



COMUNE DI CASTENASO

P O C 3

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 30)

VARIANTE 2

Relazione illustrativa

Documento programmatico per la qualità urbana

Condizioni di fattibilità economico-finanziaria

Agenda del Piano

Adozione D.C.C. n. ____ del ____/____/____	Approvazione D.C.C. n. ____ del ____/____/____
--	--

il Sindaco

Carlo GUBELLINI

l'Assessore all'Urbanistica

Alberto BIANCOLI

il Segretario Generale

Letizia RISTAURI

ARCH.it Studio

William BERTI

Paolo GROSSI

Luca MAGRI

Comune di Castenaso

Fabrizio RUSCELLONI

Deborah CAVINA

Leonardo ALTILIA

- POC 3 con valore ed effetto di PUA di iniziativa privata relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018, in vigore dal 16/05/2018;
- Variante n. 1 al POC 3 con valore ed effetto di variante al PUA di iniziativa privata relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020, in vigore dal 13/05/2020;
- Variante n. 2 al POC 3 con valore ed effetto di PUA di iniziativa privata relativo al comparto De Coubertin approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, in vigore dal _____.

INDICE

1 – CARATTERI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3	4
1.1 – Contenuti, oggetto e motivazione della Variante 2 al POC 3	4
1.2 – Elaborati della Variante 2 al POC 3.....	5
1.3 – Criteri generali di programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche	6
1.4 – Criteri generali di programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi.....	6
1.5 – Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti	6
1.6 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali	6
2 – INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA.....	9
2.1 – Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale e i conseguenti accordi per la loro attuazione	9
2.2 – L'Edilizia Residenziale Sociale nella Variante 2 al POC 3	16
3 – CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA.....	17
3.1 – Entità complessiva delle previsioni d'investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità.....	17
4 – AGENDA DEL PIANO	18

1 – CARATTERI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3

1.1 – Contenuti, oggetto e motivazione della Variante 2 al POC 3

Il Piano Operativo Comunale 3 (POC 3) del Comune di Castenaso è elaborato ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000 e in conformità alla nuova L.R. 24/2017, sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato il 14/01/2009 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 e successive modifiche.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25/03/2010 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, in vigore dal 14/04/2010.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 24/07/2014 è stata approvata la variante n. 1 al POC, con valore ed effetto di PUA del comparto ANS_C2.2 – Castenaso Est, in vigore dal 27/08/2014.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2015 è stata approvata la variante n. 3 al POC, con valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS_C2.1 – porzione nord, in vigore dal 25/02/2015.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/06/2015 è stata approvata la variante n. 2 al POC, per l'inserimento di impianto natatorio in ambito ANS_C3.1 (Capoluogo), in vigore dal 12/08/2015.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/03/2017 è stato approvato il secondo Piano Operativo Comunale (POC 2), per la realizzazione del primo stralcio del polo scolastico e impianto natatorio in ambito ANS_C3.1 (Capoluogo), in vigore dal 03/05/2017.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018 è stato approvato il terzo Piano Operativo Comunale (POC 3), per l'attuazione di un ambito di potenziale sviluppo residenziale ANS_C2.1 in Capoluogo e di un ambito di potenziale sviluppo residenziale ANS_C2.4 in Villanova, oltre al completamento del parco urbano lungo il Torrente Idice con l'acquisizione di aree all'interno dell'ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, ANS_C3.3 lungo la sponda sinistra del fiume e il Golf, in vigore dal 16/05/2018.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020 è stata approvata la variante n. 1 al POC 3 con valore ed effetto di variante al piano urbanistico attuativo (PUA) del comparto ANS_C2.4 Villanova, in vigore dal 13/05/2020.

Il POC 3 è attualmente in corso di validità.

La variante 2 al POC 3 recepisce l'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6.331 come integrato data 09/11/2021 prot. n. 20.400 per l'inserimento e l'attuazione del Comparto che sarà denominato "De Coubertin" all'interno di parte dell'ambito ANS_C2.1 "Castenaso Ovest" e di parte dell'ambito ANS_C3.1.

A seguito dell'accordo sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6.331, il Soggetto Attuatore, oltre alle obbligazioni a proprio carico per la realizzazione del comparto, si impegna a realizzare un'opera di interesse pubblico fino alla concorrenza di circa Euro 550.000,00. Tale opera viene indicata nella realizzazione della rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport.

Con l'integrazione in data 09/11/2021 prot. n. 20.400 il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare una nuova infrastruttura sportiva nel Polo Sportivo di Via dello Sport, fino alla concorrenza di Euro 550.000,00.

1.2 – Elaborati della Variante 2 al POC 3

Costituiscono elaborati della Variante al POC 3, redatti ai sensi della LR 20/2000:

Relazione illustrativa <i>Documento programmatico per la Qualità Urbana</i> <i>Condizioni di Fattibilità Economico-Finanziaria</i> <i>Agenda del Piano.</i>
Norme di Attuazione
Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di VAS/Valsat
Matrice rumore Comparto "De Coubertin" – Documentazione previsionale di clima ed impatto acustico
Matrice traffico Comparto "De Coubertin" – Studio degli impatti sulla mobilità
Sintesi Non tecnica del Rapporto Ambientale e scheda specifica di VAS/VALSAT
Verifica Rischio Alluvioni "De Coubertin" DGR 1300/2016
Relazione Geologica Comparto "De Coubertin"
Elaborato n. 1 – Localizzazione dei Comparti e delle Opere Pubbliche previste dal POC
Elaborato n. 2 – Schema delle Proprietà catastali e Assetto Urbanistico-Edilizio Comparto "De Coubertin"
Elaborato n. 3 Accordi di Pianificazione ai sensi dell'ex art.18 della LR 20/2000 sottoscritti dall'amministrazione comunale e dai soggetti attuatori e relativi allegati grafici
Elaborato n. 4 – Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli

e gli **Elaborati di Piano Urbanistico Attuativo del comparto "De Coubertin"**:-

1.3 – Criteri generali di programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano, il POC e le sue varianti contengono la programmazione degli interventi di edificazione nel territorio urbanizzabile per nuovi insediamenti urbani (ANS_Cn.n secondo le sigle del PSC).

1.4 – Criteri generali di programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi

Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e gli impianti e le infrastrutture di pubblica utilità il POC e le sue varianti contengono:

- la programmazione dei principali interventi di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e di nuove attrezzature e spazi collettivi, ovvero di sostanziale riqualificazione, ammodernamento e ampliamento di opere preesistenti;
- la programmazione delle principali acquisizioni di aree da parte del Comune per l'integrazione del sistema dei servizi pubblici;
- l'indicazione, per ciascuna delle opere suddette, dei soggetti attuatori;
- una valutazione delle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati.

1.5 – Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti

Il POC e le sue varianti coordinano la programmazione degli interventi riguardanti la nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e di quelli riguardanti il sistema delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di pubblica utilità 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.

1.6 – Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali

Il PSC di Castenaso ha previsto un dimensionamento complessivo quindicennale per lo sviluppo residenziale pari a 1.300 alloggi convenzionali ⁽¹⁾, di cui non più di 970 programmabili attraverso i successivi Piani operativi, essendo i restanti 330 alloggi costituiti da residui di Piani attuativi già approvati e da interventi di limitata entità nel territorio urbano e rurale, non programmabili, e attuabili per via diretta secondo la disciplina dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

1

L'alloggio convenzionale assunto nel PSC è uguale a 70 mq di SU.

Della quantità complessiva di 970 alloggi programmabile con i successivi POC, il PSC stabilisce inoltre che non più di 880 potranno essere realizzati negli ambiti per nuovi insediamenti, mentre i restanti 90 sono da prevedersi in forma di interventi in ambiti di riqualificazione.

Il POC 1 con le sue varianti, compresa la variante 1 al POC 3, ha messo in attuazione, per il quinquennio 2010-2015, comparti edificatori a destinazione prevalentemente residenziale per una quota di 468 alloggi convenzionali - come è esposto nella tabella A che segue.

Tabella A - riepilogo delle previsioni del POC 1 e sue varianti, aggiornato con la Variante 1 al POC 3

Comparto	SU edificabile (mq)	di cui per residenza, max (mq)	alloggi convenz. (n.)
ANS_C2.1 Porzione nord	24.918	24.589	351
ANS_C2.2 Castenaso est	7.128	7.128	102
Marano (ANS)	1.100	1.100	15
Totale	33.146	32.817	468

Il POC 2, avendo per obiettivo l'attuazione di una prima parte dell'ambito ANS_C3.1 "c/o centro sportivo" di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, in cui è prevista la realizzazione del nuovo polo scolastico comunale e di un complesso natatorio, non prevede quote di edilizia residenziale.

Il POC 3 aggiornato con la variante 1 mette in attuazione, per il quinquennio 2018-2023, comparti edificatori a destinazione prevalentemente residenziale per una quota di 329 alloggi convenzionali come è esposto nella tabella B che segue:

Tabella B - riepilogo delle previsioni del POC 3 aggiornato con la Variante 1

Comparto	SU edificabile (mq)	di cui per residenza, max (mq)	alloggi convenz. (n.)
ANS_C2.4 Villanova	14.404,09	14.404,09	206
ANS_C2.1 Frullo Nord	8.623,44	8.623,44	123
Totale	23.027,53	23.027,53	329

Rispetto alla soglia quindicennale stabilita nel PSC, di un massimo di 880 nuovi alloggi attuabili negli ambiti per nuovi insediamenti (non dovendo a questo fine considerare la quota prevista in ambiti consolidati), la programmazione del POC 1 e del POC 3, con le relative varianti, ha messo in attuazione n. 797 alloggi convenzionali (468+329).

La presente variante 2 al POC 3 satura le previsioni di PSC previste per gli ambiti per nuovi insediamenti, con l'attuazione dei residui 83 (880-797) alloggi convenzionali, così come riportano nella seguente tabella C.

Tabella C - riepilogo delle previsioni della **variante 2 al POC 3**

Comparto	SU edificabile (mq)	di cui per residenza, max (mq)	alloggi convenz. (n.)
Comparto "De Coubertin"	5.810	5.810	83

2 – INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA

A seguito dell'esame dei contenuti delle proposte presentate e della trattativa negoziale che si è sviluppata, è possibile ora ridefinire e precisare gli obiettivi che questa Variante 2 al POC 3 intende ed è in grado di perseguire in materia di sviluppo urbano, di qualità urbana, di sviluppo dei servizi.

2.1 – Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale e i conseguenti accordi per la loro attuazione

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale riguardo alla "città pubblica" è quello di prevedere nei POC e relative varianti le condizioni perché una quota non esigua della nuova offerta abitativa sia costituita da Edilizia Residenziale Sociale (ERS). La disponibilità di ERS è infatti da considerare a tutti gli effetti una delle dotazioni di cui la collettività deve disporre, al pari delle scuole, del verde, dei parcheggi, ecc.

Tale obiettivo viene perseguito prescrivendo che una parte dei lotti realizzabili all'interno del nuovo comparto siano destinati a interventi di ERS.

Un aspetto rilevante della programmazione dell'Amministrazione Comunale riguarda il miglioramento del sistema delle infrastrutture per la mobilità; a tal proposito si prevede il potenziamento e adeguamento dei percorsi ciclo-pedonali nel Capoluogo e la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra Via dello Sport e Via Pierre De Coubertin che si prefigge i seguenti obiettivi:

- collegamento e accessibilità al nuovo Polo Scolastico;
- miglioramento della viabilità e sistemazione dell'attuale intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport;
- riduzione in modo significativo della velocità veicolare in funzione della vicinanza al polo scolastico ed alla zona sportiva;
- accessibilità in sicurezza al Comparto "De Coubertin".

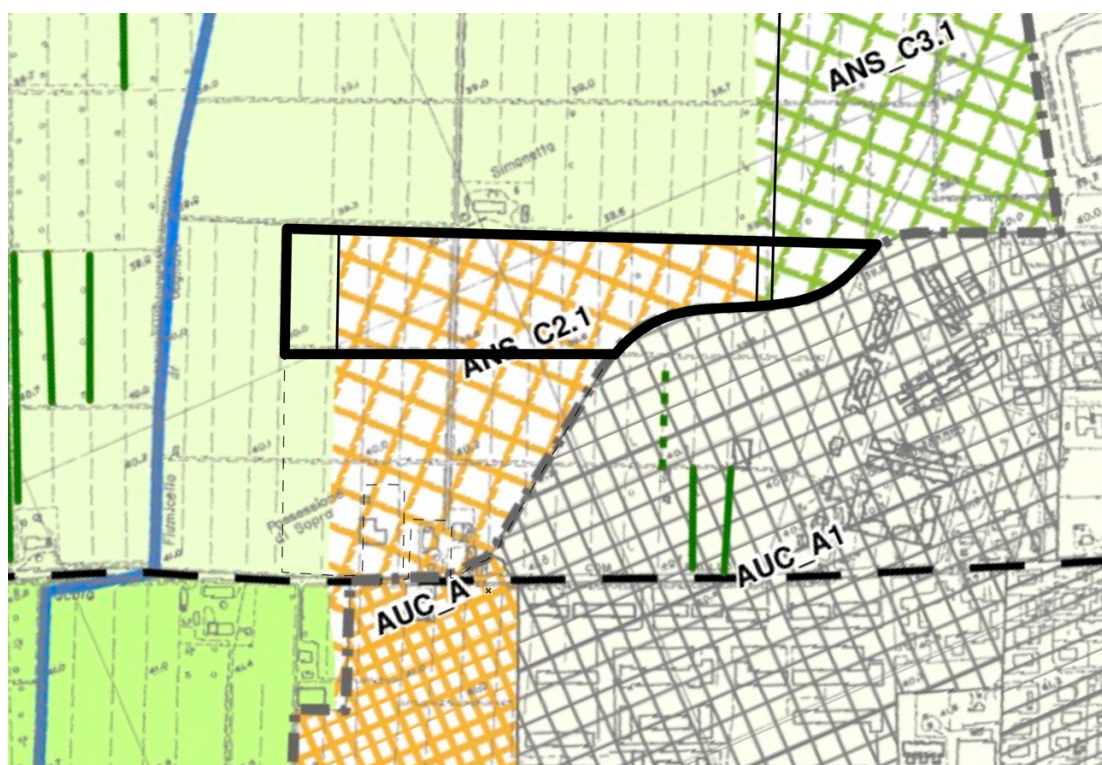


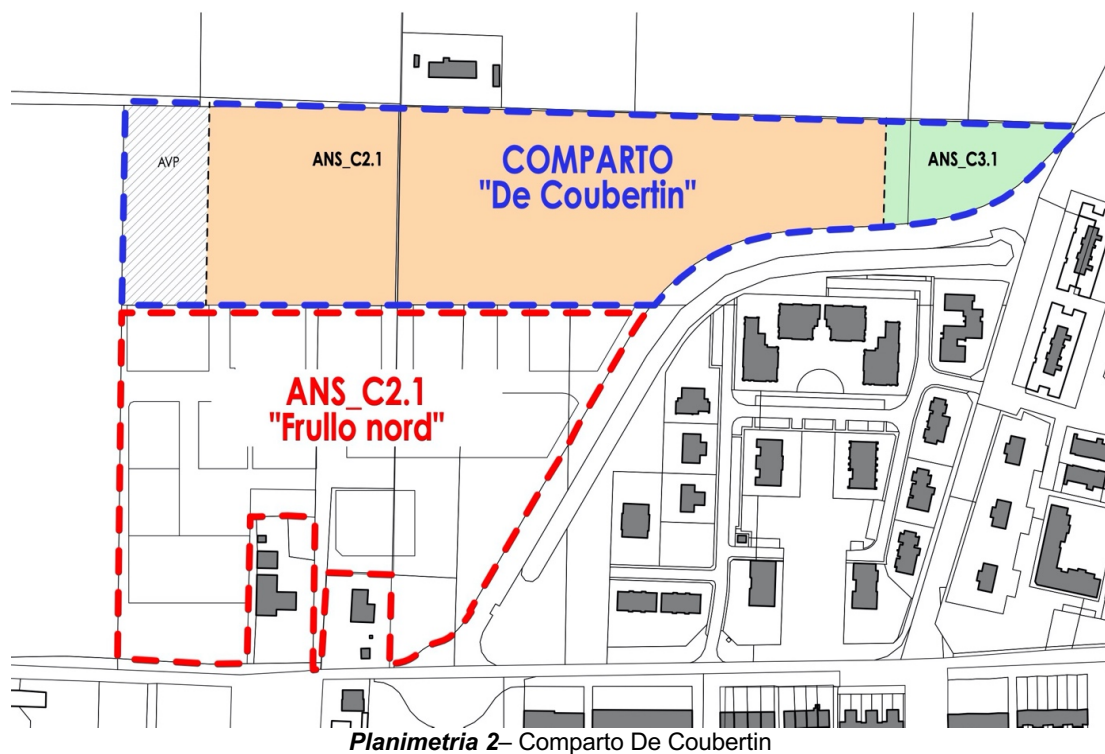
Planimetria 1– Nuova rotatoria all'intersezione tra Via dello Sport e Via Pierre De Coubertin

Un altro aspetto rilevante è l'esigenza dell'Amministrazione Comunale di completare l'offerta di infrastrutture sportive nell'ambito del polo sportivo in via dello Sport, con la realizzazione di un'infrastruttura a carico del Soggetto Attuatore.

Il perseguimento contestuale degli obiettivi del Comune descritti in precedenza richiede la previsione nel POC di un comparto di nuova urbanizzazione sufficientemente consistente da ospitare i diritti edificatori spettanti alla proprietà del comparto stesso, secondo le regole perequative.

A questo fine la variante 2 al POC 3 interessa il completamento dell'ampio ambito ANS_C2.1 "Castenaso Ovest" di potenziale sviluppo, a nord del comparto in corso di attuazione denominato "ANS_C2.1 Frullo Nord", e parte dell'ambito ANS_C3.1, di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, tra via dello Sport e via Marano; quest'ultimo ospita in parte anche il nuovo Polo Scolastico.





Tale intervento d'ora in avanti verrà denominato **Comparto "De Coubertin"**.

Questo Comparto si attuerà tramite PUA, sulla base degli impegni che sono stati assunti con l'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6331 come integrato in data 09/11/2021 prot. n. 20.400 (Elaborato 3 della Variante 2 al POC 3).



Planimetria 3— Rotatoria Via dello Sport Viale De Coubertin

L'accordo sottoscritto, così come integrato, prevede a carico del soggetto attuatore, oltre alle opere di urbanizzazione proprie per l'attuazione del comparto, la realizzazione di una rotatoria tra Via De Coubertin e Via dello Sport, il completamento dei percorsi pedo-ciclabili di collegamento con i comparti limitrofi, il nuovo Polo Scolastico, l'area sportiva ed il centro del Capoluogo e la realizzazione di un'infrastruttura sportiva nell'ambito del polo sportivo in via dello Sport.

Per verificare l'entità della densità insediativa ragionevolmente realizzabile e le tipologie urbane ottenibili si sono elaborati degli schemi di possibile assetto della viabilità e dell'edificazione, che hanno portato alla seguente soluzione urbanistica.



Planimetria 4 – Schema di Assetto Urbanistico-Edilizio del Comparto De Coubertin

Tale soluzione nel suo insieme cerca di perseguire gli obiettivi di seguito descritti:

- Ricucitura di parte del tessuto urbano di Castenaso collegando le parti residenziali del comparto con i comparti limitrofi, col nuovo Polo Scolastico, con le aree sportive e con il centro del Capoluogo.
- Sviluppo dei percorsi pedonali e ciclabili, spazi di arredo urbano articolati ed invitanti alla seduta, al godimento dell'ambiente ed allo sviluppo delle relazioni interpersonali.
- Realizzazione di un quartiere particolarmente silenzioso e separato dalla circolazione di attraversamento, molto verde ed a misura d'uomo, con affacci privilegiati degli alloggi verso le aree verdi.
- Realizzazione di tipologie edilizie non intensive a medio e piccolo taglio (monofamiliari, bifamiliari e quadrifamiliari di 2/3 piani al massimo) a basso impatto visuale e per quanto possibile separata da quella meccanizzata; oltre alle tipologie basse emergeranno, in zona baricentrica, anche altri edifici plurifamiliari di maggiore altezza di 5 piani.

Il progetto delle aree verdi prevede la connessione con gli spazi verdi presenti nei comparti limitrofi, che risultano sufficientemente proporzionati e di facile accessibilità anche alla nuova lottizzazione.

L'accessibilità al nuovo insediamento avverrà attraverso la nuova rotatoria funzionale anche al Polo Scolastico.

Per potenziare e collegare i nuovi percorsi ciclo-pedonali con quelli esistenti si prevedono anche nuovi tratti al di fuori del perimetro del comparto.

Sul lato occidentale dell'insediamento, verso la campagna, dovrà essere realizzata una fascia di verde alberata con essenze ad alto fusto, che rappresenti un margine netto e conclusivo dell'area urbana, così come previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC), con la funzione di salvaguardare in modo definitivo quella fascia di campagna che rappresenta la discontinuità insediativa fra Castenaso e le aree industriali di Villanova e Cà dell'Orbo, valorizzando nel contempo la visuale dalla San Vitale verso questo lembo di paesaggio agricolo.

Il verde pubblico si svilupperà prevalentemente lungo il margine sud, a confine con il comparto ANS_C2.1 "Frullo Nord", al fine di garantire una maggiore ampiezza tra i lotti privati delle due lottizzazioni; i fabbricati avranno affacci privilegiati verso gli spazi verdi; all'interno dell'area verde principale trova posto la pista pedo-ciclabile separata per quanto più possibile dalla viabilità stradale. All'interno di questa fascia si prevede anche la collocazione delle attrezzature sportive e di arredo.

All'interno del comparto è ammessa oltre alla residenza una percentuale massima del 5% di usi diversi, come ad esempio commercio di vicinato, piccoli uffici, artigianato dei servizi e pubblici esercizi.

Diritti edificatori da attribuire alle proprietà dei suoli:

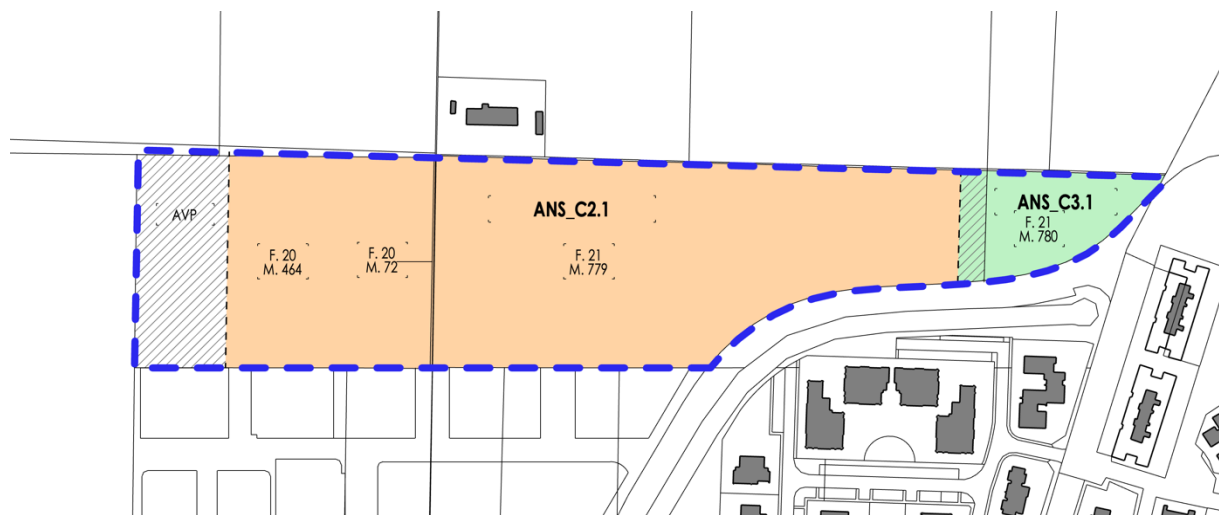


Tabella I – tabella riassuntiva superfici

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI													
FOGLIO	MAPP.		TERRITORIO RURALE	TERRITORIO URBANIZZABILE		SUP. TERRITORIALE	SUP. TERRITORIALE SOGGETTA A	IT previsto	SU Totale	Diritti edificatori privati proprietari del suolo		ERS	
		SUP. CATASTALE	AVP	ANS_C2.1	ANS_C3.1	STER	STER			IP		SU	(25% SU Edificabile complessiva)
										ANS_C2.1	ANS_C3.1		
20	464	19.255,00	5.969,00	13.286,00	/	19.255,00	19.255,00	0,11	5.810,00	0,092	0,040	1.771,50	
20	72	116,00	/	116,00	/	116,00	116,00					10,50	
21	779	28.469,00	/	27.614,93	854,07	28.469,00	28.469,00					2.575,50	
21	780	4.168,00	/	/	4.168,00	4.168,00	/					/	
TOTALE		52.008,00	5.969,00	41.016,93	5.022,07	52.008,00	47.840,00					4.357,50	1.452,50

Una parte del mappale 779 ricade all'interno dell'Ambito ANS_C3.1. Per queste aree, identificate come "Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche", il PSC demanda al POC l'attribuzione di un Indice Perequativo (IP) all'interno dell'intervallo compreso da 0,02 a 0,05 mq/mq di SU (art. 4.6 punto 6 lettera c). La variante al POC 3 riconosce alla proprietà di tale area un diritto edificatorio IP = 0,04 mq/mq di SU.

Non è invece prevista attribuzione di capacità edificatoria per il mappale 780 ricadente in ambito ANS_C3.1 di cui si prevede comunque la cessione al Comune.

Le aree ricomprese nell'Ambito ANS_C2.1 sono identificate come "aree libere esterne al territorio urbanizzato" non interessate da vincoli sovraordinati di inedificabilità. Per questo tipo di aree il PSC demanda al POC l'attribuzione di un Indice Perequativo (IP) all'interno dell'intervallo compreso da 0,07 a 0,10 mq/mq di SU (art. 4.6 punto 6 lettera a).

Tenendo conto dei precedenti POC e dell'attuale mercato delle aree edificabili (in termini di prezzi delle compravendite), che ha previsto nel Comparto ANS_C2.1 "Frullo Nord" in corso di attuazione, in pari condizioni di fatto e di diritto, un diritto edificatorio perequativo di 0,10 mq/mq, la presente variante al POC 3 riconosce alle proprietà di tali aree un diritto edificatorio pari a quello già utilizzato, ossia IP = 0,10 mq/mq di SU.

Va tuttavia precisato che le disponibilità edificatorie residue del PSC non permettono di soddisfare in pieno questo valore (vedi paragrafo 1.6 della presente relazione), pertanto, considerando di saturare per intero la previsione quindicennale stabilita nel PSC negli ambiti per nuovi insediamenti resta a disposizione della proprietà dei suoli un diritto edificatorio pari a IP = 0,092 mq/mq di SU.

Dall'analisi delle cartografie informatizzate del PSC, e da verifiche catastali, si rileva che il lato nord-ovest del perimetro del comparto ANS_C.2.1, che lo delimita rispetto al territorio rurale, non corrisponde con i limiti fisici delle proprietà interessate all'attuazione degli interventi.

In considerazione di quanto esposto sopra, tenuto conto che le aree interessate non riguardano ambiti soggetti a disciplina di tutela, ai sensi Legge regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" art. 30 comma 2 lett. a) con la presente variante al POC 3 si dispone la rettifica dell'ambito individuato dal PSC per uniformarlo al confine catastale.

La stessa rettifica è stata effettuata anche per l'attuazione del comparto confinante ANS_C2.1 "Frullo Nord".

Si ottiene così un comparto avente una superficie territoriale STER complessiva di mq 52.008,00 e una STER su cui è applicato l'indice perequativo pari a mq 47.840,00.

Considerando, pertanto, un indice IP di 0,092 mq/mq per l'area in ambito ANS_C2.1 (mq 46.985,93) e un IP di 0,04 mq/mq per l'area in ambito ANS_C3.1 (per il solo mappale 779 parte pari a mq 854,07), oltre alla capacità edificatoria per l'ERS, si ottiene la previsione di 5.810 mq di SU da destinarsi a residenza (pari a n. 83 alloggi convenzionali), corrispondenti ad una IT di 0,11 mq/mq rispetto alla STER complessiva di mq 52.008,00.

Tabella II – Articolazione della potenzialità edificatoria del comparto "De Coubertin"

Comparto De Coubertin STER =		58.008,00	
IT previsto =		0,11	
		SU (mq)	alloggi convenz. (70 mq)
A	SU edificabile complessivamente (A=B+C)	5.810,00	83
	di cui:		
B	per diritti edificatori dei privati proprietari del suolo (IP = 0,092 mq/mq di SU e IP=0,04 mq/mq di SU)	4.357,50	62
C	Per ERS (= 25% della SU residenziale edificabile complessivamente)	1.452,50	21

Il comparto "De Coubertin" si attuerà tramite PUA sulla base degli impegni che sono già stati sottoscritti con l'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 così come integrato in data 09/11/2021 (Elaborato n. 3 della Variante 2 al POC 3).

Secondo tale accordo, così come integrato, il 25% della potenzialità edificatoria residenziale complessiva, pari a 1.452,50 mq (corrispondenti a n. 21 alloggi convenzionali), sarà destinato ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), rispettando così quanto prescritto dal PSC. Nel caso specifico la quota di ERS è realizzata dal soggetto attuatore.

2.2 – L'Edilizia Residenziale Sociale nella Variante 2 al POC 3

Il PSC assume l'obiettivo che una parte della nuova offerta abitativa sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale riguardo alla "città pubblica" è quello di prevedere nella presente variante al POC le condizioni perché una quota non esigua della nuova offerta abitativa sia costituita da Edilizia Residenziale Sociale (ERS). La disponibilità di ERS è infatti da considerare a tutti gli effetti una delle dotazioni di cui la collettività deve disporre, al pari delle scuole, del verde, dei parcheggi, ecc.

Tale obiettivo viene perseguito prescrivendo che **almeno il 25%** della quota di tale dimensionamento sia destinato a interventi di ERS.

Ne consegue che la SU minima per ERS è pari a 1.452,50 mq.

3 – CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

3.1 – Entità complessiva delle previsioni d'investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità

La Variante 2 al POC 3 prevede, oltre alle opere di urbanizzazione del comparto comprensive del completamento dei vari percorsi pedo-ciclabili di collegamento con i comparti limitrofi, con il nuovo polo scolastico, con l'area sportiva ed il centro del Capoluogo, la realizzazione, come opere di pubblica utilità, di una rotatoria tra Via De Coubertin e Via dello Sport a servizio anche del nuovo Polo Scolastico e di un'infrastruttura sportiva nell'ambito del polo sportivo in via dello Sport.

Secondo l'accordo ex art. 18 Legge regionale 20/2000 sottoscritto, così come integrato, (elaborato 3 della variante al POC 3) le opere di cui sopra saranno interamente a carico del soggetto attuatore, su aree di proprietà comunale o che, con l'accordo stesso, lo diverranno.

4 – AGENDA DEL PIANO

Per la realizzazione del comparto De Coubertin, in base agli impegni assunti nell'accordo ex art. 18, così come integrato in data 09/11/2021, si definiscono le seguenti tempistiche.

- 1) Stipula della convenzione urbanistica e della convenzione per l'attuazione dell'ERS entro 2 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avvenuta approvazione della variante al POC 3 con valore ed effetto di PUA.
- 2) Presentazione al Comune, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, di apposita garanzia fideiussoria di importo pari al 110% del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PUA, da integrare eventualmente al ritiro del relativo Permesso di costruire, a seguito di aggiornamento del computo.
- 3) Presentazione al Comune della richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto entro 2 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica.
- 4) Inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del comparto entro 3 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire. Prima di tale data non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati.
- 5) Presentazione al Comune della richiesta del Permesso di costruire della rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport entro 2 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica.
- 6) Inizio dei lavori della rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport entro 3 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire e ultimazione degli stessi entro i successivi 24 mesi dal loro inizio.
- 7) Inizio dei lavori della nuova infrastruttura sportiva entro 3 mesi dalla consegna formale del progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.
- 8) Ultimazione dei lavori della nuova infrastruttura sportiva entro 24 mesi dal loro inizio.
- 9) Presentazione al Comune, a garanzia degli impegni assunti, di idonee garanzie fideiussorie all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, di valore pari al 110% dell'importo totale del computo metrico delle opere relative alla rotatoria e del 110% di euro 550.000,00 per quanto relativo all'infrastruttura sportiva.
- 10) Ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati entro 5 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.