di Sant'Agata e la comunale di San Gregorio Previsioni di tipologie edilizie e materiali/colori di finitura coerenti con quelli preesistenti nell'intorno
Aspetti condizionanti	Dovrà concordarsi con l'Amministrazione Provinciale la tipologia dell'accesso e la misura della fascia di rispetto stradale successivamente all'esecutività del piano attuativo Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche andranno osservate le particolari disposizioni per le Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei dettate all'art.31, punto 1) della normativa di attuazione del PSC

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
1. Aria	Al futuro completamento del nuovo asse di attraversamento tra la provinciale di Sant'Agata e la comunale di San Gregorio prevedibile un aumento dell'inquinamento atmosferico	La necessità di misure di mitigazione dall'inquinamento atmosferico prodotto dal traffico veicolare possono riferirsi alla realizzazione del nuovo asse stradale est-ovest	
2. Rumore	L'insediamento può essere soggetto ad impatto da inquinamento acustico per il traffico di attraversamento lungo la provinciale di San Giorgio	Dovrà essere redatto uno studio di valutazione del clima acustico per l'individuazione di eventuali idonee misure di mitigazione; è ipotizzabile, in via preliminare, la necessità di opere o misure di mitigazione delle fonti di rumore sulle aree più prossime alla provinciale di San Giorgio	
3. Risorse idriche	Aumento del rischio di inquinamento <ul style="list-style-type: none"> Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei Settore di ricarica tipo B-ricarica indiretta e, per una limitata porzione, Zona di vulnerabilità intrinseca alta elevata ed estremamente elevata dell'acquifero superficiale (protezione delle acque sotterranee) Zona di vulnerabilità da nitrati 	Limitare l'incremento di aree impermeabili, collettare i reflui alla pubblica fognatura e disporre specifiche misure compensative degli interventi urbanistico-edilizi finalizzate a garantire la parità del bilancio idrico. Andranno inoltre osservate le speciali cautele nello smaltimento delle acque meteoriche, in particolare sarà necessario prevedere l'invarianza idraulica [il dimensionamento delle opere per il controllo delle portate massime dovrà tener conto di un $T_r=50$ anni ed un coefficiente idrometrico in uscita $u=5l/sec*ha$] Andrà valutata la necessità di potenziare l'impianto di sollevamento del pozzo idropotabile presso il centro scolastico, al fine di assicurare un'idonea pressione alle condotte idriche	
4. Suolo e sottosuolo	La realizzazione dell'ambito comporterà consumo di suolo Il comparto ricade in zona soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche (depositi prevalentemente ghiaiosi o limosi o misti)	Studi di approfondimento di Livello II; analisi sismica specifica sull'area interessata individuando eventuali possibili effetti locali Verifiche geotecniche locali adatte al tipo di litologia presente da eseguirsi	

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
		durante la progettazione dell'intervento	
5. Biodiversità e paesaggio	Nel comparto non sono presenti situazioni che richiedono misure di tutela di carattere naturalistico ed ecologico Nel comparto non sono presenti vincoli di tutela di carattere storico e paesaggistico	==	
6. Consumi e rifiuti	Aumento dei reflui e dei rifiuti	Nell'abitato è presente il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti che potrà essere esteso al nuovo insediamento Il piano di urbanizzazione del comparto dovrà prevedere la realizzazione di reti separate per lo smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche La rete fognaria di lottizzazione potrà allacciarsi alla condotta principale ad est che defluisce nel depuratore esistente	
7. Energia e effetto serra	La presenza di nuovi edifici comporterà un incremento dei consumi di energia	==	
8. Mobilità	L'azione di Piano comporterà inevitabilmente un aumento del traffico veicolare	==	
9. Modelli insediativi	L'azione di piano risponde all'esigenza di nuove aree edificabili L'area è interessata da fasce di rispetto della stradale	Il basso indice di edificabilità favorisce l'insediamento di edilizia di carattere estensivo a minore impatto ambientale	
10. Turismo	==	==	
11. Industria	===	==	
12. Agricoltura	Consumo di aree attualmente utilizzate a fini agricoli	==	
13. Radiazioni	Nella zona non sono presenti linee e impianti che richiedono particolari misure di prevenzione e tutela sanitaria della popolazione e di salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico	==	

Località Pontenure – Ambito R2/comparto ovest

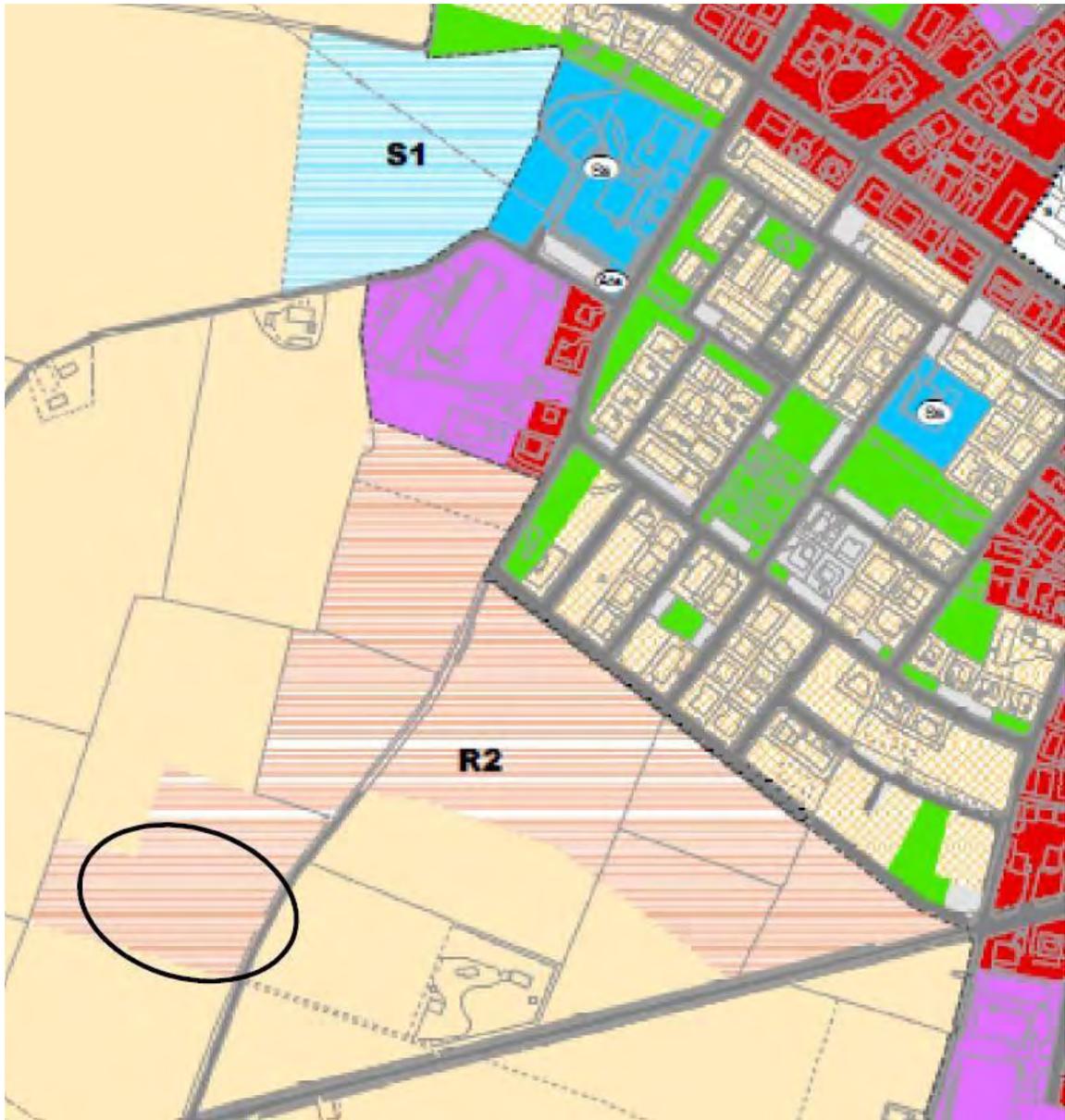
PARAMETRI URBANISTICI		
DEFINIZIONI	PARAMETRI DI RIFERIMENTO (V) VINCOLANTI (I) INDICATIVI	
Superficie territoriale – St	superficie totale reale (V)	mq.11.950 (I)
Superficie utile – Su	mq.2.120 (V)	Ut = 0,17 mq/mq (I)
Abitanti teorici insediabili	n.53 (V)	1 abitante = 40 mq. di Su (V)
Destinazioni d'uso ammesse	PSC – art.8 “ <i>Categorie di destinazioni d'uso</i> ” punti A, B, C e D Destinazione d'uso prevalente: funzioni abitative (V)	funzioni abitative, terziarie, pubbliche e di interesse pubblico e ricettive (V)
Parcheggi di urbanizzazione primaria	7 mq/abitante teorico (V)	mq.371 (I)
Verde attrezzato di urbanizzazione primaria	3 mq/abitante teorico (V)	mq.159 (I)
Aree di urbanizzazione secondaria	20 mq/abitante teorico (V)	mq.1.060 (I)
Quota minima di aree permeabili	20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo (V)	mq.2.390/3.585 (I)
Perequazione territoriale	concorso in quota-parte con Ambito R1 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico = €.28.212 (V)	concorso in quota-parte con l'intero Ambito R2 per adeguamento tratta stradale via Sivelli = €.30.300 (V)
Note	il PUA dovrà obbligatoriamente prevedere gli allacci di tutti i servizi a rete alle tratte esistenti (V)	



INQUADRAMENTO URBANISTICO
Estratto tav.PSC1 Aspetti strutturanti il territorio

Previsioni tav. PSC1

- Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)



Estratto tav.PSC1a1 Aspetti strutturanti il territorio. Estratti

Previsioni tav. PSC1a1

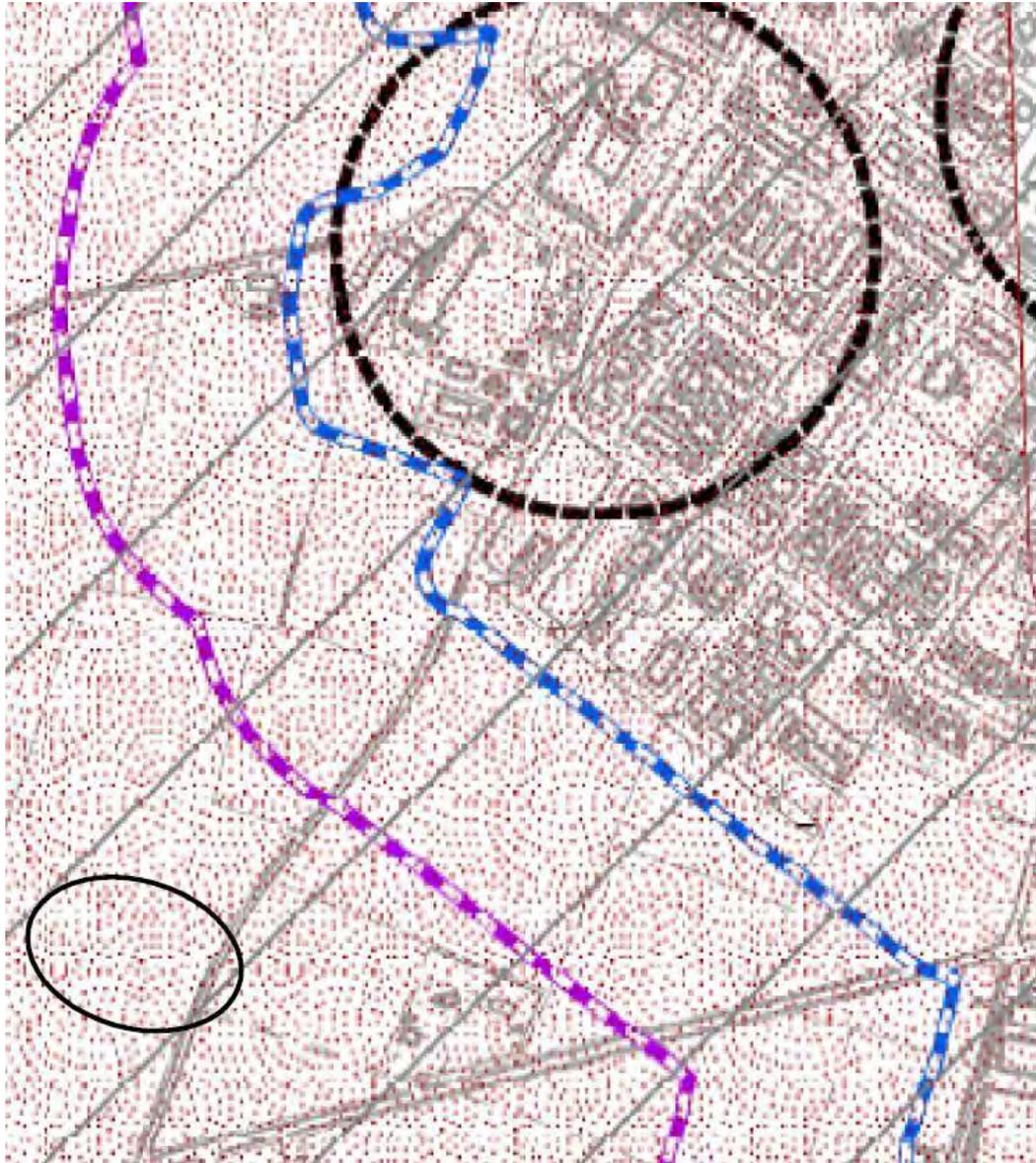
- Ambiti di nuova previsione per ampliamento degli insediamenti residenziali e altre attività compatibili (art.11 e Allegato 1)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC2 Vincoli e rispetti

Previsioni tav. PSC2

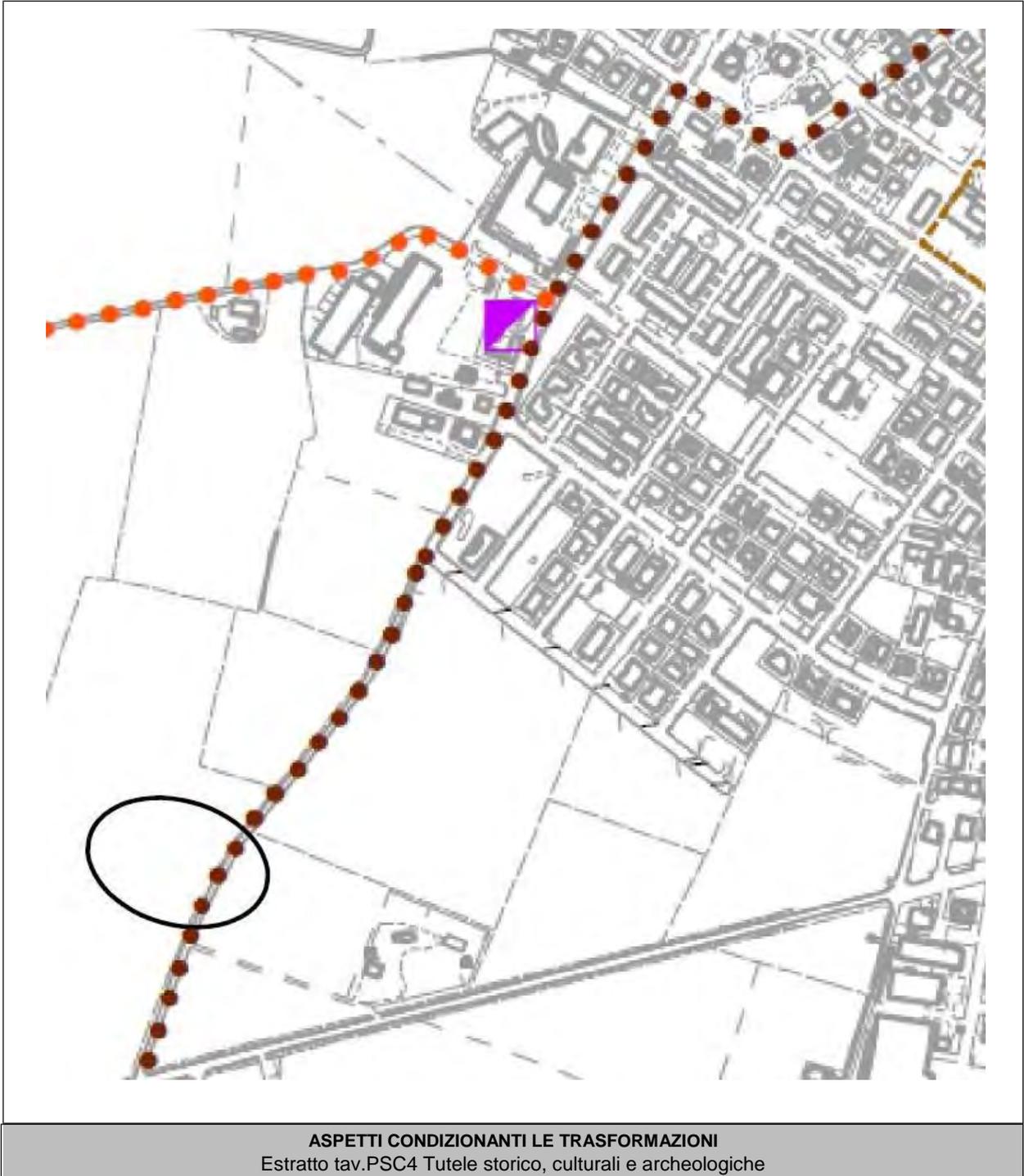
- Fascia di rispetto stradale alla comunale di San Gregorio (art.25, punto 1)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC3 Tutele paesaggistico-ambientali

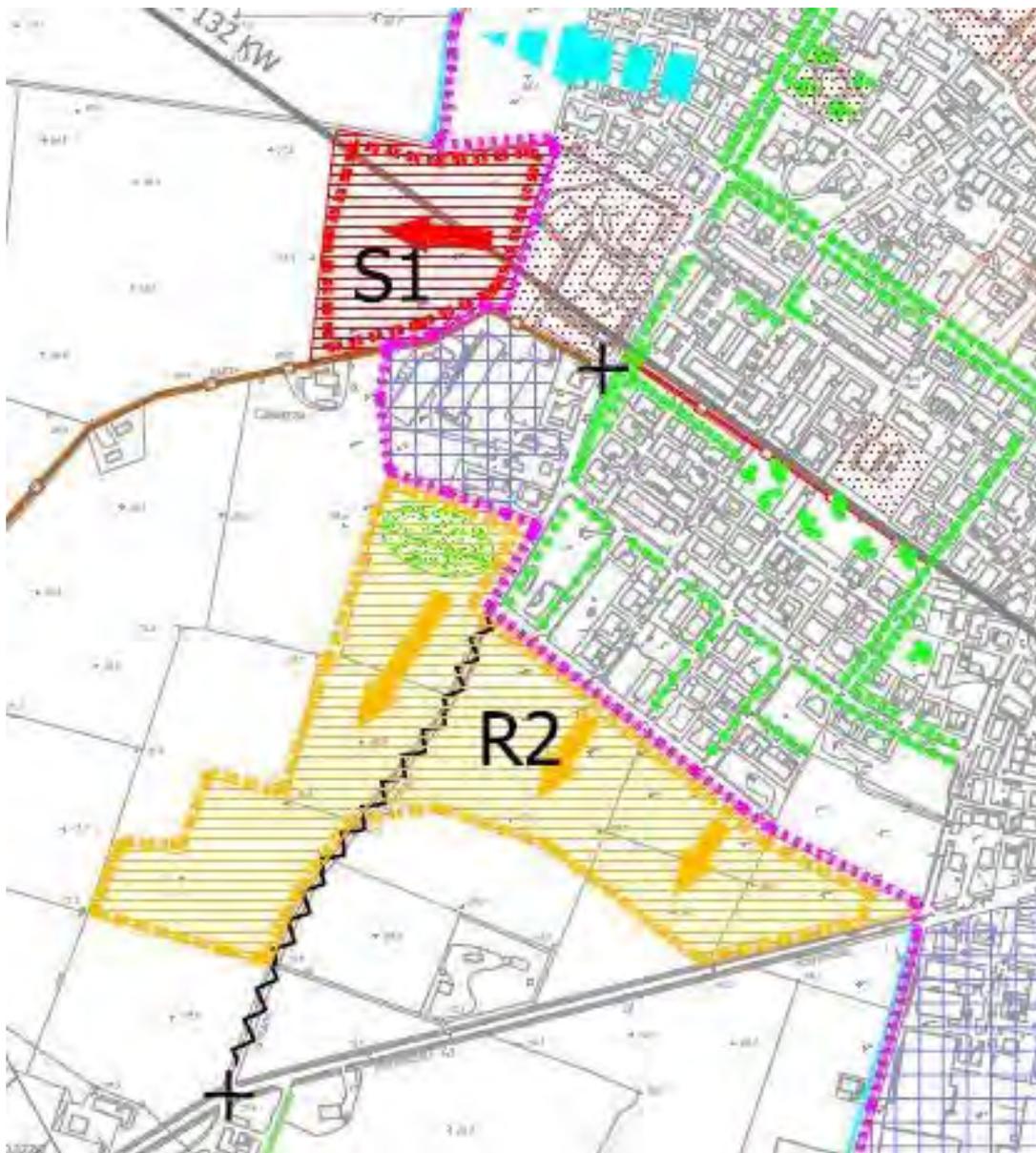
Previsioni tav. PSC3

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.31, punto 1)
- Terreni rurali soggetti a spandimento ridotto di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione
- Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati (art.28)



Previsioni tav. PSC4

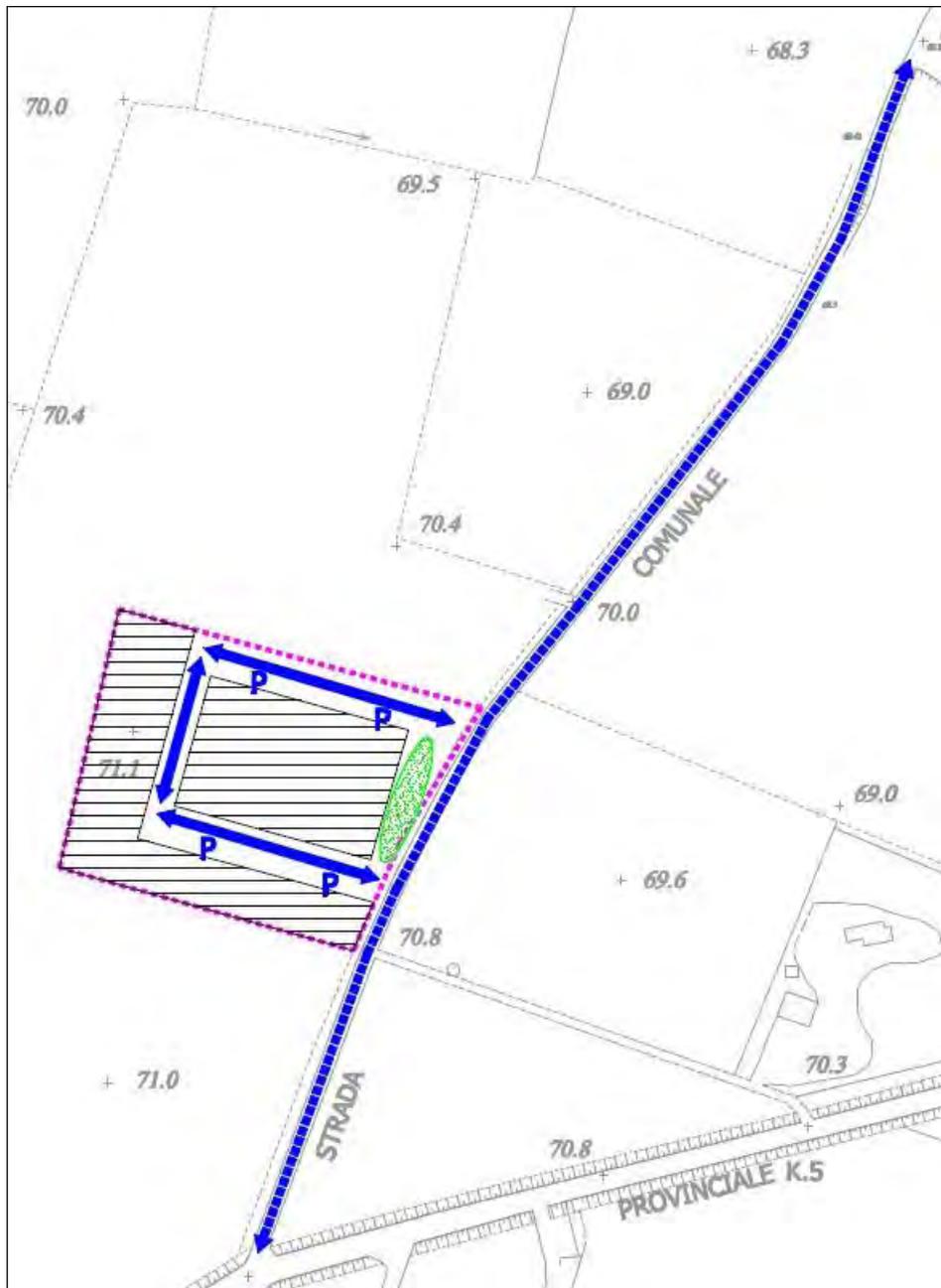
- Viabilità storica consolidata di rilievo provinciale (art.38)



Estratto tav.PSC5 Schema di assetto territoriale

Previsioni tav. PSC5

- Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
- Tratta della comunale di San Gregorio da potenziare (concorso in quota-parte) contestualmente all'urbanizzazione dell'ambito sud di ampliamento dell'abitato



-  Principali assi viari
-  Spazi per parcheggi pubblici
-  Tratta di strada comunale da potenziare e attrezzare in quota-parte con altri comparti dell'ambito R2
-  Aree per verde pubblico attrezzato
-  Spazi residenziali

SCHEMA URBANIZZATIVO

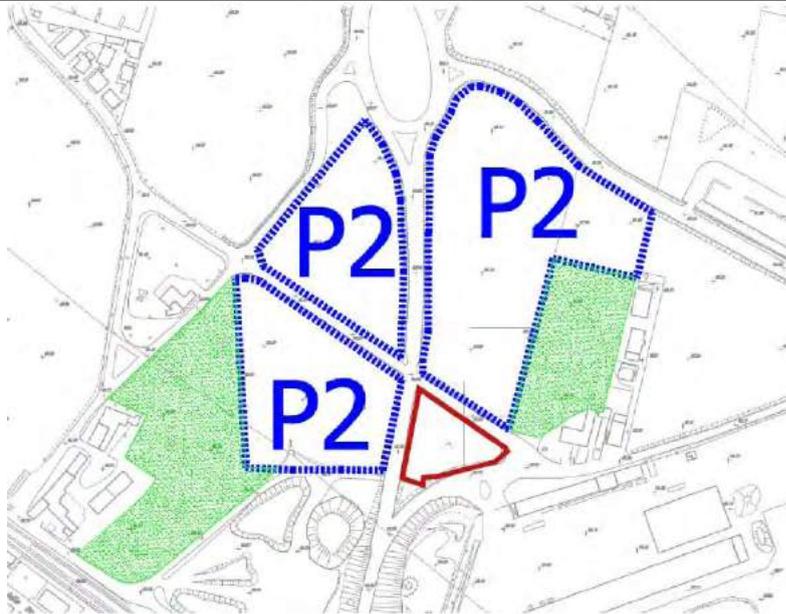
INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	
Indirizzi progettuali	
Obiettivi	Offerta di edilizia abitativa
Indirizzi per la progettazione urbanistica	Adeguamento della sezione stradale della comunale di San Gregorio e allacciamento ai servizi a rete esistenti
Aspetti condizionanti	Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche andranno osservate le particolari disposizioni per le Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei dettate all'art.31, punto 1) della normativa di attuazione del PSC

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
1. Aria	Il previsto adeguamento delle sezioni stradali della comunale di San Gregorio comporterà un incremento del traffico di collegamento tra l'abitato e la provinciale con un conseguente aumento dell'inquinamento atmosferico	Misure di mitigazione dall'inquinamento atmosferico prodotto dal traffico veicolare possono riferirsi alla limitazione alla velocità di transito degli autoveicoli	
2. Rumore	L'insediamento può essere soggetto ad impatto da inquinamento acustico per il traffico di attraversamento per la provinciale di San Giorgio	Dovrà essere redatto uno studio di valutazione del clima acustico per l'individuazione di eventuali idonee misure di mitigazione	
3. Risorse idriche	<p>Aumento del rischio di inquinamento</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei Settore di ricarica tipo B-ricarica indiretta e, per una limitata porzione, Zone di vulnerabilità intrinseca alta elevata ed estremamente elevata dell'acquifero superficiale (protezione delle acque sotterranee) Zona di vulnerabilità da nitrati 	<p>Limitare l'incremento di aree impermeabili, collettare i reflui alla pubblica fognatura e disporre specifiche misure compensative degli interventi urbanistico-edilizi finalizzate a garantire la parità del bilancio idrico.</p> <p>Andranno inoltre osservate le speciali cautele nello smaltimento delle acque meteoriche, in particolare sarà necessario prevedere l'invarianza idraulica [il dimensionamento delle opere per il controllo delle portate massime dovrà tener conto di un $T_r=50$ anni ed un coefficiente udometrico in uscita $u=5l/sec*ha$]</p> <p>Andrà valutata la necessità di potenziare l'impianto di sollevamento del pozzo idropotabile presso il centro scolastico, al fine di assicurare un'adeguata pressione alle condotte idriche</p>	
4. Suolo e sottosuolo	La realizzazione dell'ambito comporterà consumo di suolo Il comparto ricade in zona soggetta ad amplificazioni per caratteristiche litologiche (depositi prevalentemente ghiaiosi o limosi o misti)	Studi di approfondimento di Livello II; analisi sismica specifica sull'area interessata individuando eventuali possibili effetti locali Verifiche geotecniche locali adatte al tipo di litologia presente da eseguirsi durante la progettazione dell'intervento	
5. Biodiversità e paesaggio	Nel comparto non sono presenti situazioni che richiedono misure di	==	

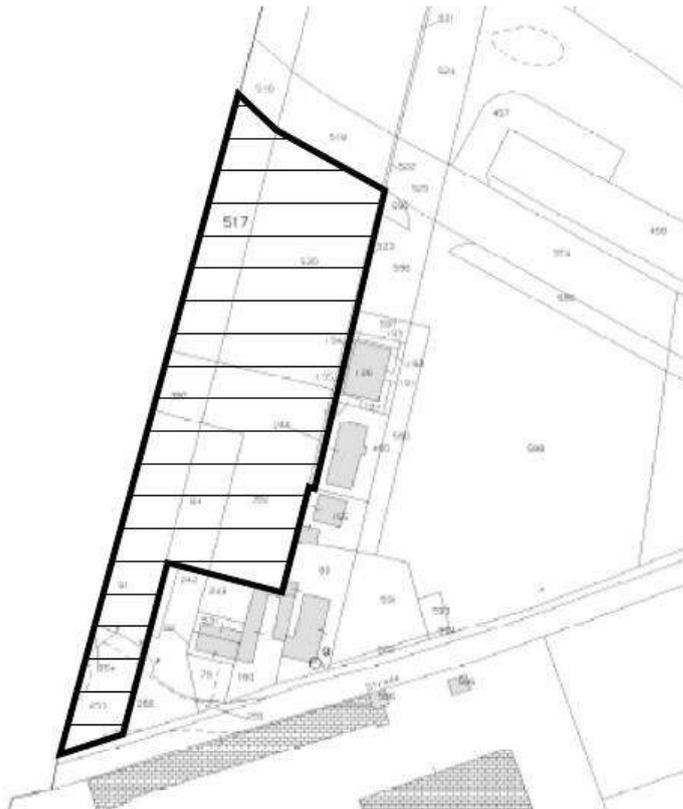
Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
	tutela di carattere naturalistico ed ecologico Nel comparto non sono presenti vincoli di tutela di carattere storico e paesaggistico		
6. Consumi e rifiuti	Aumento dei reflui e dei rifiuti	Nell'abitato è presente il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti che potrà essere esteso al nuovo insediamento Il piano di urbanizzazione del comparto dovrà prevedere la realizzazione di reti separate per lo smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche La rete fognaria di lottizzazione potrà allacciarsi alla condotta principale ad est che defluisce nel depuratore esistente	
7. Energia e effetto serra	La presenza di nuovi edifici comporterà un incremento dei consumi di energia	==	
8. Mobilità	L'azione di Piano comporterà inevitabilmente un aumento del traffico veicolare	==	
9. Modelli insediativi	L'azione di piano risponde all'esigenza di nuove aree edificabili L'area è interessata da fasce di rispetto della stradale	Il basso indice di edificabilità favorisce l'insediamento di edilizia di carattere estensivo a minore impatto ambientale	
10. Turismo	==	==	
11. Industria	-==	==	
12. Agricoltura	Consumo di aree attualmente utilizzate a fini agricoli	==	
13. Radiazioni	Nella zona non sono presenti linee e impianti che richiedono particolari misure di prevenzione e tutela sanitaria della popolazione e di salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico	==	

Località Pontenure – Ambito P2

PARAMETRI URBANISTICI		
DEFINIZIONI	PARAMETRI DI RIFERIMENTO (V) VINCOLANTI (I) INDICATIVI	
Superficie territoriale – St	superficie totale reale (V)	mq.44.920 (I)
Superficie utile – Su	Ut = 4.500 mq/ha (V)	mq.20.214 (I)
Destinazioni d'uso ammesse	PSC – art.8 “ <i>Categorie di destinazioni d'uso</i> ” punti B (nei limiti della specifica normativa di settore), D e E (V)	attività di carattere terziario e produttivo e più specificatamente alle funzioni terziarie, ricettive e produttive di cui all'art.68 del RUE “ <i>Categorie di destinazioni d'uso</i> ” punti B, D (limitatamente alla voce d1) ed E. È inoltre consentita la costruzione di alloggi di Su complessiva non superiore a mq.130 per lotti fino a 1.000 mq, mq.350 di Su per lotti di superficie compresa tra 1.000 mq. e 10.000 mq e mq.600 di Su per lotti di superficie superiore; in ogni caso la superficie da adibire ad alloggi non potrà essere superiore al 50% della superficie utile totale dell'intervento (V)
Parcheggi di urbanizzazione primaria	zone a destinazione produttiva: 5% di Superficie territoriale (V) destinazione terziaria o alberghiera: parcheggi = 40% della Superficie utile (V)	==
Aree di urbanizzazione secondaria	zone a destinazione produttiva 10% di Superficie territoriale (V) destinazione terziaria o alberghiera 60 mq. ogni 100 mq. di Superficie utile (V)	==
Quota minima di aree permeabili	10% della superficie fondiaria (V)	==
Perequazione territoriale	Quota-parte per l'acquisizione con gli Ambiti P3 e P4 delle zone destinate a Pur Parco periurbano secondo le quantità e le modalità indicate nel prec.§2 della Relazione e nell'art.3 delle Norme di attuazione = mq. 18.133 per un importo di complessivi €.181.330 (V) Quota-parte per l'acquisizione della zona destinata a viabilità individuata nello Schema urbanizzativo, secondo le quantità e le modalità indicate nell'art.3 delle Norme di attuazione = mq. 2.208 per un importo di complessivi €.22.080 (V)	=



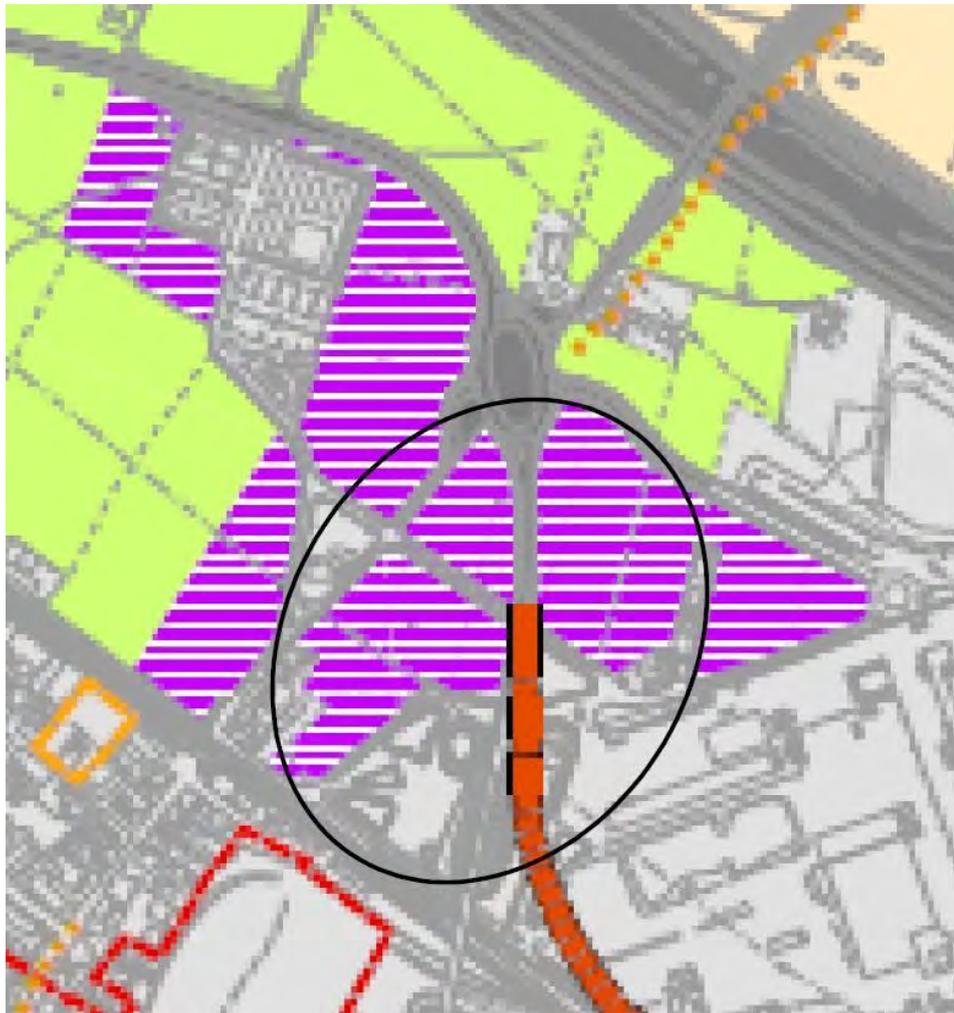
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



STRALCIO CATASTALE – FOGLIO 12

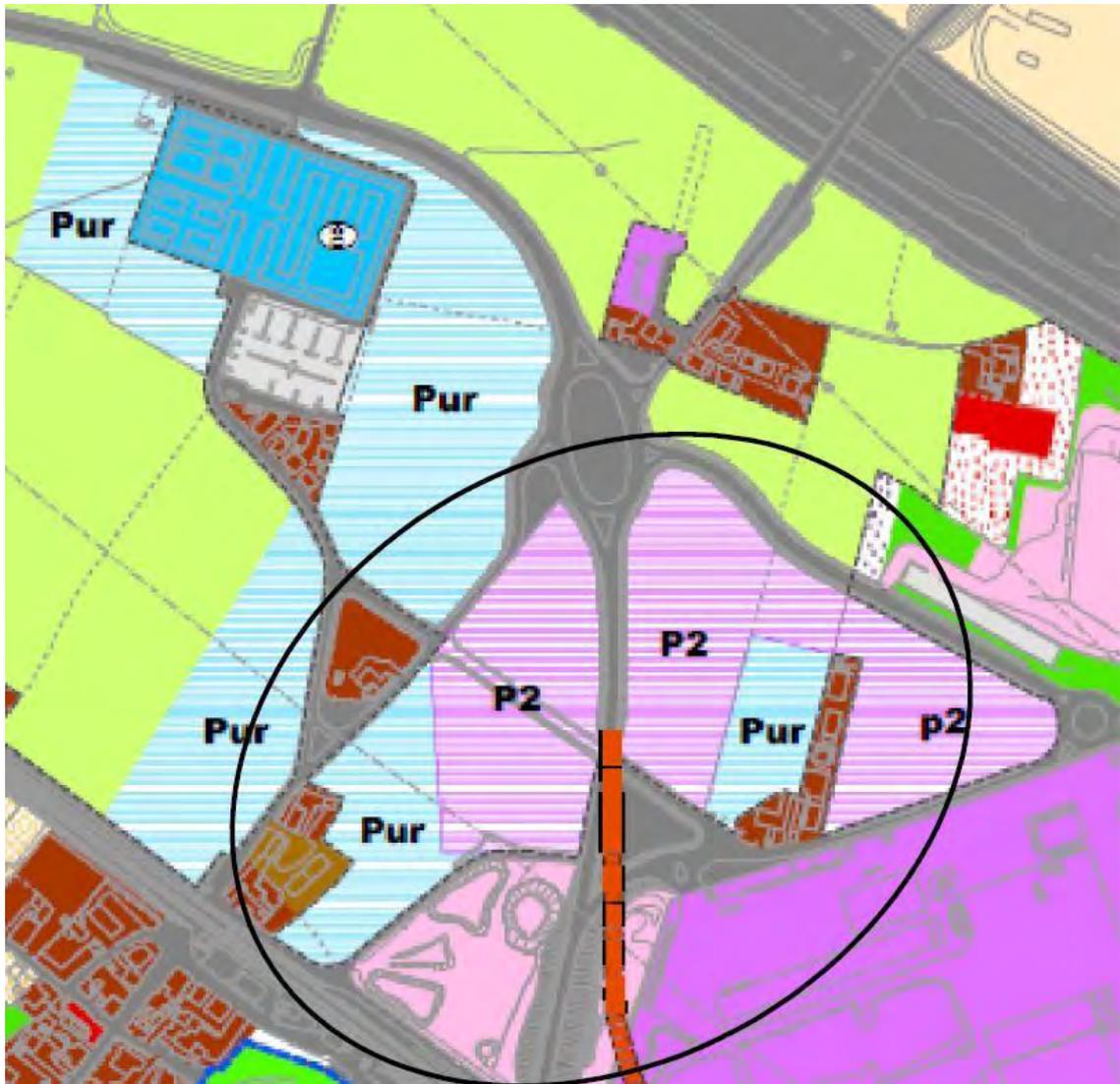


STRALCIO CATASTALE – FOGLIO 11



INQUADRAMENTO URBANISTICO
Estratto tav.PSC1 Aspetti strutturanti il territorio

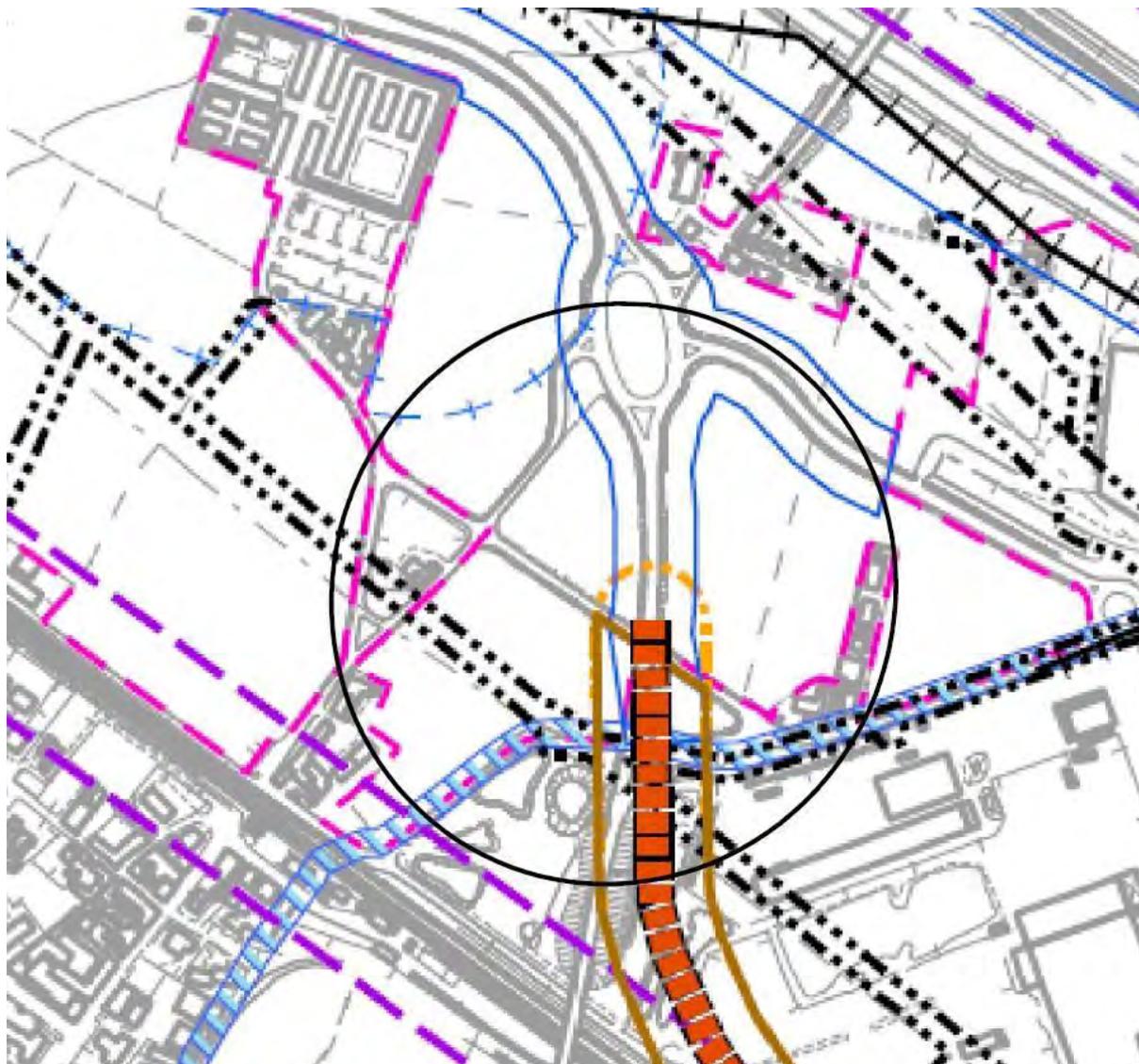
Previsioni tav. PSC1 Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)



Estratto tav.PSC1a1 Aspetti strutturanti il territorio. Estratti

Previsioni tav. PSC1a1

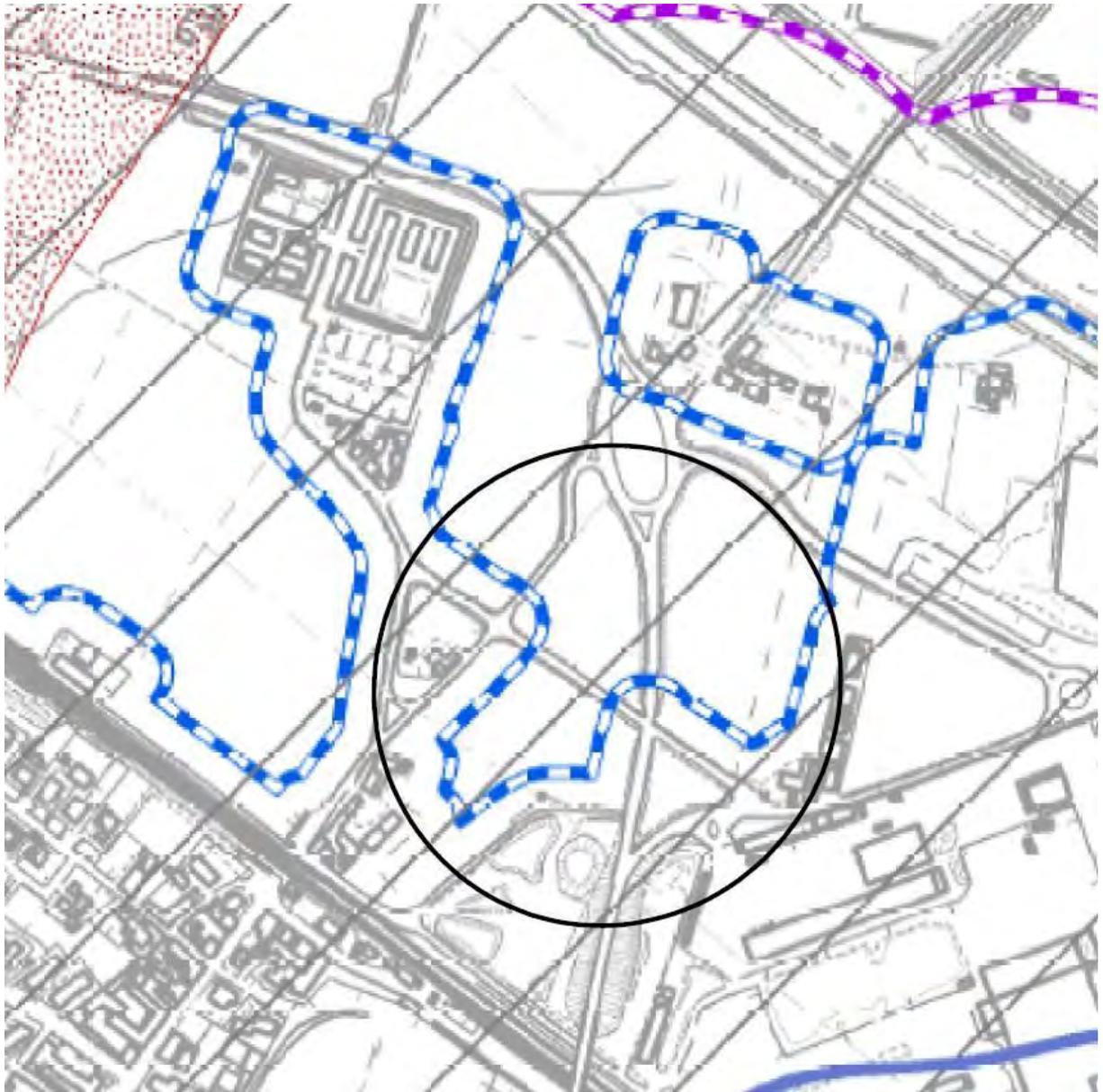
- Ambiti di nuova previsione per ampliamento di nuovi insediamenti produttivi polifunzionali (art.12)
- Aree destinate a parco periurbano da attrezzare (art.12)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC2 Vincoli e rispetti

Previsioni tav. PSC2

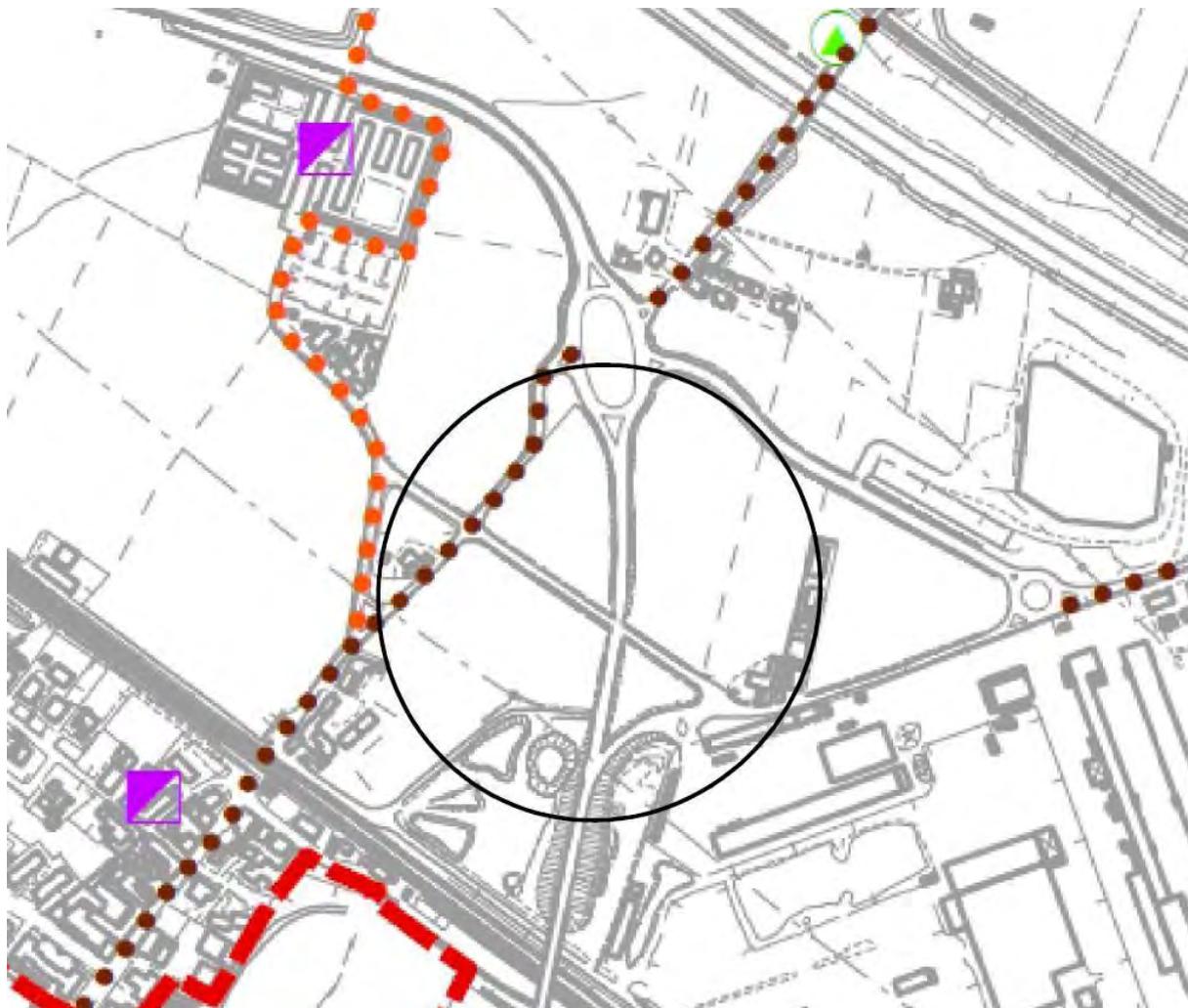
- Fasce di rispetto stradale (art.25, punto 1)
- Fasce di rispetto alla rete elettrica (art.25, punto 3)
- Corridoi di fattibilità per nuove infrastrutture per la mobilità (art.25, punto 1)
- Reticolo idrografico minore e di bonifica (art.25, punto 7)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC3 Tutele paesaggistico-ambientali

Previsioni tav. PSC3

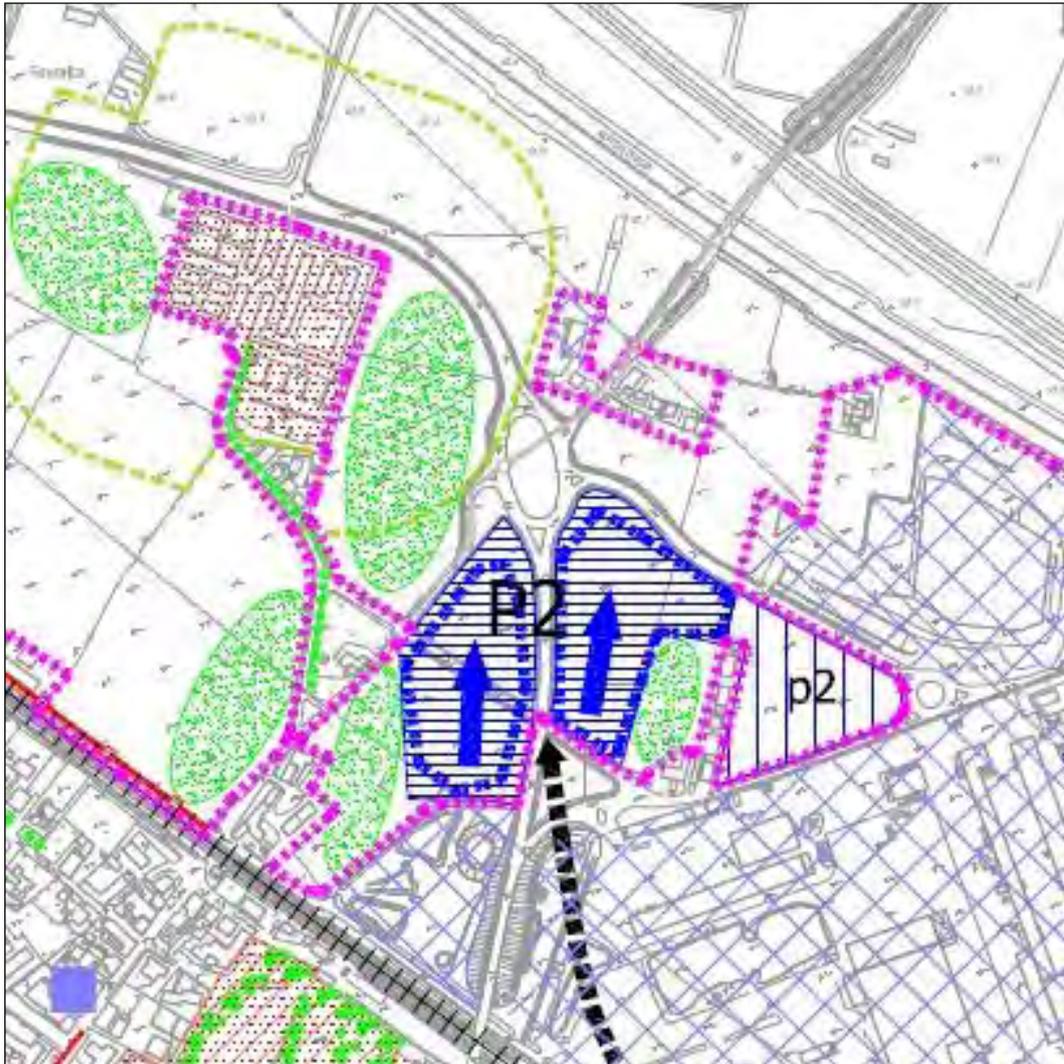
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (asrt.31, punto 1)



ASPETTI CONDIZIONANTI LE TRASFORMAZIONI
Estratto tav.PSC4 Tutele storico, culturali e archeologiche

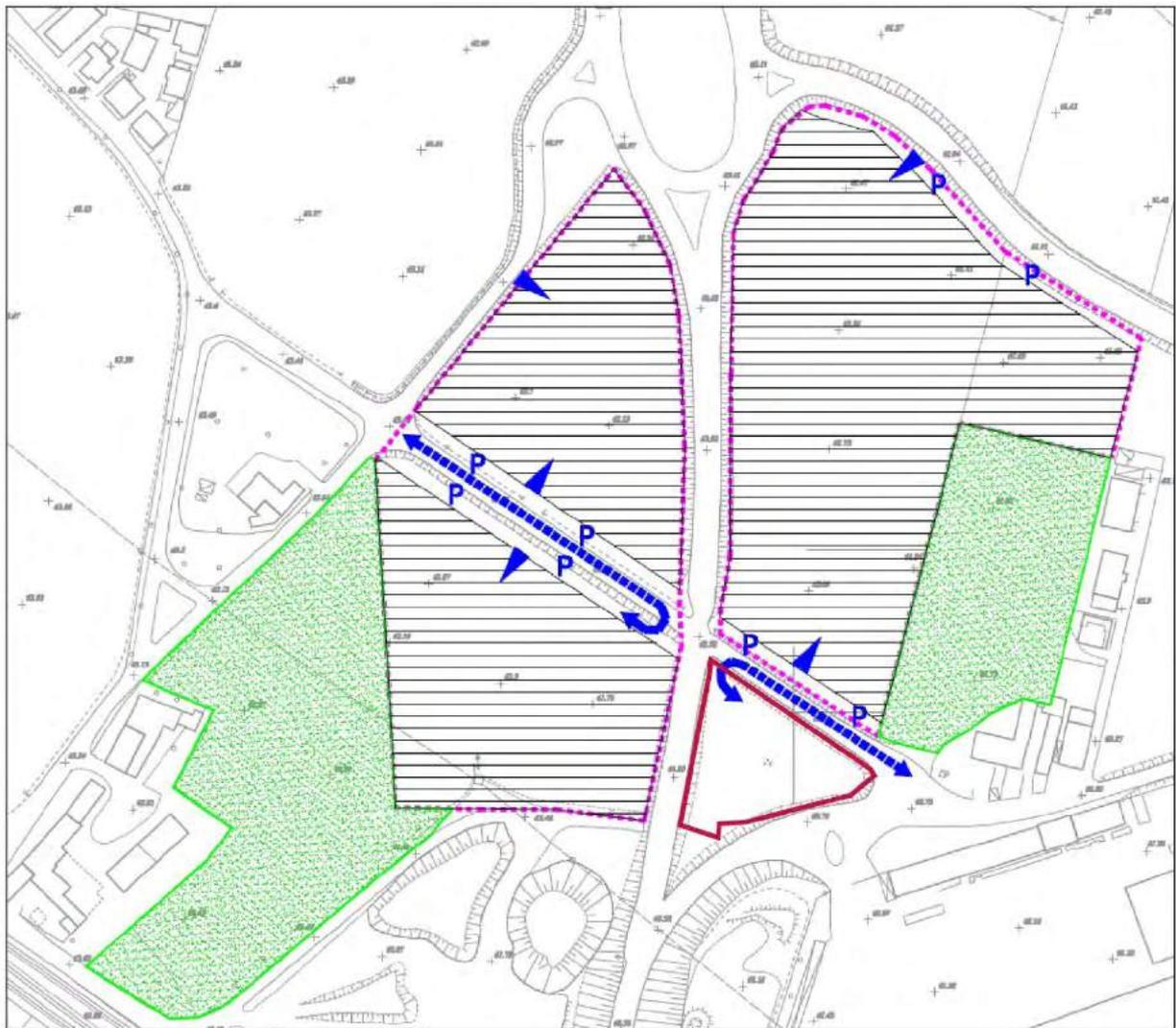
Previsioni tav. PSC4

- Viabilità storica di rilievo provinciale (art.38)



Estratto tav.PSC5 Schema di assetto territoriale

- Ambiti per nuovi insediamenti produttivi



- P** Spazi per parcheggi pubblici
-  Tratta di strada comunale da potenziare e attrezzare
-  Possibili accessi ai nuovi insediamenti
-  Cessione e allestimento di nuovi ambiti a parco perurbano in quota-parte anche per spazi di verde per urbanizzazione primaria e secondarioa
-  Spazi per insediamenti di attività produttive/terziarie/commerciali
-  Cessione di nuovi ambiti destinati alla viabilità

SCHEMA URBANIZZATIVO

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	
Indirizzi progettuali	
Obiettivi	Offerta di aree per insediamenti di carattere produttivo/terziario
Indirizzi per la progettazione urbanistica	L'attuazione delle previsioni dovrà verificare la necessità di ampliamento e adeguamento dell'asse viario comunale interno al comparto, con attrezzamento di idonei spazi di parcheggio pubblico I Piani attuativi dei singoli comparti dovranno contribuire all'attrezzamento e acquisizione delle Aree destinate a parco periurbano
Aspetti condizionanti	Dovranno obbligatoriamente osservarsi le fasce di rispetto dalla rete elettrica esistente o eventualmente interrata Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche andranno osservate le particolari disposizioni per le Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei dettate all'art.31, punto 1) della normativa di attuazione del PSC

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
1. Aria	L'area è soggetta all'impatto dell'inquinamento dovuto alla presenza dell'asse della circoscrizione nord e dell'Autostrada del Sole La realizzazione degli ambiti produttivi potrà comportare un aumento delle emissioni in atmosfera	Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In particolare, per i processi di combustione dovrà essere impiegato, ove tecnicamente possibile, il gas metano, evitando combustibili più inquinanti. La progettazione degli edifici dovrà valutare idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo, oltre a valutare l'opportunità di sistemi di produzione di calore centralizzati. Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico), in particolare in presenza di attività commerciali e uffici. In fase di progettazione dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere interventi di	

		compensazione delle emissioni in atmosfera con interventi di nuova piantumazione.	
2. Rumore	<p>Le principali fonti di inquinamento acustico sono riferibili alla presenza della circonvallazione nord dell'abitato, alla ferrovia MI-Bo e all'autostrada del Sole</p> <p>La realizzazione degli ambiti produttivi potrà comportare un aumento delle emissioni rumorose dovute al traffico indotto ed alle attività produttive</p>	<p>Dovrà valutarsi la necessità di allestimento di opere o misure di mitigazione delle fonti di rumore sulle aree che ricadono nelle fasce A e B di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie, in relazione alle specifiche attività previste nei comparti attuativi</p> <p>L'attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota-parte con gli ambiti P2/P4, all'allestimento di una quota di aree a parco periurbano con la duplice funzione di collegare con un corridoio verde il centro abitato al plesso cimiteriale e di costituire una barriera-filtro per i radi e sparsi insediamenti residenziali esistenti nella zona</p> <p>Dovrà essere predisposta una valutazione acustica che definisca lo stato di riferimento dell'area ed individui eventuali escludenti, mitigazioni o scelte di piano necessarie al contenimento delle emissioni acustiche ed alla tutela dei recettori</p>	
3. Risorse idriche	<p>Si segnala la presenza del canale Bracciforti lungo lato sud dell'ambito</p> <p>Aumento del rischio di inquinamento e dell'impermeabilizzazione dei terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei • Settore di ricarica tipo B-ricarica indiretta (protezione delle acque sotterranee) • Vulnerabilità dell'acquifero superficiale alta 	<p>Sarà necessario mantenere una fascia di rispetto per la manutenzione dal canale Bracciforti</p> <p>Limitare l'incremento di aree impermeabili, collettare i reflui alla pubblica fognatura e disporre specifiche misure compensative degli interventi urbanistico-edilizi finalizzate a garantire la parità del bilancio idrico. Andranno inoltre osservate le speciali cautele nello smaltimento delle acque meteoriche, in particolare sarà necessario prevedere l'invarianza idraulica [il dimensionamento delle opere per il controllo delle portate massime dovrà tener conto di un $Tr=50$ anni ed un coefficiente udometrico in uscita $u=5l/sec*ha$]</p> <p>Situazione di criticità potrebbero riferirsi ai livelli di pressione necessari per gli impianti antincendio andrà pertanto predisposto l'allaccio alle condotte del pozzo del comparto contermini; potrebbe rendersi necessaria l'installazione di autoclavi nei nuovi insediamenti, qualora dovessero garantirsi per gli impianti antincendio livelli di pressioni superiori a quelle presenti nella rete acquedottistica</p>	

Valutazioni di sostenibilità ambientale			
Componente ambientale	Impatti potenziali e criticità	Azioni di mitigazione/compensazione	Giudizio di sostenibilità
4. Suolo e sottosuolo	La realizzazione dell'ambito comporterà consumo di suolo Il comparto ricade in zona soggetta ad amplificazioni per caratteristiche litologiche (depositi prevalentemente ghiaiosi o limosi o misti)	Studi di approfondimento di Livello II; analisi sismica specifica sull'area interessata individuando eventuali possibili effetti locali Verifiche geotecniche locali adatte al tipo di litologia presente da eseguirsi durante la progettazione dell'intervento	
5. Biodiversità e paesaggio	Nel comparto non sono presenti situazioni che richiedono misure di tutela di carattere naturalistico ed ecologico Nel comparto non sono presenti vincoli di tutela di carattere storico e paesaggistico	L'attuazione delle previsioni dovrà concorrere all'allestimento di aree a parco periurbano con la duplice funzione di collegare con un corridoio verde il centro abitato al plesso cimiteriale e di costituire una barriera-filtro per i radi e sparsi insediamenti residenziali esistenti nella zona	
6. Consumi e rifiuti	Aumento dei reflui e dei rifiuti	Nell'abitato è presente il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti che potrà essere esteso al nuovo insediamento Nella zona è prevista la realizzazione di una nuova condotta fognaria che defluisce nel depuratore comunale contestualmente all'urbanizzazione del vicino comparto di espansione "RDB" Il piano di urbanizzazione del comparto dovrà prevedere la realizzazione di reti separate per lo smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche; la rete di smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane di adeguata capacità da localizzarsi a monte dell'immissione nel collettore di bonifica ricevente	
7. Energia e effetto serra	La presenza di nuovi edifici comporterà un incremento dei consumi di energia	==	
8. Mobilità	L'azione di Piano comporterà inevitabilmente un aumento del traffico veicolare	Gli accessi viari all'ambito non dovranno interferire con il traffico di transito della circonvallazione nord	
9. Modelli insediativi	L'area è interessata da fasce di rispetto della stradali	==	
10. Turismo	==	==	
11. Industria	L'azione di piano risponde all'esigenza di nuove aree produttive	==	
12. Agricoltura	Consumo di aree attualmente utilizzate a fini agricoli	==	
13. Radiazioni	L'area è interessata da linee a 15 Kv	==	