

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •  
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

# COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

<b>Sindaco</b>	Fausto Tinti
<b>Segretario Comunale</b>	Cinzia Giacometti
<b>Dirigente del Servizio</b>	Angelo Premi
<b>Adozione</b>	Delibera C.C. n. 144 del 23/11/2017
<b>Approvazione</b>	Delibera C.C. n.

**POC 1**  
**2017-2022**

**Piano Operativo Comunale**

## RELAZIONE GENERALE DI CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE

### PROGETTO POC

Comune di Castel San Pietro Terme  
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Dirigente Arch. Angelo Premi  
Responsabile Arch. Fausto Zanetti  
Arch. Manuela Mega  
Geom. Stefania Mongardi

### COLLABORAZIONE TECNICA

Ing. Massimiliano Bragaglia

### COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Piergiorgio Mongioj  
Dott.ssa Flavia Sistilli





# INDICE

<b>1 - PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2 – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE .....</b>	<b>3</b>
<b>3 – DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO .....</b>	<b>6</b>
<b>4 – PRINCIPALI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI .....</b>	<b>6</b>
<b>5 - DUC.....</b>	<b>7</b>
<b>6 - ELABORATI .....</b>	<b>8</b>
<b>7 – VERBALE CONCERTAZIONE AMBITO ANS_C2.7</b>	
<b>8 – ALLEGATO 1 CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA</b>	
<b>9 – ALLEGATO 2 RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI</b>	



## 1 - PREMESSA

Con la delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 sono stati adottati il PSC, il RUE e la Classificazione Acustica del Comune di Castel San Pietro Terme.

Con la delibera C.C. n. 120 del 12/12/2013 è stata adottata la Variante n.1 al RUE del Comune di Castel San Pietro Terme.

Con la delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015 sono state approvate le controdeduzioni alle Osservazioni, al Parere degli Enti ed alle Riserve della Provincia di Bologna al PSC, al RUE (comprensivamente della Variante n.1 sopracitata) e alla Classificazione Acustica ed è stata richiesta l'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, comma 10 della L.R. n.20/2000.

Con la delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016 sono stati approvati il PSC, il RUE e la Classificazione Acustica del Comune di Castel San Pietro Terme

il Comune di Castel San Pietro Terme ha poi attivato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine ha provveduto a definire gli obiettivi e gli indirizzi per la formazione dello strumento (Deliberazione della Giunta comunale n. 28 del 16/02/2017), oltre che ad attivare un concorso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi da inserire nel P.O.C. in questione, come da specifico avviso pubblico pubblicato il 17/02/2017.

Con deliberazione consiliare n. 144 del 23 novembre 2017 del comune di Castel San Pietro Terme è stato quindi adottato il POC- Piano Operativo Comunale costituito dai seguenti elaborati:

- A - Relazione e schede normative;
- B - Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU);
- C- Schede sintetiche di concertazione;
- Tavola 1.a Individuazione elementi inseriti in POC in Scala 1:5.000 – Capoluogo, Poggio Grande, Z.P. San Carlo;
- Tavola 1.b Individuazione elementi inseriti in POC in Scala 1:5.000 – Osteria Grande e altre frazioni;
- Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT);

Contestualmente alla adozione, sono stati approvati i testi degli Accordi ex Art. 18 della LR n. 20/2000 definiti in fase di concertazione con i soggetti proponenti per dare completa definizione agli interventi ed agli impegni reciproci, il tutto secondo quanto previsto all'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.e i.;

La Città Metropolitana di Bologna, in data 09/01/2019 con Atto del Sindaco Metropolitano n. 1 – I.P. 7/2019, ha formulato le riserve al POC, esprimendosi contestualmente sulla valutazione di

compatibilità ambientale ed in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Sono inoltre state acquisite n. 8 osservazioni nei termini da parte di privati, oltre ad ulteriori n. 5 osservazioni pervenute fuori termine, tutte riportate in sintesi nella Relazione di Controdeduzione redatta dal Servizio Urbanistica Edilizia e Paesaggio ed allegata al presente documento

A motivo di tali riserve, al fine di controdedurre ed approvare il POC, si è reso necessario procedere all'aggiornamento degli elaborati adottati, allo scopo di recepire le richieste e le condizioni segnalate nell'atto della Città Metropolitana e per rispondere alle osservazioni dei privati.

Nell'Allegato 1 *“Controdeduzione alle Riserve della Provincia”* sono riportate integralmente le 9 Riserve espresse dalla Città Metropolitana e le relative controdeduzioni.

Analogamente nell'Allegato 2 *“Controdeduzione alle osservazioni dei privati”* sono riportate le sintesi delle osservazioni e le relative risposte.

## **2 – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

Conseguentemente alla richiesta della Città Metropolitana di allineare il quadro di previsione insediativa agli obiettivi della nuova LR 24/2017 (riduzione del consumo di suolo e riqualificazione /rigenerazione urbana) può essere colta come sollecitazione generica non prescrittiva.

Peraltro l'impostazione progettuale del POC è già stata effettuata in origine traguardando un dimensionamento attestato a circa 1/3 della previsione insediativa residenziale del PSC (1.500 alloggi teorici), come determinato dalla Giunta Comunale per scelta volontaria (Delibera n.163 del 05/10/2017) e poi ribadito in sede di adozione dal Consiglio Comunale nel mese di novembre 2017, nella piena consapevolezza dei contenuti della imminente nuova disciplina regionale e potendo di fatto riferirsi anche a soglie maggiori di quella determinata, avendo acquisito proposte di inserimento nella misura complessiva di 748 alloggi.

Per quanto attiene alla residenza, la versione da sottoporre alla approvazione attesta definitivamente il dimensionamento nella misura di 575 alloggi, corrispondente al 38% della previsione contenuta nel PSC.

Relativamente alla richiesta di effettuare una selezione riduttiva delle previsioni basata sulla sostenibilità degli interventi, è utile richiamare il percorso di formazione del PSC, che nell'alveo della disciplina dettata dalla LR 20/2000, ha richiesto la definizione di un quadro conoscitivo di carattere estremamente approfondito e dettagliato, finalizzato proprio a selezionare gli ambiti di potenziale crescita degli insediamenti dettato da un attento confronto delle diverse possibilità e puntando conseguentemente nell'apporre le vocazioni insediative negli areali che dimostratamente ponevano

e pongono tuttora i minori impatti; condizioni fatte proprie dalle valutazioni ambientali dello strumento generale ed oggi del POC.

**AMBITI URBANIZZABILI A PREVALENZA RESIDENZIALE INSERITI IN POC**

<b>AMBITI URBANIZZABILI A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>								
<b>Ambito</b>	<b>Toponimo</b>	<b>Località</b>	<b>PREVISIONE DI PSC</b>		<b>PREVISIONE INSERITA IN POC</b>		<b>Differenza</b>	
			<b>Sup. amb. (mq)</b>	<b>CEA (mq)</b>	<b>Sup. amb. (mq)</b>	<b>CEA (mq)</b>	<b>Sup. amb. (mq)</b>	<b>CEA (mq)</b>
ANS_C1.1	Tanari	CAPOLUOGO	16.500	1.519	16.294	1.500	-206	519
ANS_C2.3	Panzacchia 3	CAPOLUOGO	90.500	14.000	90.500	14.000	0	0
ANS_C2.5	Il Portone	CAPOLUOGO	124.000	20000	88211	13867	- 35789	-6133
ANS_C2.6	Quaderna nord	OSTERIA G.	56.000	8.500	54181	8223	-1819	-277
ANS_C2.7	Quaderna sud	OSTERIA G.	67300	8000	27650	3286	-39650	-4714
			<b>354.300</b>	<b>52.019</b>	<b>276.836</b>	<b>40.876</b>	<b>- 77.464</b>	<b>- 11.143</b>
ANS_C2.9	Borgo nord	CAPOLUOGO		97.841	0	- (*)	- (*)	
*	ambito con funzioni complementari alla residenza privo di CEA e quindi non computato nel dimensionamento							

POC tabella riassuntiva ambiti di espansione residenziale inseriti in POC																													
AMBITO	DENOMINAZIONE	PROPOSTA	SUPERFICIE TOT. AMBITO	SUPERFICIE POC	%	CEA TOTALE AMBITO	CEA POC	n. ALLOGGI CEA POC (1-2)	CEP POC (6)	n. ALLOGGI CEP (1)	CEP (1)	n. ALLOGGI CEP LIBERA (9-5)	n. ALLOGGI CEP LIBERA (EP UBBERA)	CEP POC	n. ALLOGGI CEP (2)	ERS PRIVATA 20%CEA (5)	ALLOGGI ERS	EXTRA CEA TOTALE% CEA	EXTRA CEA POC (3-4)	EXTRA CEA PRIVATA(5)	EXTRA CEA COMUNE (6)	UT AMBITO (CEA/ERS)/n. Vip	UT(5) AMBITO Vip	ATTERRAGGI IN CEC	ATTERRAGGI IN ERS	CEC FINALE	CEP (libera) FINALE	ERS FINALE	
ANS_C1.1	TAMARI	2 CERNAISI 1 LUGOINI	16500	16294	98,75%	1519	1500	21	1500	21	1500	1500	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,09	0	0	0	0	1500	0
ANS_C2.3	PANZACCHIA 3	7 POGGIALI	90500	90500	100,00%	14000	14000	197	10500	148	7700	7700	108	3500	49	2800	40	480	980	480	360	120	0,15	0,16	250	250	3250	7950	2800
ANS_C2.5	IL PORTONE	13 KERF-CESI 4 MURRI-CNA-olivi	124000	88211	71,14%	20000	13867	195	10400	146	7627	107	3467	49	2773	39	247	971	247	0	247	0	0,15	0,16	3442	575	25	10494	3348
ANS_C2.6	GUADERNA NORD	17 LE QUERCE srl 20 BSC	56000	54181	96,75%	8500	8223	116	6167	87	4523	64	2056	29	1644	23	576	446	446	335	111	111	0,15	0,16	0	0	2056	4523	1644
ANS_C2.7	GUADERNA SUD	21 LE QUERCE srl	67300	27650	41,08%	8000	3286	46	993	14	728	10	2293	32	265	4	230	230	230	70	160	160	0,13	0,16	0	0	2293	728	265

### **3 – DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO**

Relativamente alla compagine produttiva, l'assetto di espansione prefigurato dal POC, di fatto si dimensiona in forma riduttiva rispetto al PSC, in quanto 1 delle 3 aree di interesse nella zona Cà Bianca ed entrambe le aree poste nella frazione di Osteria Grande non ha formulato proposta di inserimento in POC, mentre l'unico ambito a vocazione terziaria è inserito per circa il 75%.

Occorre comunque richiamare i principi della nuova disciplina regionale che consente di non computare ai fini del consumo di suolo anche gli interventi di nuova costruzione di fabbricati funzionali allo sviluppo di attività insediate o necessari a nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale.

### **4 – PRINCIPALI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

Si procede, in accoglimento di quanto richiesto dalla Città Metropolitana, alla modifica delle Tavole 1a e 1b perimetrando in rosso soltanto gli ambiti, o porzioni di essi, effettivamente inseriti nel POC, ai quali viene attribuita una capacità edificatoria e si inserisce un nuovo documento (ELABORATO D) contenente le schede normative relative all'assetto complessivo dell'intero ambito inserito in POC, associato ad un unico DUC, dimostrativo e non vincolante in fase di definizione di PUA, con individuazione dell'assegnazione del diritto edificatorio, le quote relative agli usi non residenziali e l'indicazione dei contenuti urbanistici previsti negli accordi ai sensi dell'art. 18 nonché le prescrizioni contenute nei pareri della SAC di ARPAE e le prescrizioni del parere sulla compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

In accoglimento delle Riserve della Città Metropolitana in merito all'ambito ANS\_C2.7, al fine di rendere effettivo il riconoscimento dei diritti edificatori oggetto di permuta e trasferimento e per evitare il costituirsi di diritti edificatori "volanti", si inserisce nel POC anche il sub ambito acquisito dal Comune predisponendo una normativa complessiva dell'ambito ed il relativo DUC concertato con gli altri operatori; in tale occasione vengono modificate e aggiornate le tempistiche attuative di subordinate e di attuazione del sub-ambito entrato in POC.

In accoglimento della Osservazione n.9 prot. 7810 del 29/03/2018 viene inserito in POC l'interno ambito ASP\_AN2.2 predisponendo specifica normativa ed aggiornando la scheda sintetica dell'ambito.

Viene inoltre integrata la VAS – ValSAT con quanto richiesto dalla Città Metropolitana con un documento coordinato con il testo adottato ed un documento controdedotto.

Relativamente al sistema delle opere pubbliche indicate all'art. 6.2 del DPQU ed individuate cartograficamente nelle tavole 1a) e 1b), facendo seguito a quanto richiesto dalla Città

Metropolitana, si è proceduto ad una diversa individuazione delle stesse suddividendo quelle già attuabili in quanto poste su area di proprietà comunale o per le quali è già stato redatto progetto da quelle di sola programmazione futura.

## **5 – DUC (DOCUMENTO UNICO CONCERTATO)**

In seguito alle riserve della Città Metropolitana ed alle osservazioni pervenute dai privati sono state integrate da parte degli operatori le proposte di DUC complessive relative all'intero ambito o sub-ambito inserito in POC.

Di seguito l'elenco delle integrazioni documentali riportanti i DUC a firma degli operatori, gli elaborati complessivi vengono allegati all'elaborato D del POC:

AMBITO ANS\_C1.1      prot. 5221 del 04/03/2019

AMBITO ANS\_C2.3      prot. 4957 del 28/02/2019 e prot. 5067 del 01/03/2019

AMBITO ANS\_C2.5      prot. 5927 del 12/03/2019

AMBITO ANS\_C2.6      prot 5721 del 08/03/2019

AMBITO ANS\_C2.9      prot. 4911 del 28/02/2019

AMBITO ASP\_AN2.1      prot. 5030 del 28/02/2019

AMBITO ASP\_AN2.2      prot. 5958 del 12/03/2019

AMBITO ANS\_C2.7      facendo seguito a quanto indicato al punto 4 relativamente a tale ambito è stato predisposto nuovo verbale di concertazione prot. 5965 del 12/03/2019 e relativo DUC (che si allegano alla presente relazione)

## 6 - ELABORATI

IL POC APPROVATO E' COSTITUITO DAI SEGUENTI ELABORATI		INVARIATO	MODIFICATO	INSERITO
POC				
ELABORATO A) RELAZIONE E SCHEDE NORMATIVE PROPOSTE INSERITE NEL POC – ANALISI DI ADOZIONE		X		
ELABORATO B) DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA QUALITA' URBANA		X		
ELABORATO C) SCHEDE SINTETICHE DI CONCERTAZIONE – ANALISI DI ADOZIONE		X		
ELABORATO D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SCHEDE SINTETICHE DI AMBITO - DUC				X
ELABORATO E) PROPOSTE DI ACCORDO EX ART. 18 L.R. N.20/00 CONCERTATI CON I PRIVATI		X		
VAS – VALSAT RAPPORTO AMBIENTALE – TESTO COORDINATO CON ADOZIONE			X	
VAS – VALSAT RAPPORTO AMBIENTALE – TESTO CONTRODEDOTTO				X
RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA				X
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL POC				X
RELAZIONE GENERALE DI CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE				X
TAVOLE	Tavola 1.a Individuazione elementi inseriti in POC in Scala 1:5.000 – Capoluogo, Poggio Grande, Z.P. San Carlo		X	
	Tavola 1.b Individuazione elementi inseriti in POC in Scala 1:5.000 – Osteria Grande e altre frazioni		X	



**7- VERBALE DI CONCERTAZIONE AMBITO ANS\_C2.7**





**Città di Castel San Pietro Terme**  
*Città Metropolitana di Bologna*

AREA SERVIZI AL TERRITORIO



CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE CONCLUSIVA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA ED ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI RIGUARDANTE L'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ANS\_C 2.7 denominato QUADERNA SUD (parte)

**VERBALE DI CONCLUSIONE**

**Premesso che:**

- il Comune di Castel San Pietro Terme ha attivato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine ha provveduto a definire gli obiettivi e gli indirizzi per la formazione dello strumento (Deliberazione della Giunta comunale N° 28 del 16/02/2017), oltre che ad attivare un concorso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi da inserire nel P.O.C. in questione, come da specifico avviso pubblico pubblicato il 17/02/2017;
- le proposte pervenute sono state oggetto di verifica di congruità e compatibilità con la strumentazione urbanistica e con gli obiettivi prioritari definiti, anche tramite illustrazione delle richieste in forma di colloquio con i proponenti, e da successiva valutazione di ammissibilità alla fase di concertazione;
- con deliberazione N° 163 del 05/10/2017 la Giunta comunale ha classificato la proposta in questione, presentata il 18/04/2017 con N° 8176, e successivamente integrata in data 23/09/2017 al prot. n. 0020287/2017 comprensiva di tutti gli allegati, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- con deliberazione N° 144 del 23/11/2017 il Consiglio Comunale ha adottato il POC 1 (2017-2022) comprendente la previsione della attuazione parziale dell'ambito ANS\_C2.7 a seguito della proposta N° 21 da parte della Ditta Querce S.R.L.
- in data 10/01/2019 prot. 823 sono pervenute le riserve della Città Metropolitana relative al POC; in tale documento è precisato, in ordine all'attuazione dell'ambito ANS\_C2.7 che per rendere effettivo il riconoscimento dei diritti edificatori oggetto di permuta e trasferimento delle superfici di cui alla proposta 20 dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e per evitare il costituirsi di diritti edificatori "volanti", è necessario inserire nel POC anche il sub ambito acquisito dal Comune poiché è con l'approvazione del POC che viene assegnato il diritto edificatorio
- al fine di assegnare il suddetto diritto edificatorio si è reso necessario inserire in POC il sub-ambito oggetto di permuta posto a sud dell'ambito prevedendone l'attuazione
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva della ipotesi di attuazione complessiva dei due sub-ambiti con l'inserimento nella scheda normativa della CEA ed EXTRA CEA complessive

- si rende inoltre necessario rivedere le tempistiche di attuazione dell'ambito ANS\_C2.7 inserito in POC ed il relativo vincolo di subordine rispetto all'ambito ANS\_C2.6

Relativamente alla proposta pervenuta al Protocollo comunale in data 18/04/2017 con N° 8176 e successivamente integrata in data 23/09/2017 con Prot. N° 20287, facendo seguito al recepimento delle riserve formulate dalla Città Metropolitana, presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig.ri Manzoni Paolo in qualità di legale rappresentante della società Querce S.R.L.,
2. Sig. Romagnoli Mauro, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporre gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di approvazione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla scheda sintetica della proposta di POC rielaborata in seguito a quanto indicato in premessa (Allegato N.1).

Gli interventi previsti e le relative tempistiche di attuazione della proposta sono subordinati alla presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo di tutti i sub ambiti dell'ambito C2.6 - Quaderna nord inseriti in POC (previsto in un anno dall'approvazione del POC). Qualora il soggetto attuatore dell'ambito C2.6 diverso dal presente proponente non rispetti gli obblighi assunti in POC in termini di interventi e tempistiche, il vincolo di subordine viene a cessare.

A seguito il presente soggetto proponente si impegna a presentare il progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, del sub ambito C2.7 entro i termini di validità del POC e le relative successive tempistiche sono le seguenti:

- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 3 mesi dalla approvazione dello stesso;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 3 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;

Condivide il nuovo assetto del comparto ANS\_C2.7 che amplia l'estensione della perimetrazione del sub ambito in attuazione anche nella parte di ANS\_C2.7 non in attuazione, senza incrementare la capacità edificatoria di spettanza, funzionale all'attuazione delle quote comunali inserite in sede di approvazione a seguito del recepimento delle riserve della Città Metropolitana

Inoltre si impegna

- in sede di rilascio dei Permessi di Costruire a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 15,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 11.970,00, finalizzato ad assolvere la condizione all'attuazione del comparto per quanto attiene alla realizzazione del percorso lungo il Quaderna;
- a dimensionare le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, in modo unitario per l'intero ambito C2.7 proponendo uno schema progettuale in sede di

presentazione del PUA anche per la quota di ambito non inserita in POC, parametrando i costi unitari di incidenza delle opere complessive;

- a sostenere l'intero costo di progettazione del PUA e di progettazione delle opere di urbanizzazione; sono a carico dell'amministrazione comunale gli oneri relativi ai costi di urbanizzazione primaria per la parte afferente in percentuale alle Superficie Utile di proprietà.

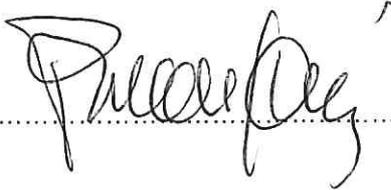
Castel San Pietro Terme, 12 marzo 2019

Il Sindaco

Fausto Tinti



Il Proponente



Il Dirigente

Area Servizi al Territorio

Arch. Angelo Premi



**Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.**

1. SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 21 LE QUERCE s.r.l. - AMBITO ANS\_C2.7 PARTE
2. SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_C2.7 PARTE (PROPOSTA POC N° 21 LE QUERCE s.r.l. - N° 20 IDSC)
3. DUC complessivo delle due proposte

**SCHEDA SINTETICA AMBITO ANS\_ C2.7 PARTE  
(PROPOSTA POC N° 21 LE QUERCE s.r.l. - N° 20 IDSC)**

ASSETTO DEFINITIVO		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (41,08%)	27650	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	4424	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	<b>3516</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	3286	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	<b>3286</b>	<b>46</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	993	14
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2293	32
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	<b>728</b>	<b>10</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	<b>2293</b>	<b>32</b>
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	<b>230</b>	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	70	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	160	
ALLOGGI TOTALI		<b>46</b>
ERS - Su/Alloggi	265	4
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	<b>265</b>	<b>4</b>
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 11.970	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC

\* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DA PARTE DELL'A.C. DEL AREA RELATIVA ALLA PROPOSTA N.20 (IDSC)

CEP LIBERA mq 728 (dalla proposta n.21)

ERS mq 265 (proposta n.20) L'ERS PRODOTTO DALLA PROPOSTA n.20 VIENE TRASFERITO IN AMBITO CONSOLIDATO A SEGUITO DI ACCORDO

CEC LIBERA mq 2293 = mq 331 (CEC proposta n.21) + mq 491 (CEC proposta n.20) + mq 1471 (CEP proposta n.20)

**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N°20 IDSC - AMBITO ANS\_C2.7 PARTE  
(ACQUISITO DA PARTE DELLA A.C. CON PERMUTA) ED AMBITO DN.13 PARTE**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_C2.7 mq	67300	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_C2.7 mq (24,53%)	16509	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	2641	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	2099	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1962	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1962	28
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi (**)	1471	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	491	7
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	491	7
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	137	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	103	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	34	
ALLOGGI TOTALI		28
ERS - Su/Alloggi	1484	21
ERS PRIVATA - Su/Alloggi (50% capacità edificatoria da trasferire)	1484	21
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione: sub ambito di proprietà mq	16509	
AREA DN.13 (parte) mq	33286	
INDICE Utp mq/mq	0,035	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE (**)	1165	16
CAPACITA' ED. PERMUTA AREA VARIGNANA (art.18/11) mq Su RES. (**)	151	2
cessione fabbricato molinetto (**)	180	3
 CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE (compresi decolli) da trasferire	2967	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (capacità ed totale - ERS - molinetto)	€ 21.285	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO: messa in secur. edif. ex relig. Montecalderaro	€ 40.000	
studio fattibilità DOPO DI NOI	€ 7.000	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

\* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

TOTALE SUPERFICI (mq) DI ATTERRAGGIO IN AREA PP BORGO DI PROPRIETA' A.C.:

1471 mq	capacità edificatoria maturata dal sub ambito ANS_C2.7
1165 mq	capacità edificatoria maturata dall'acquisizione della DN.13 per 33286 mq con indice 0,035
151 mq	capacità edificatoria maturata con permuta terreno Varignana art.18/11
180 mq	capacità edificatoria trasferita da fabbricato esistente di proprietà acquisito da A.C.

TOTALE 2967 mq

**SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 21 LE QUERCE s.r.l.**

**AMBITO ANS\_C2.7 PARTE**

**MODIFICHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE/APPROVAZIONE**

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_C2.7 mq	67300	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_C2.7 mq (16,55%)	11141	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	1783	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1416	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1324	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1324	19
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	993	14
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	331	5
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	728	10
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	331	5
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	93	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	70	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	23	
ALLOGGI TOTALI		19
ERS - Su/Alloggi	265	4
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	265	4
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 11.970	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC

\* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75)

Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC





**8 – ALLEGATO 1**  
**CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA**



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA SUI TEMI RELATIVI AL POC  
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
	<p><b>PREMESSA</b></p> <p>La L.R.24/2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette altresì, all'art. 3, comma 5, la possibilità di completare il procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici adottati prima della sua entrata in vigore, secondo la disciplina previgente.</p> <p>Pertanto la Città metropolitana esprime le seguenti riserve, ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e smi, sulle previsioni del POC che contrastano con i contenuti del PSC.</p>	<p><b>PREMESSA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'attuale fase del procedimento di approvazione del POC, nel rispetto di quanto definito nel regime transitorio della nuova Legge Regionale N° 24, del 24 dicembre 2017, si riferisce alla disciplina previgente, che all'Art. 34 prevede che successivamente alla adozione, lo strumento venga depositato presso la sede comunale per un periodo di 60 giorni dandone avviso secondo le modalità previste al fine di consentire a chiunque di formulare osservazioni. Contemporaneamente lo strumento adottato deve essere trasmesso all'Ente sovraordinato competente, oggi identificato nella Città Metropolitana di Bologna, il quale entro il termine perentorio di 60 giorni, può formulare riserve relativamente alle previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti a livello territoriale superiore.</li> <li>- L'ultima fase è demandata all'Amministrazione comunale, e più precisamente al Consiglio che conclude l'iter di formazione del Piano approvandolo definitivamente e decidendo in merito alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione oltre ad adeguare lo strumento urbanistico alle riserve formulate dalla Città Metropolitana ovvero si esprimendosi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.</li> <li>- Relativamente al percorso descritto i passaggi procedurali successivi alla fase propedeutica di formazione sono stati i seguenti:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. adozione del POC con deliberazione consiliare n. 144 del 23 novembre 2017, con contestuale approvazione testi degli Accordi ex Art. 18 della LR N° 20/2000 definiti in fase di concertazione con i soggetti proponenti;</li> <li>2. deposito dello strumento urbanistico presso la sede comunale dal 13/12/2017 al 12/02/2018,</li> <li>3. pubblicazione sul BURERT n. 332 in data 13/12/2017 dell'avviso di avvenuta adozione dello stesso;</li> <li>4. invio alla Città Metropolitana dello strumento adottato in data 11/01/2018 (nota prot n.638);</li> <li>5. in data 07/02/2018 prot. 2999 la Città Metropolitana di Bologna ha richiesto integrazioni interrompendo i termini di competenza;</li> <li>6. documentazione integrativa inviata alla Città Metropolitana il 13/11/2018 con nota Prot. N° 638;</li> <li>7. riavvio dei termini istruttori da parte della Città Metropolitana il 15/11/2018 (nota Fasc. 8.2.2.7/15/2017 acquisita al Protocollo comunale il 16/11/2018 con N° 28053/2018);</li> <li>8. formulazione delle riserve al POC da parte della Città Metropolitana di Bologna in data 09/01/2019, con Atto del Sindaco Metropolitano N° 1 – I.P. 7/2019, con espressione congiunta sulla valutazione di compatibilità ambientale ed in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio;</li> </ol> </li> <li>- alla scadenza del termine individuato dal procedimento, sono state acquisite N° 9 osservazioni nei termini da parte di privati, oltre ad ulteriori N° 3 osservazioni pervenute fuori termine.</li> <li>- Il presente documento si pone quindi l'obiettivo di esporre il contenuto sia delle osservazioni pervenute che descrivere le riserve, articolando le conseguenti proposte di controdeduzioni in risposta con la descrizione da operare sul strumento sia in termini grafici che normativi, in modo da consentire al Consiglio comunale di recepirne il contenuto e approvare conseguentemente la versione definitiva del POC.</li> </ul>
	<p><b>1. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA</b></p> <p>Il POC di Castel San Pietro Terme contiene importanti interventi volti al potenziamento del sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture per la mobilità e, sulla base dell'analisi dei fabbisogni abitativi e degli scenari di crescita demografica, avvia la programmazione di rilevanti quote del dimensionamento residenziale e produttivo del PSC, collocate in parte nel capoluogo, in parte nella frazione di Osteria Grande.</p> <p>In particolare, nel POC sono inseriti circa 550 nuovi alloggi realizzabili in ambiti di nuovo insediamento, mentre, relativamente al sistema produttivo, il POC prevede l'insediamento di oltre 200.000 mq di Superficie utile produttiva su una Superficie territoriale di circa 25 ettari.</p> <p>Per i principali ambiti oggetto di POC, l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/00 con i soggetti privati interessati.</p>	
	<p><b>2. LE RISERVE</b></p> <p>Premettendo che le proposte insediative del POC si collocano in un quadro di generale coerenza con gli indirizzi strategici del PSC e della pianificazione sovraordinata, si segnalano di seguito alcune riserve volte a garantire una maggior aderenza su temi generali e specifici.</p>	

**IL DIMENSIONAMENTO**

Rilevando la coerenza delle quantità proposte con il dimensionamento complessivo del PSC, si prende atto che lo strumento in esame è stato concepito e adottato prima della entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, che si pone come obiettivo prioritario il contenimento del consumo di suolo, verso un incentivo della riqualificazione e rigenerazione urbana.

Tenendo conto del mutamento del quadro normativo, si ritiene opportuna una riduzione del dimensionamento del POC, sia residenziale che produttivo, privilegiando l'attuazione degli ambiti di riqualificazione urbana e valutando la revisione delle previsioni insediative più impattanti dal punto di vista ambientale e territoriale, nell'ottica di garantire la piena sostenibilità dello strumento urbanistico e nel rispetto degli obiettivi introdotti dalla nuova legge urbanistica regionale.

Si rileva infatti come il POC proponga l'attuazione di oltre la metà del dimensionamento degli ambiti ANS del PSC, coinvolgendo quasi la totalità delle aree. Come infatti evidenziato nelle controdeduzioni Comunali in sede di approvazione del PSC, il dimensionamento residenziale previsto per gli ambiti di nuovo insediamento è pari a 1.120 alloggi da attuare mediante inserimento in POC, che sommati ai 358 alloggi derivanti da interventi in ambiti urbanizzati da riqualificazione diffusa, raggiungono un totale di 1456 alloggi, inferiori ai 1500 alloggi teorici previsti nel dimensionamento del PSC.

Con particolare riferimento all'abitato di Osteria Grande, le quantità introdotte con il POC, sommate a quelle inserite tramite altri procedimenti specifici (variante n. 1 al RUE) andranno a saturare il dimensionamento previsto dal PSC per la frazione. In particolare, si rimanda nel dettaglio alla riserva 2 e alla riserva 3 sugli ambiti per nuovi insediamenti residenziali. Analogo ragionamento è proposto per gli ambiti produttivi, per i quali si rimanda alla successiva riserva 4.

Rilevando inoltre uno scostamento tra il dimensionamento dichiarato in Relazione di 548 alloggi e quello risultante dalla somma delle quantità previste nei singoli ambiti, si chiede di portare a coerenza il dimensionamento con la somma delle proposte per i singoli ambiti, selezionando quella più idonea, qualora vi siano più proposte alternative per lo stesso ambito, come da riserva 2.

Si chiede a tal proposito integrare il POC con una scheda di sintesi che riporti le quantità complessive in termini di alloggi e di superficie non residenziale riferite ai singoli ambiti e di esplicitare il dimensionamento e le capacità edificatorie complessivamente assegnate all'interno di una specifica norma del POC che sarà il riferimento per le successive fasi attuative. Tutte le aree inserite nel POC, anche se subordinate all'attuazione di altri comparti o infrastrutture, vanno comunque computate nel dimensionamento complessivo.

Come specificato all'art. 5.5.2 comma 2 del PSC, integrato a seguito dell'intesa espressa dalla Città metropolitana, si ricorda infine che l'indice di sostenibilità Uts max include tutte le possibili componenti insediative oltre alla residenza, come le quote di ERS e le quote destinate ad usi complementari di tipo B previsti dal POC. Si chiede pertanto di evidenziare la coerenza del POC con le norme del PSC, riconducendo le quantità assegnate entro i limiti di sostenibilità derivanti dall'applicazione dell'indice Uts max.

Si chiede inoltre di quantificare le quote destinate ad usi diversi dalla residenza previste nella ValSAT del POC, dimostrando la coerenza con le indicazioni normative del PSC (superfici in aggiunta alla CEA fino a un massimo del 7% e comprese nell'Uts max).

**IL DIMENSIONAMENTO**

Come espressamente indicato nella Premessa della Relazione Istruttoria elaborata dal Servizio Pianificazione Urbanistica, il procedimento di approvazione del POC è oggi ammesso nel caso di adozione intervenuta prima della approvazione della nuova disciplina regionale, tralasciando la LR 20/2000 e assegnando alla Città Metropolitana la verifica di compatibilità delle previsioni inserite con i contenuti di PSC e della pianificazione sovraordinata.

Conseguentemente la richiesta di allineare il quadro di previsione insediativa agli obiettivi della nuova LR 24/2017 (riduzione del consumo di suolo e riqualificazione /rigenerazione urbana) può essere colta come sollecitazione generica non prescrittiva.

Peraltro l'impostazione progettuale del POC è già stata effettuata in origine tralasciando un dimensionamento attestato a circa 1/3 della previsione insediativa residenziale del PSC (1.500 alloggi teorici), come determinato dalla Giunta Comunale per scelta volontaria (Delibera n.163 del 05/10/2017) e poi ribadito in sede di adozione dal Consiglio Comunale nel mese di novembre 2017, nella piena consapevolezza dei contenuti della imminente nuova disciplina regionale e potendo di fatto riferirsi anche a soglie maggiori di quella determinata, avendo acquisito proposte di inserimento nella misura complessiva di 748 alloggi.

Per quanto attiene alla residenza, la versione da sottoporre alla approvazione attesta definitivamente il dimensionamento nella misura di 575 alloggi, corrispondente al 38% della previsione contenuta nel PSC.

Relativamente alla richiesta di effettuare una selezione riduttiva delle previsioni basata sulla sostenibilità degli interventi, è utile richiamare il percorso di formazione del PSC, che nell'alveo della disciplina dettata dalla LR 20/2000, ha richiesto la definizione di un quadro conoscitivo di carattere estremamente approfondito e dettagliato, finalizzato proprio a selezionare gli ambiti di potenziale crescita degli insediamenti dettato da un attento confronto delle diverse possibilità e puntando conseguentemente nell'apportare le vocazioni insediative negli areali che dimostratamente ponevano e pongono tuttora i minori impatti; condizioni fatte proprie dalle valutazioni ambientali dello strumento generale ed oggi del POC.

Relativamente alla compagine produttiva, l'assetto di espansione prefigurato dal POC, di fatto si dimensiona in forma riduttiva rispetto al PSC, in quanto 1 delle 3 aree di interesse nella zona Cà Bianca ed entrambe le aree poste nella frazione di Osteria Grande non hanno formulato proposta di inserimento in POC, mentre l'unico ambito a vocazione terziaria è inserito per circa il 75%.

Occorre comunque richiamare i principi della nuova disciplina regionale che consente di non computare ai fini del consumo di suolo anche gli interventi di nuova costruzione di fabbricati funzionali allo sviluppo di attività insediate o necessari a nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale.

Al fine di rendere più chiaro e di immediata percezione il quadro delle previsioni inserite in POC, l'elaborato D (Norme Tecniche di Attuazione e Schede Normative d'Ambito) contiene una tabella di sintesi degli ambiti di espansione residenziale che si riporta anche di seguito.

**POC** tabella riassuntiva ambiti di espansione residenziale inseriti in POC

AMBITO	DENOMINAZIONE	PROPOSTA	SUPERFICIE TOT AMBITO	SUPERFICIE POC	%	CEA TOTALE AMBITO	CEA POC	n. ALLOGGI CEA POC (1+2)	CEP POC (6)	n. ALLOGGI CEP (1)	CEP LIBERA (6-5)	n. ALLOGGI CEP LIBERA	CEC POC	n. ALLOGGI CEC (2)	ERS PRIVATA 20%CEA (5)	ALLOGGI ERS	EXTRA CEA TOTALE 7% CEA	EXTRA CEA POC (3+4)	EXTRA CEA PRIVATA (3)	EXTRA CEA COMUNE (4)	UT AMBITO (CEA+EXTRA)/100 p. POC	UT(s) AMBITO Vip	ATTERRAGGI IN CEC	ATTERRAGGI IN ERS	CEC FINALE	CEP (libera) FINALE	ERS FINALE
ANS_C1.1	TANARI	2 CERMASI 1 UGOLINI	16500	16294	98,75%	1519	1500	21	1500	21	1500	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0,09					1500	0
ANS_C2.3	PANZACCHIA 3	7 POGGIALI	90500	90500	100,00%	14000	14000	197	10500	148	7700	108	3500	49	2800	40	980	480	360	120	0,16	0,16	250		3250	7950	2800
ANS_C2.5	IL PORTONE	13 ICER-CESI 4 MURRI-CNA -altri	124000	88211	71,14%	20000	13867	195	10400	146	7627	107	3467	49	2773	39	971	247	0	247	0,16	0,16	3442	575	25	10494	3348
ANS_C2.6	QUADERNA NORD	17 LE QUERCE srl 20 IDSC	56000	54181	96,75%	8500	8223	116	6167	87	4523	64	2056	29	1644	23	576	446	335	111	0,16	0,16			2056	4523	1644
ANS_C2.7	QUADERNA SUD	21 LE QUERCE srl	67300	27650	41,08%	8000	3286	46	993	14	728	10	2293	32	265	4	230	230	70	160	0,13	0,16			2293	728	265

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **dimensionamento** si formula la

**RISERVA 1**

Tenendo conto del mutamento del quadro normativo, si chiede una riduzione del dimensionamento del POC, sia residenziale che produttivo, valutando la revisione delle previsioni insediative più impattanti dal punto di vista ambientale e territoriale.

Si chiede di portare a coerenza il dimensionamento con la somma delle proposte per i singoli ambiti, evidenziando in una scheda di sintesi le quantità complessive in termini di alloggi e di superficie non residenziale riferite ai singoli ambiti e di ricondurre le quantità assegnate entro i limiti di sostenibilità derivanti dall'applicazione dell'indice Uts max.

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
2	<p><b>GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI</b></p> <p>Richiamando integralmente le considerazioni espresse nella precedente riserva in merito al dimensionamento del POC, si segnala che la maggior parte delle schede normative relative agli ambiti è accompagnata da un Disegno Urbanistico Concertato DUC elaborato con i proponenti in sede di manifestazione di interesse relativamente alle aree di proprietà.</p> <p>Rilevando una certa disomogeneità nel livello di approfondimento dei DUC nonché nell'attenzione agli aspetti legati alla qualità del progetto urbano (permeabilità, confort termico, fruibilità delle aree comuni, qualità edilizia, gestione acque, energia e rifiuti), si chiede di esplicitare nella norma del POC che, ferme restando le capacità edificatorie, gli usi, le quantità e tutti gli altri parametri urbanistici fissati dal POC, i DUC rappresentano degli schemi di assetto indicativi che dovranno essere necessariamente approfonditi, soprattutto rispetto ai temi legati alla qualità del progetto urbano, preliminarmente alla successiva fase attuativa.</p>	<p><b>GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI</b></p> <p>Si condivide e si inserisce nella normativa di POC il seguente articolo 3 comma 2:</p> <p><i>“Rientrano tra gli elaborati costitutivi del POC anche i Disegni Urbanistici Concertati (DUC); i DUC rappresentano schemi di assetto indicativi che dovranno essere necessariamente approfonditi, soprattutto rispetto ai temi legati alla qualità del progetto urbano”</i></p>
	<p>Inoltre, rilevando che le schede fanno riferimento alle singole domande, anche parziali e che a volte si sovrappongono sullo stesso ambito, si chiede di associare una scheda normativa di riferimento per ogni singolo ambito o sub ambito inserito nel POC, con un unico DUC ed un disegno organico per ogni ambito, selezionando per i sub-ambiti con più proposte quella più coerente con il PSC e le priorità dell'Amministrazione. Relativamente al dimensionamento delle singole schede occorre inoltre esplicitare se la quota comunale sia aggiuntiva o compresa nei dati complessivi e a quale area faccia riferimento.</p> <p>Analogamente, rispetto ai trasferimenti di capacità edificatoria proposti in diversi ambiti si segnala la necessità di inquadrare complessivamente sia gli ambiti da cui tali diritti decollano, sia quelli in cui atterrano, computando nel dimensionamento complessivo le quote assegnate con il POC.</p> <p>La cartografia del POC rappresenta complessivamente gli ambiti di PSC, anche se inseriti solo parzialmente nel POC. Al fine di garantire una maggiore chiarezza rappresentativa, è opportuno modificare le Tavole 1a e 1b del POC indicando con il perimetro rosso soltanto gli ambiti o porzioni di essi effettivamente inseriti nel POC, ai quali viene attribuita una capacità edificatoria. Le schede normative dovranno altresì contenere lo schema di assetto complessivo dell'intero ambito, evidenziando le porzioni di esso alle quali il POC assegna il diritto edificatorio.</p> <p>Inoltre, per tutti gli ambiti di nuovo insediamento residenziale, si chiede di integrare la scheda normativa del POC esplicitando i contenuti urbanistici degli accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 18 collegati all'attuazione della previsione, ad esempio in termini di opere infrastrutturali o altre dotazioni territoriali richieste, nonché tutti gli elementi legati alla sostenibilità ambientale indicati nel parere della SAC di ARPAE e le prescrizioni del parere sulla compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.</p> <p>Rispetto alla modalità attuativa degli ambiti, che prevede la possibilità di attuazione con PUA anche limitata a sub ambiti, si segnala la necessità di assicurare un disegno urbanistico unitario e coerente, nonché la crescita progressiva degli insediamenti rispetto al territorio urbanizzato. Si chiede di integrare il POC con tale indicazione.</p> <p>Infine, richiamando la riserva n. 1, si chiede di riportare nelle singole schede normative le quote relative agli usi non residenziali sinteticamente espresse nella ValSAT del POC.</p>	<p>L'analisi delle singole domande, ancorché parziali, è stata effettuata al fine di identificare le capacità suddivise per i sub-ambiti pur nel rispetto e nella verifica dell'indice di sostenibilità dell'intero ambito e dei singoli sub-ambiti</p> <p>Si precisa inoltre che la quota comunale (CEC) è sempre ricompresa nei dati complessivi della CEA composta da una quota privata (CEP) e da una quota comunale (CEC) e che tutti gli atterraggi previsti da altri ambiti avvengono a scapito della CEC senza modificare il dimensionamento complessivo</p> <p>Si concorda e si prevede la modifica delle Tavole 1a e 1b perimetrando in rosso soltanto gli ambiti, o porzioni di essi, effettivamente inseriti nel POC, ai quali viene attribuita una capacità edificatoria e si inserisce un nuovo documento (ELABORATO D) contenente le schede normative relative all'assetto complessivo dell'intero ambito inserito in POC, associato ad un unico DUC, con individuazione dell'assegnazione del diritto edificatorio, le quote relative agli usi non residenziali e l'indicazione dei contenuti urbanistici previsti negli accordi ai sensi dell'art. 18 nonché le prescrizioni contenute nei pareri della SAC di ARPAE e le prescrizioni del parere sulla compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.</p> <p>Al fine di garantire l'organicità degli interventi, ancorché realizzati per stralci relativi ai singoli sub-ambiti, si inserisce nelle schede normative dei singoli ambiti la seguente prescrizione:</p> <p><i>“Il PUA potrà interessare anche stralci funzionali dell'intero ambito inserito in POC a condizione che venga prodotto un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico”</i></p>
	<p>Sulla base delle valutazioni sulla <b>ambiti di nuovo insediamento</b> si formula la</p>	
<p><b>RISERVA 2</b></p>	<p>Si chiede di associare una scheda normativa di riferimento per ogni singolo ambito o sub ambito inserito nel POC, con un unico DUC ed un disegno organico per ogni ambito, selezionando per i sub-ambiti con più proposte quella più coerente con il PSC e le priorità dell'Amministrazione, e di esplicitare nella norma del POC che i DUC rappresentano degli schemi di assetto indicativi che dovranno essere necessariamente approfonditi preliminarmente alla successiva fase attuativa. Si chiede inoltre di modificare le Tavole 1a e 1b del POC indicando con il perimetro rosso soltanto gli ambiti o porzioni di essi effettivamente inseriti nel POC e di integrare le schede normative con uno schema di assetto complessivo dell'intero ambito e con i contenuti urbanistici degli accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 18 collegati all'attuazione della previsione, nonché tutti gli elementi legati alla sostenibilità ambientale indicati nel parere della SAC di ARPAE e le prescrizioni del parere sulla compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.</p>	

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
	<p><b>GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E MISTI</b></p> <p>Si evidenzia che l'ambito <b>ANS_C2.3 Panzacchia</b> è stato oggetto di due distinte proposte, una riguardante l'intero ambito (domanda n.7), l'altra limitata alla porzione meridionale di esso (domanda n.1) e che entrambe includono anche l'ambito per dotazioni territoriali DN_5. Sottolineando l'importanza della progettazione unitaria, si chiede di chiarire la volontà dell'Amministrazione rispetto all'attuazione di questo ambito, integrando nel POC approvato le due proposte ed elaborando un'unica scheda normativa per l'ambito ANS_C2.3, in cui sia univocamente definita la capacità edificatoria totale assegnata all'ambito.</p> <p>Si rileva inoltre un'incongruenza tra la capacità edificatoria maturata dall'ambito DN_5 riportata nella scheda normativa e quella dichiarata nell'elaborato C del POC (schede sintetiche di concertazione). Si chiede quindi di portare a coerenza i due elaborati di POC.</p>	<p><b>GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E MISTI</b></p> <p>Specificando che entrambe le proposte sono relative a stralci funzionali dell'ambito complessivo ANS_C2.3, si condivide la necessità di predisporre un'unica scheda normativa per l'intero ambito.</p>
	<p>Relativamente alla scelta di demandare alla fase di PUA la definizione delle opere infrastrutturali previste dalla scheda VIP del PSC come condizioni alla trasformazione, si sottolinea che la sostenibilità della previsione è stata valutata in sede di PSC anche sulla base di tali interventi. Si ritiene pertanto che l'inserimento dell'ambito ANS_C2.3 nel POC debba essere comunque subordinato alla verifica della capacità della rete infrastrutturale, eventualmente ricalibrata in relazione alla riduzione del carico urbanistico effettuata in sede di approvazione del PSC.</p>	<p>L'eliminazione della bretella dalle previsioni di POC deriva da un'analisi dell'indotto di traffico che ha portato alla scelta di inserire in questa sede la razionalizzazione dell'innesto già esistente tra la via Scania e la via Emilia, prevedendo anche un possibile contestuale allargamento del tracciato dell'attuale via Scania, con l'obiettivo di assorbire il flusso di traffico sia da est che da ovest della via Emilia non compatibile con la soluzione prevista dalla bretella di cui si prevede l'eliminazione in sede di PUG.</p> <p>In considerazione di quanto sopra, si è provveduto ad integrare nella Valsat, che già indicava condizioni di sostenibilità per il disegno della viabilità interna di comparto, la richiesta di uno studio di fattibilità per la definizione della geometria dell'intersezione tra la via Scania e la via Emilia e dell'adeguamento del ramo minore di via Scania che costeggia a ovest l'ambito.</p>
	<p>L'ambito <b>ANS_C1.1 Tanari</b> rappresenta una previsione del previgente PRG che è stata confermata nel PSC, alla quale la scheda VIP del PSC assegna la capacità edificatoria prevista dallo strumento precedente, riconoscendo gli usi e le condizioni attuative del PRG. Prendendo atto del fatto che tale scelta comporta l'esclusione dell'ambito dal contributo in termini di ERS, si fa presente che il PSC vincola l'attuazione della previsione alla realizzazione di un centro diurno per ragazzi disabili, nonché alla cessione dell'area a nord per realizzazione di dotazioni territoriali. Al fine di assicurare la necessaria coerenza con il PSC, si chiede di integrare il POC esplicitando le dotazioni ed i servizi pubblici collegati all'attuazione di questo ambito.</p>	<p>Considerato che l'Amministrazione ha valutato di realizzare la previsione del centro diurno in ambito più prossimo al centro abitato e più facilmente fruibile con le infrastrutture esistenti si è concordato di sostituire l'impegno alla contribuzione alla realizzazione del centro diurno in tale ambito con un contributo economico che l'amministrazione utilizzerà a fini sociali oltre alla cessione dell'area in ambito DN.6 da destinarsi a verde pubblico.</p> <p>Inoltre l'accesso al comparto non avverrà da ovest ma da nord, come indicato nel DUC, considerato anche il modesto indotto di traffico derivante dalla previsione avente una superficie utile modesta (21 alloggi).</p>
3	<p>Per l'ambito <b>ANS_C2.5 Il portone</b>, il POC prevede un'attuazione per stralci funzionali. Condividendo la scelta di dare priorità ai comparti più aderenti al territorio urbanizzato e distanti dagli impatti legati all'infrastruttura ferroviaria, in merito alla deroga prevista dopo 18 mesi dall'entrata in vigore del POC, si chiede di garantire comunque la preliminare realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo il rispetto della progettazione unitaria.</p> <p>Si richiama inoltre la necessità esplicitata nelle schede VIP del PSC di effettuare una valutazione della compatibilità atmosferica, acustica ed infrastrutturale dell'ambito, nonché una complessiva analisi in merito alla localizzazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di servizi integrati con quelli presenti nel capoluogo.</p> <p>Rispetto al contenuto della domanda n. 13 attraverso la quale si prevede il riconoscimento di una capacità edificatoria pari a 19 alloggi nell'ambito ANS_C2.5, si chiede di specificare gli obiettivi di tale operazione, chiarendo in particolare le trasformazioni previste nell'ambito produttivo di decollo. Sarebbe inoltre opportuno localizzare tali quantità all'interno dello schema di assetto complessivo dell'intero ambito. Infine, come richiamato nelle considerazioni generali, considerando che la proposta 13 riguarda soltanto una porzione dell'ambito ANS_C2.5, si chiede di modificare la cartografia del POC individuando esclusivamente la parte di cui si intende avviare la programmazione.</p>	<p>Si condivide la necessità di un progetto unitario preliminare dell'intero sub ambito in attuazione nel presente POC, ancorché attuato per stralci funzionali, confermando di dare la priorità ai comparti più aderenti al territorio urbanizzato, realizzando contestualmente le relative opere di urbanizzazione ed inserendo in convenzione le tempistiche di attuazione. Al fine di garantire la connessione con il tessuto viabilistico esistente si inserisce in normativa la seguente prescrizione:</p> <p><i>"il PUA dovrà contenere un elaborato concertato complessivo riportante l'individuazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti, garantendo l'organicità della proposta, il rispetto della progettazione unitaria e la sostenibilità del suo assetto viabilistico, prevedendo nel primo stralcio attuativo la realizzazione della connessione con la via Braglia o con una ipotesi alternativa di collegamento con la via Gramsci"</i></p> <p>In merito a quanto specificato nelle Schede Vip, e in considerazione della richiesta nelle Norme di un elaborato concertato complessivo del sub ambito, e di agganciare all'attuazione del primo stralcio la realizzazione della connessione con la via Braglia o la via Gramsci, che si condivide, si ribadisce che in sede di PUA sarà necessario prevedere un approfondimento in merito alla razionalizzazione della intersezione Braglia-Madonnina ricorrendo ad altre tipologie di innesto, di cui andrà verificata l'efficienza, nonché adeguate analisi acustiche finalizzate ad ottimizzare il disegno urbanistico ed edilizio e la localizzazione delle diverse destinazioni, in funzione della presenza della ferrovia, e a valutare idonee misure preventive, da privilegiarsi rispetto a quelle mitigative.</p> <p>Il riconoscimento dei 19 alloggi derivanti dal decollo di 1325 mq (di cui 265 mq da destinarsi a ERS) dall'ambito ASP_C.2 (250 mq residenziale + 280 mq di commerciale + 1590 mq terziario abbattuto al 50%) è finalizzato a ridurre la densità edificatoria del lotto oggetto di decollo; tale superficie viene trasferita nella CEC dell'ambito di ANS_C2.5 di atterraggio non modificandone pertanto in alcun modo le capacità edificatorie prodotte dal sub-ambito stesso ed il relativo Ut.</p> <p>Si condivide di modificare la cartografia di POC individuando esclusivamente la porzione dell'ambito di cui si intende avviare la programmazione.</p>
	<p>Rilevando che sull'ambito <b>ANS_C2.6 Quaderna nord</b>, a Osteria Grande, sono state presentate due proposte distinte e parziali (4 e 17), che interessano la porzione settentrionale e meridionale dell'ambito, si chiede di integrare la scheda normativa elaborando uno schema di assetto complessivo che metta a sistema le due proposte e consideri l'intero ambito e di modificare la tavola 1b del POC perimetrando soltanto le aree effettivamente inserite nel POC.</p> <p>Si fa presente inoltre che la somma delle capacità edificatorie delle due proposte (8.227 mq di SU residenziale + 444 mq di SU non residenziale) corrispondenti a circa 116 nuovi alloggi, costituiscono di fatto l'attuazione dell'intera capacità edificatoria riconosciuta all'ambito ANS_C2.6 dalla scheda VIP del PSC (8.500 mq di SU + 460 di altri usi). Si tratta dunque di due proposte parziali che danno attuazione all'intera potenzialità edilizia consentita dal PSC per l'ambito. Si chiede pertanto di esplicitare tale aspetto nel POC, dimostrando l'organicità della proposta e la sostenibilità del suo assetto viabilistico.</p> <p>Si richiama inoltre la necessità, esplicitata nelle schede VIP del PSC, di effettuare una valutazione della compatibilità acustica volta ad evitare il più possibile interventi di mitigazione artificiale ed infrastrutturale dell'ambito (incrementando la mobilità ciclopedonale e il trasporto pubblico anche attraverso la previsione di nuove fermate), nonché una complessiva analisi in merito</p>	<p>Si condivide la necessità di predisporre un'unica scheda normativa per l'intero ambito e si modifica la cartografia di POC individuando esclusivamente la porzione dell'ambito di cui si intende avviare la programmazione.</p> <p>Si specifica, a conferma di quanto già previsto nelle schede sintetiche, che non viene attuato l'intero ambito ma una porzione corrispondente al 96,75% dello stesso (Superficie ambito in POC mq 54.181) che produce una CEA pari a 8.277 mq di Su residenziale (96,75% di 8.500) e una Superficie extra CEA pari a 446 mq rispettando l'Uts 0,16 (8723/54.181).</p> <p>Si attua, inoltre, un a porzione della DN.16, per una superficie di circa 2.000 mq, adiacente all'ambito ANS_C2.6, senza che questa produca capacità edificatoria ma con la possibilità di utilizzazione della stessa come verde pubblico del comparto residenziale in attuazione, determinando così una minore densità dell'ambito stesso.</p> <p>Come evidenziato nella Valsat l'ambito si trova a 200 m dalla via Emilia, distanza che garantisce riduzioni dei livelli acustici anche superiori ai 20 dBA. Si conferma pertanto che una corretta progettazione degli edifici (possibile solo in sede di PUA) possa non richiedere l'inserimento di opere di mitigazione, quali barriere, che peraltro avrebbero poca efficacia a tale distanza. Integrando la richiesta della scheda VIP, di</p>

<p>alla localizzazione di attrezzature pubbliche di quartiere e di servizi integrati con quelli presenti. Si chiede infine di chiarire se sia compresa anche l'attuazione dell'ambito DN_16, eventualmente inserendo l'ambito per dotazioni territoriali nella cartografia del POC.</p>	<p>prediligere ad ogni modo misure preventive quali in primo luogo un'adeguata distribuzione degli spazi edificati, in questa fase si richiede, al fine di minimizzare eventuali opere mitigative, che la progettazione dell'ambito in sede di PUA, verificata ed ottimizzata sulla base dello studio acustico, limiti il più possibile il contributo del rumore della via Emilia in facciata agli edifici in corrispondenza di vani abitabili. In merito alla attuazione di parte della DN 16, interposta tra l'ambito e la via Emilia, si evidenzia come la possibilità di utilizzazione della stessa come verde pubblico del comparto residenziale in attuazione, determini una minore densità dell'ambito stesso, con la possibilità di utilizzare altezze minori per i fabbricati, riducendone l'esposizione.</p>
<p>Relativamente all'ambito <b>ANS_C2.7 Quaderna sud</b>, si chiede di riportare nella scheda normativa e nella ValsAT del POC le indicazioni della scheda VIP del PSC relative alla inedificabilità della fascia sud dell'ambito. L'Amministrazione Comunale dichiara che tale porzione, che verrebbe acquisita dal Comune con una capacità edificatoria comunque maturata di 28 alloggi da trasferire in altro ambito, non accede alla fase attuativa del POC. Si fa presente che per rendere effettivo il riconoscimento dei diritti edificatori oggetto di permuta e trasferimento e per evitare il costituirsi di diritti edificatori "volanti", è necessario inserire nel POC anche il sub ambito acquisito dal Comune poiché è con l'approvazione del POC che viene assegnato il diritto edificatorio.</p>	<p>Si prende atto e si riporta nella normativa dell'ambito la prescrizione già prevista nella scheda Vip relativa all'inedificabilità della fascia a sud dell'ambito; analogamente si ribadisce nella Valsat tale prescrizione.</p> <p>Si condivide la necessità di inserimento in POC del sub ambito acquisito dal Comune al fine di riconoscerne i diritti edificatori oggetto di permuta; a tal fine si aggiornano le schede sintetiche dell'ambito, il DUC e la Valsat; si modificano inoltre le tempistiche di attuazione dell'ambito</p>
<p>Considerando che gli ambiti ANS_C2.3, C1.1, C2.5 e C2.6, sono interessati dalla zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee di tipo B, si chiede di inserire nella scheda normativa la prescrizione derivante dall'art. 5.3 del PTCP, relativa alla necessità di garantire una permeabilità minima del 35% della superficie territoriale dell'ambito e di dimostrare che l'assetto urbanistico proposto è coerente con tale prescrizione.</p>	<p>Si inserisce nelle schede normative degli ambiti ANS_C2.3, C1.1, C2.5 e C2.6 la seguente prescrizione:</p> <p><i>"In sede di PUA dovrà essere approfondito il sistema di laminazione e mantenuta una permeabilità del 35%"</i></p>
<p>Relativamente all'ambito <b>ANS_C2.9 Borgo nord</b>, nel quale si prevede l'insediamento di funzioni miste di carattere commerciale, direzionale e terziario (domande 3 e 9), si evidenzia la necessità di mettere a sistema le due proposte presentate, che risultano complementari, fornendo un disegno di assetto complessivo unitario, che comprenda tutte le aree inserite nel POC, sia quelle di proprietà privata che di proprietà pubblica, nonché di predisporre un'unica scheda normativa per l'ambito ANS_C2.9, esplicitando in modo univoco le quantità edificatorie assegnate all'ambito includendo anche la quota comunale.</p> <p>Relativamente alle funzioni proposte, si chiede di specificare le quote afferenti ai diversi usi, esplicitando la natura prevalente dell'ambito in modo da poterne valutare compiutamente l'impatto urbanistico e ambientale.</p> <p>Si fa presente inoltre che la scheda VIP del PSC prevede una serie di approfondimenti da svolgere in fase di POC finalizzati alla verifica della compatibilità atmosferica (valutazione ante operam dello stato di qualità dell'aria) e acustica degli interventi. Inoltre il POC prevede di demandare al PUA lo studio di traffico, mentre gli altri approfondimenti non vengono citati. Vista la particolare collocazione dell'ambito, si ritiene indispensabile svolgere gli approfondimenti richiesti dalla scheda VIP del PSC preliminarmente all'approvazione del POC, poiché essi sono finalizzati a valutare la sostenibilità dell'assetto urbanistico e delle quantità proposte del POC stesso.</p> <p>Rilevando inoltre che lo schema di assetto della proposta 3 contiene l'ipotesi di alloggi per studenti, si fa presente che gli alloggi per studenti non rientrano nell'uso f2 strutture ricettive per il soggiorno temporaneo, mentre devono essere inquadrati come uso a2 (residenze collettive o specialistiche). Si chiede pertanto di verificare la fattibilità dell'intervento rispetto all'uso a2, considerando la sensibilità acustica dell'ambito, adiacente alla ferrovia.</p> <p>Infine, per assicurare la necessaria coerenza con il PSC, si chiede di integrare il POC esplicitando le dotazioni ed i servizi pubblici collegati all'attuazione di questo ambito.</p>	<p>Si condivide la necessità di predisporre un'unica scheda normativa per l'intero ambito inserito in POC, fornendo un disegno di assetto complessivo unitario comprensivo delle aree di proprietà privata e quelle di proprietà pubblica; si modifica, inoltre, la cartografia di POC individuando esclusivamente la porzione dell'ambito di cui si intende avviare la programmazione.</p> <p>Nella scheda normativa dell'ambito viene inserito l'uso a2) <i>Residenze collettive o specialistiche limitatamente ad alloggi per studenti</i> come funzione non prevalente assieme agli usi complementari alla residenza e ricettivi, rispetto all'uso terziario commerciale che diventa il prevalente</p> <p>In considerazione del fatto che la sostenibilità dell'ambito è già stato oggetto di valutazione in sede di PSC, si ribadisce che sarà opportunamente da approfondirsi in sede di PUA tramite specifico studio del traffico un assetto della viabilità che tenga conto della presenza del nuovo asse indicato dal RUE e dal PP "Borgo" in attuazione, in particolare per quanto riguarda le connessioni con la strada comunale Cova (SP 19) e via A. Gramsci, nonché della funzionalità e sicurezza di una eventuale viabilità "transitoria" di servizio all'ambito e di connessione con i due assi principali (SP 19 e via Gramsci).</p> <p>Si concorda con la necessità di ottimizzare usi ed assetto urbanistico, visto le possibili fonti presenti, quali per l'aria: via Cova e area produttiva e per il rumore la ferrovia. Al fine di minimizzare eventuali opere mitigative la progettazione dell'ambito in sede di PUA, verificata ed ottimizzata sulla base dello studio acustico, dovrà limitare il più possibile il contributo del rumore della via Cova e della Ferrovia in facciata agli edifici in corrispondenza di vani abitati, in primis localizzandoli lontani dalle sorgenti. Questo determina anche un allontanamento dalle sorgenti di inquinamento atmosferico. Si specifica comunque che la VALSAT del PSC cautelativamente aveva analizzato la possibilità di insediare usi residenziali nell'ambito, che sono risultati compatibili, quindi si ritiene che tale possa essere considerato anche l'uso a2).</p> <p>Si conferma pertanto quanto scritto nella scheda VIP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In merito alla qualità dell'aria si dovranno prediligere misure preventive ove possibile. In particolare in questa sede, vista la natura diversificata della previsione in termini di destinazione, si ritiene opportuno indicare di collocare le strutture di natura residenziale e/o ricettiva ad almeno 20 m dal limite nord del sito e possibilmente non nella porzione ovest di esso, da destinarsi preferibilmente alle funzioni terziarie - commerciali o complementari alle residenze.</li> </ul> <p>Per il rumore si rimanda alla fase di PUA la valutazione di idonee misure preventive e/o mitigative. Dovranno essere predilette le prime alle seconde e nella fattispecie in questa sede si sottolinea come in primo luogo si dovrà intervenire sulla distribuzione degli spazi da attribuire alla diverse destinazioni in modo da tutelare quanto più possibile le residenze. In tal senso queste dovranno essere il più possibile allontanate in primo luogo, dall'infrastruttura ferroviaria e in secondo luogo dall'area produttiva. Inoltre lo studio acustico del PUA dovrà verificare il rispetto dei limiti per gli edifici esistenti o in previsioni lungo la viabilità interessata.</p>
<p>Sulla base delle valutazioni sopra riportate sugli <b>ambiti di nuovo insediamento residenziale</b> si formula la</p> <p><b>RISERVA 3</b></p> <p>Si chiede di recepire le richieste sopra riportate per i singoli ambiti di nuovo insediamento.</p>	

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
4	<p><b>IL SISTEMA PRODUTTIVO</b></p> <p>Il POC contiene due previsioni produttive che mettono in gioco importanti quote di capacità edificatoria. Si richiamano le valutazioni in merito al Disegno Urbano Concertato (DUC) e agli obiettivi di qualità da garantire in fase di progettazione degli interventi espresse nella riserva n. 2.</p> <p>In particolare, per l'ASP_AN2.2 di Cà Bianca, prendendo atto del recepimento delle previsioni la cui attuazione è stata avviata con specifico procedimento, si sottolinea la necessità di integrare il POC o la sua ValSAT con i condizionamenti riportati nella scheda VIP richiesti per la fase di POC in merito alla compatibilità atmosferica e acustica, nonché sul rispetto dei requisiti di APEA che tale ambito dovrà avere.</p> <p>Con riferimento agli usi previsti dal POC, relativi esclusivamente al commercio all'ingrosso d2 ed ai magazzini e attività espositive senza vendita d3, viste le ampie dimensioni dell'ambito, si suggerisce di allargare la gamma di usi ammessi con quelli produttivi di tipo D, con le necessarie esclusioni (ad esempio per l'uso d7 lavorazione inerti) e limitazioni previste dall'Accordo territoriale e dal PSC per l'uso d9 residenza del custode.</p> <p>Rilevando che gli usi commerciali c1, c2 e c3 sono descritti nella ValSAT, ma non risultano declinati nella scheda normativa del POC, si chiede di portare a coerenza gli elaborati del POC, ricordando che le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP/POIC.</p> <p>A tal proposito, si chiede di definire le quote afferenti ai diversi usi, rimandando alle disposizioni del POIC qualora l'attuazione delle quantità commerciali comportasse la realizzazione di una o più tipologie commerciali di rilievo sovra comunale o provinciale.</p>	<p><b>IL SISTEMA PRODUTTIVO</b></p> <p>Si conferma quanto previsto nella scheda VIP del PSC.</p> <p>Per il rumore si rimanda alla fase di PUA la valutazione, tramite studio acustico, delle idonee misure preventive e/o mitigative da adottare in corrispondenza dei ricettori residenziali ricadenti all'interno dell'area di previsione per garantire un non peggioramento del clima acustico ad oggi presente. Dovranno essere predilette scelte preventive piuttosto che mitigative. A protezione del ricettore residenziale interno all'area si dovranno adottare in primo luogo le seguenti misure preventive:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. evitare negli spazi esterni confinanti con i ricettori attività e/o impianti in esterno particolarmente rumorosi</li> <li>2. progettare la viabilità interna in modo da limitare il transito di mezzi a ridosso di tali residenze</li> </ol> <p>Per l'aria, si ritiene opportuno evitare un ingresso rilevante all'area lungo il lato est dell'ambito e possibilmente realizzare una viabilità principale così come le stesse aree parcheggio di maggiori dimensioni, in modo da limitare il più possibile criticità per i ricettori residenziali presenti. Allo stesso modo bisognerà limitare sempre lungo il lato est, attività di carico e scarico in esterno, se significative.</p> <p>Si sono inoltre integrati nella Valsat dei requisiti di APEA che l'ambito dovrà rispettare.</p> <p>Si concorda e si allarga la gamma degli usi inserendo nella scheda normativa dell'ambito i seguenti usi produttivi di tipo D:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI <ul style="list-style-type: none"> <li>d1) attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato</li> <li>d2) commercio all'ingrosso</li> <li>d3) magazzini (*), autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita</li> <li>d4) attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici</li> <li>d5) produzione e commercializzazione dell'energia</li> <li>d10) impianti di trasmissione via etere</li> </ul> </li> </ol> <p>(* Per l'uso d3) magazzini l'insediamento di funzioni logistiche conto terzi, già identificata dalla versione adottata del PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, è ammessa nella misura indicata dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dagli accordi territoriali allo scopo sottoscritti</p>
	<p>Rispetto all'ambito ASP_AN2.1, sottolineando le valutazioni espresse nella ValSAT del POC in relazione alla scarsa accessibilità dell'ambito tramite mobilità sostenibile (treno, TPL e ciclabili) e considerando gli usi proposti dal POC, si ritiene necessario fare una valutazione d'insieme, non rinviabile alla fase di PUA, circa l'assetto infrastrutturale della previsione e l'eventualità di nuovi interventi sulla rete viaria o ciclabile e sul trasporto pubblico. A tal proposito, si chiede di includere nello schema di assetto urbanistico dell'ambito la rotatoria di accesso (intervento n. 14), prevedendo una pianificazione e un'attuazione integrate e coordinate dei due interventi.</p> <p>Si evidenzia inoltre che la scheda VIP del PSC demanda alla fase di POC la valutazione delle eventuali misure mitigative di tipo acustico, finalizzate alla tutela del ricettore residenziale individuato a ridosso del margine est. In particolare, il PSC stabilisce che dovranno essere evitati, a ridosso del ricettore, "l'insediamento di attività particolarmente rumorose (es. attività di logistica), l'installazione di macchinari rumorosi in ambiente esterno (sul tetto e lungo tale margine), l'esecuzione di operazioni rumorose in ambiente esterno (es. carico e scarico), l'ingresso al comparto in adiacenza all'area residenziale." Richiamando il parere di ARPAE-SAC, si chiede di portare a coerenza il POC con il PSC, dimostrando la fattibilità dell'intervento proposto.</p>	<p>In analogia all'ambito ASP_AN2.2 si allarga la gamma degli usi produttivi inserendo quelli di cui al punto precedente</p> <p>Si inserisce nello schema di assetto urbanistico la rotatoria di accesso all'ambito prevedendo, in sede di PUA, la valutazione di eventuale nuova soluzione viabilistica nel rispetto della sostenibilità dell'ambito</p> <p>Si ritiene che la viabilità esistente (via Cà Bianca, via Salieri, via S. Carlo) integrata con la rotatoria tra via Cà Bianca e l'accesso al comparto prevista nello schema di assetto urbanistico complessivo sia in grado di sostenere adeguatamente i flussi di traffico prevedibili per il comparto.</p> <p>Si concorda che in base agli usi che si insedieranno si potrebbe anche avere un incremento dei flussi di traffico, che potrebbe avere effetti non trascurabili rispetto al ricettore residenziale ad est. Si conferma quanto previsto dalle schede VIP: nel PUA, sulla base dello studio acustico, dovranno essere adottati adeguati accorgimenti e/o misure mitigative al fine di tutelare il ricettore residenziale individuato a ridosso del margine est, in particolare nelle aree in adiacenza al ricettore saranno da evitare attività particolarmente rumorose: l'installazione di macchinari rumorosi in ambiente esterno, l'esecuzione di operazioni rumorose in ambiente esterno (es. carico/scarico). Inoltre la strada di accesso all'ambito dovrà essere posizionata in modo da minimizzare l'impatto sul ricettore.</p>
	<p>Per entrambi gli ambiti, relativamente agli usi logistici, poiché le due schede normative prevedono l'uso magazzino senza definire le soglie relative ai diversi usi, si fa presente che, qualora si configurasse un insediamento di logistica, sarà necessario garantire la coerenza con gli indirizzi del PTCP, che prevede che gli insediamenti superiori ai 10.000 mq di superficie fondiaria debbano essere preferibilmente localizzati nelle piattaforme intermodali esistenti adeguatamente infrastrutturate.</p>	<p>Al fine di garantire la coerenza con gli strumenti sovraordinati negli ambiti produttivi si inserisce nella scheda normativa di entrambi gli ambiti ASP_AN2.1 E ASP_AN2.2 la seguente precisazione</p> <p>"Per l'uso d3) magazzini l'insediamento di funzioni logistiche conto terzi, già identificata dalla versione adottata del PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, è ammessa nella misura indicata dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dagli accordi territoriali allo scopo sottoscritti"</p>

Si ricorda inoltre che la Città metropolitana all'interno del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile PUMS, adottato con Atto del Sindaco metropolitano n. 248 del 27/11/2018, con particolare riferimento alla logistica delle merci, ha assunto importanti obiettivi strategici quali:

- contribuire alla tutela del clima, riducendo le emissioni di gas serra (CO2) del sistema di trasporto delle merci nel territorio metropolitano in particolare nei centri storici delle città, mediante l'abbattimento totale delle emissioni dirette di CO2 entro il 2030;

- ridurre l'apporto alla congestione stradale del trasporto delle merci attraverso l'ottimizzazione delle infrastrutture stradali nella logica di uno spazio condiviso con le altre componenti della viabilità stradale (traffico privato e collettivo). Questo obiettivo si riferisce sia alle infrastrutture di scorrimento e quindi alla riduzione dell'apporto alla congestione del traffico merci, sia alla sosta dei veicoli nelle aree urbane. Si propone sostanzialmente un approccio di sistema tra il trasporto delle merci, il trasporto privato e il trasporto collettivo, non ragionando quindi solamente sulle necessità del settore merci, ma tenendo anche in considerazione le esigenze delle altre utenze stradali;

- ridurre lo sprawl logistico, cioè l'insediamento di nuove imprese logistico-produttive lontane dai criteri che contribuiscono al raggiungimento di un sistema di trasporto delle merci sostenibile, sviluppando al contempo gli attuali ambiti logistici attraverso la loro specializzazione coerente con la vocazione del territorio;

- sviluppare il mercato della logistica, conseguendo un sistema capace di seguire le richieste sempre più stringenti del mercato, garantendo al contempo elevati livelli di servizio.

Al fine di ridurre le percorrenze dei veicoli sulla viabilità locale e aumentare la competitività del territorio attraverso l'aggregazione della domanda e quindi delle risorse, il PUMS ha identificato dei contesti geografici, tra i quali l'ambito produttivo San Carlo, dove incentivare la localizzazione di nuovi insediamenti logistici e produttivi, favorendo al contempo il riassetto di quelli esistenti.

I nuovi insediamenti dovranno essere previsti in una logica funzionale, di accessibilità e di sostenibilità, finalizzata a garantire il minimo impatto ambientale e trasportistico tenuto anche conto della specializzazione cui dovrebbero ambire secondo la vocazione del territorio. Non ultima dovrà essere considerata l'accessibilità degli addetti attraverso le stazioni ferroviarie servite dal sistema di trasporto pubblico regionale, al fine di favorire la possibilità di raggiungere il posto di lavoro con sistemi di trasporto sostenibili.

Sono stati quindi introdotti nuovi criteri per la localizzazione di tali insediamenti, ammettendo la possibilità di individuare nuove previsioni negli ambiti dotati di casello autostradale e prossimi ai nodi di accesso al trasporto pubblico locale (per gli addetti) per le merci che utilizzano esclusivamente il trasporto su gomma, a condizione che l'azienda insediata abbia i requisiti per la certificazione Green Logistics e sociale per la qualità del lavoro.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **sistema produttivo e commerciale** si formula la

#### **RISERVA 4**

Per gli ambiti ASP\_AN2.1 e ASP\_AN2.2, si sottolinea la necessità di integrare il POC o la sua ValSAT approfondendo i condizionamenti riportati nella scheda VIP legati alla compatibilità infrastrutturale e acustica, nonché al rispetto dei requisiti di APEA, e di definire le quote afferenti i diversi usi, valutando di allargare la gamma di usi produttivi di tipo D, con le necessarie esclusioni e limitazioni previste dall'Accordo territoriale e dal PSC. Si chiede inoltre di recepire le indicazioni in tema di logistica del PTCP e del PUMS in corso di approvazione.

Relativamente agli ambiti produttivi inseriti in POC, ASP\_AN2.1 e ASP\_AN2.2, si integrano la documentazione di Piano e la ValSAT introducendo gli elementi di approfondimento richiesti tramite prescrizioni ed integrazioni alle singole schede normative che costituiranno il riferimento per lo sviluppo delle fasi di progettazione attuativa.

Per quanto attiene al futuro potenziale sviluppo insediativo di funzioni logistiche nell'ambito produttivo San Carlo, cogliendo favorevolmente l'assetto prefigurato dalla versione adottata del PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, richiamando la Delibera del Consiglio Provinciale n. 65 del 19/09/2006, si accoglie la richiesta di recepire le indicazioni, inserendo nella scheda normativa degli ambiti la seguente dicitura:

*"Per l'uso d3) magazzini l'insediamento di funzioni logistiche conto terzi, già identificata dalla versione adottata del PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, è ammessa nella misura indicata dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dagli accordi territoriali allo scopo sottoscritti"*

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
	<p><b>IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b></p> <p>Il Documento programmatico per la qualità urbana contiene il quadro d'insieme degli interventi pubblici inseriti nel POC, sia quelli relativi agli ambiti per dotazioni DN, sia quelli relativi ad interventi infrastrutturali o afferenti singoli edifici e aree.</p> <p>Condividendo la scelta dell'Amministrazione di sistematizzare nel POC anche l'insieme degli interventi pubblici programmati nel medio-lungo periodo, si fa presente che il loro inserimento nel POC non si ritiene vincolante ai fini della definitiva localizzazione dell'opera, che avverrà contestualmente all'avvio del procedimento espropriativo e all'acquisizione dei pareri degli Enti competenti in sede di progettazione definitiva. Infatti, il POC infatti non appone il vincolo preordinato all'esproprio, né effettua gli approfondimenti legati alla sostenibilità e fattibilità delle singole proposte.</p> <p>Si chiede quindi di chiarire quali siano gli ambiti DN e quali gli interventi singoli di cui il POC avvia l'attuazione, differenziandoli graficamente dagli ambiti DN indicati programmaticamente nel POC per pubbliche finalità ancora da definire o dagli interventi singoli che saranno oggetto di progettazione futura. In considerazione del fatto che alcune opere pubbliche puntuali costituiscono soltanto la rappresentazione di un quadro programmatico e che il POC non ne avvia l'attuazione, si chiede di modificare la legenda delle tavole 1a e 1b esplicitando tale aspetto.</p>	<p><b>IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b></p> <p>Si accoglie la riserva, differenziando cartograficamente e nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana sia le quote di dotazioni DN che accedono concretamente alla fase di attuazione del POC nonché le opere infrastrutturali che hanno raggiunto una fase progettuale oggetto di formale approvazione.</p>
	<p>Richiamando il parere di ARPAE – SAC, si ritiene inoltre necessario integrare la ValSAT, con una valutazione di insieme sulla sostenibilità degli interventi proposti sulle dotazioni territoriali, e il Documento programmatico per la qualità urbana, restituendo il quadro aggiornato delle dotazioni territoriali da realizzare nell'arco di validità del POC, opportunamente dimensionato rispetto al numero di abitanti potenziali derivanti dall'attuazione delle previsioni del POC stesso</p>	<p>Si è provveduto ad integrare la Valsat con un paragrafo sulle Dotazioni territoriali.</p> <p>Relativamente al sistema delle opere pubbliche indicate all'art. 6.2 del DPQU nella relazione illustrativa di controdeduzione e approvazione, all'art 4, è indicato che si è proceduto, negli elaborati grafici, tavole 1a) e 1b), ad una diversa individuazione delle opere pubbliche suddividendo quelle già attuabili in quanto poste su area di proprietà comunale o per le quali è già stato redatto progetto da quelle di sola programmazione futura.</p>
5	<p>Rilevando la sostanziale coerenza degli interventi proposti con l'assetto strategico del PSC, si ritiene utile esprimere alcune valutazioni puntuali e richieste di chiarimenti, riferite ai singoli ambiti destinati a dotazioni territoriali.</p> <p>In particolare, si sottolinea che alcuni ambiti o interventi risultano interessati dalla fascia di tutela o pertinenza fluviale e dall'area ad elevata probabilità di inondazione, come il D_N13 Molinetto e gli interventi E (ampliamento e rifunzionalizzazione del parcheggio della Casa della salute) e M (ampliamento del centro sociale Molino nuovo). Si chiede quindi di verificare la compatibilità delle previsioni con i vincoli presenti e con le prescrizioni di cui agli artt. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP. Si ritiene inoltre indispensabile integrare il POC con la prescrizione che il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di ogni intervento debba essere</p> <p>Condividendo le pubbliche finalità degli interventi, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 4.4 comma 5, che ammettono la nuova costruzione soltanto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per edifici di servizio all'attività agricola e per dare attuazione a previsioni di PRG vigenti al 2003. Si chiede pertanto di attenersi alle finalità specifiche ed agli indirizzi d'uso, di cui all'art. 4.3 comma 2 del PTCP, prevedendo nel POC, al di fuori dei casi sopra richiamati, esclusivamente percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo; chioschi e attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale e perifluviale e le attività ricreative sottoposte al parere dell'Autorità idraulica competente e della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.</p>	<p>Per quanto riguarda la DN.13 – Molinetto, l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree risponde pienamente agli obiettivi di PSC finalizzati alla valorizzazione ed al concreto rafforzamento del parco fluviale oltre che del sistema di bacini idraulici esistenti e gestiti da Bonifica Renana oltre che delle funzioni sportive già insediate (laghetto per la pesca sportiva). Il fabbricato esistente acquisito potrà essere ricompreso all'interno del sistema di dotazioni pubbliche compatibili o utilizzato per le funzioni già ammesse dal RUE.</p> <p>Relativamente alle compatibilità delle previsioni DN.13 Molinetto e gli interventi pubblici di previsione E ed M con gli artt. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP, si specifica che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prevista attuazione parziale della <b>Dotazione DN.13 – Molinetto</b> è compatibile con le prescrizioni degli articoli di PTCP richiamati non essendo ricompresa nelle delimitazioni di cui all'art. 4.5 e avendo come finalità la manutenzione e la valorizzazione di funzioni idrauliche e paesaggistiche, mantenendo la funzione sportiva già insediata e richiedendo in caso di realizzazione di eventuali ulteriori chioschi od attrezzature l'ottenimento del parere vincolante dell'Autorità idraulica competente</li> <li>- l'intervento pubblico <b>E – Ampliamento e rifunzionalizzazione del parcheggio ospedale</b>, oltre a riguardare una struttura esistente, ricade all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, è esterno alla fascia di tutela delle acque pubbliche di cui al D.Lgs 42/2004 e non è interessato dalla delimitazione delle Aree ad alta probabilità di inondazione (art. 4.5 del PTCP), per cui risulta essere pienamente compatibile con l'articolato del PTCP richiamato dalla Riserva</li> <li>- l'intervento pubblico <b>M – Ampliamento Centro Sociale Molino</b> oltre a riguardare un fabbricato esistente, ricade all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, è esterno alla fascia di tutela delle acque pubbliche di cui al D.Lgs 42/2004 e non è interessato dalla delimitazione delle Aree ad alta probabilità di inondazione (art. 4.5 del PTCP), per cui risulta essere pienamente compatibile con l'articolato del PTCP richiamato dalla Riserva</li> </ul>
	<p>Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul sistema delle dotazioni territoriali si formula la</p> <p><b>RISERVA 5</b></p> <p>Si chiede di chiarire quali siano gli ambiti di dotazione DN e quali gli interventi singoli di cui il POC programma l'attuazione, differenziandoli graficamente da quelli ancora da definire, restituendo il quadro aggiornato delle dotazioni territoriali da realizzare nell'arco di validità del POC. Si chiede inoltre di integrare la ValSAT con una valutazione di insieme sulla sostenibilità degli interventi proposti sulle dotazioni territoriali. Si chiede infine di verificare la compatibilità delle previsioni D_N13 Molinetto e gli interventi E parcheggio della Casa della salute e M centro sociale Molino nuovo con gli artt. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP, sulla tutela e pertinenza fluviale.</p>	

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
	<p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b></p> <p>Il Documento programmatico per la qualità urbana approfondisce alcuni aspetti legati alla mobilità, proponendo di integrare e aggiornare il PGTU attraverso il POC. Si fa presente che le analisi e le considerazioni contenute nel POC in merito alla gerarchia della rete stradale di rango comunale, senza dubbio utili ai fini della valutazione complessiva delle previsioni del Piano, non possono in automatico sostituire i contenuti del PGTU, che dovrà quindi essere aggiornato e modificato con una specifica variante, supportata da appositi studi e approfondimenti trasportistici. Considerando che il POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per gli strumenti comunali settoriali, si chiede pertanto di chiarire questo aspetto nella norma del POC.</p>	<p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b></p> <p>Si concorda e si provvede a specificare nelle norme tecniche attuative del POC che lo stesso costituisce strumento di indirizzo per il PGTU, confermando e programmando la necessità di aggiornare i contenuti del Piano Generale del Traffico Urbano, con specifica variante supportata da appositi studi e approfondimenti trasportistici</p>
6	<p>Con riferimento alle possibilità di deroga alla fascia di rispetto autostradale fissata dal PTCP (80 metri) all'interno dell'ambito ASP_AN2.2, si richiamano integralmente le valutazioni preliminari espresse dalla Città metropolitana di Bologna in data 17/10/2017, attraverso le quali, in considerazione della specificità del caso già oggetto di un Accordo di programma mai attuato e delle ipotesi di insediamento allora riferita ad una particolare attività economica, si riteneva ammissibile assumere il riferimento del Codice della Strada (60 metri). Confermando tali ragionamenti, si prende atto del fatto che l'inserimento della attuale previsione nel POC non è ancora collegata ad una specifica proposta aziendale di insediamento e sono ancora da definire sia l'assetto urbanistico dell'ambito, sia le funzioni in esso insediabili. Rilevando inoltre che la fascia di rispetto come indicata nel POC misura circa 50 metri, si richiama pertanto la necessità di adeguare il POC con le prescrizioni normative del PTCP e dell'art. 4.1.3 del PSC, rappresentando quindi la fascia di rispetto autostradale di 80 metri.</p>	<p>Relativamente alla fascia di rispetto autostradale all'interno dell'ambito produttivo ASP_AN2.2 – Cà Bianca 6, riprendendo le valutazioni preliminari espresse dalla Città Metropolitana di Bologna in data 17/10/2017, ed in considerazione delle valutazioni già effettuate nell'ambito di un Accordo di Programma in variante al PRG giunto fino alla condivisione unanime della conferenza preliminare il 07/12/2010 (come richiamato nella scheda Valsat e di Indirizzo Progettuale del PSC), anche prendendo atto dell'espressione favorevole rinnovata da Autostrade per l'Italia Spa il 25/09/17, si ritiene di confermare il mantenimento della fascia di rispetto autostradale nella misura di 60mt, non penalizzando così ai fini attuativi le condizioni di insediamento già oggetto di precedenti valutazioni effettuate all'interno di un procedimento urbanistico.</p>
	<p>Sulla base delle valutazioni sulla gerarchia della rete viaria si formula la</p> <p><b>RISERVA 6</b></p> <p>Si chiede di specificare nella norma del POC che la conferma della gerarchia della rete stradale proposta dal POC è subordinata all'adozione di una variante al Piano Generale del Traffico Urbano PGTU e di adeguare la cartografia del POC indicando la fascia di rispetto autostradale di 80 metri, in coerenza con l'art. 4.1.3 del PSC e con il PTCP.</p>	

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
7	<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ERS</b></p> <p>Il POC contiene importanti obiettivi e azioni finalizzati al raggiungimento di un alto livello di edilizia residenziale sociale che si attesta attorno al 23% dei nuovi alloggi, da realizzare a carico dei soggetti attuatori, in parte come vendita a prezzo convenzionato (91%), in parte come alloggi in locazione permanente (9%). Esprimendo apprezzamento per tale scelta strategica, si sottolinea la necessità di individuare efficaci strumenti di valutazione e di controllo del raggiungimento degli obiettivi definiti dal POC. Tali strumenti dovranno essere verificati in sede di strumento attuativo ed i relativi impegni trascritti nella convenzione urbanistica. Si chiede di integrare il POC approfondendo tale aspetto.</p>	<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ERS</b></p> <p>Al fine di garantire il raggiungimento del livello di edilizia residenziale sociale prevista nel POC verrà predisposto monitoraggio in sede di presentazione degli specifici strumenti attuativi (PUA) e delle relative convenzioni urbanistiche al fine di garantire l'attuazione delle previsioni presenti nel POC approvato.</p>
	<p>Sulla base delle valutazioni sull'edilizia residenziale sociale si formula la</p> <p><b>RISERVA 7</b></p> <p>Si chiede di integrare il POC individuando gli strumenti per la valutazione ed il controllo dell'attuazione della quota di ERS prevista dal POC, da mettere in pratica nelle successive fasi di pianificazione.</p>	

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
8	<p><b>MISURE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO</b></p> <p>Richiamando integralmente i contenuti del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, allegato alla presente Relazione istruttoria, si chiede di inserire nella normativa del POC di cui alla riserva n. 9, la necessità di effettuare le dovute indagini, sondaggi e approfondimenti nella successiva fase di PUA, opportunamente calibrati sulla estensione dell'ambito oggetto di attuazione.</p>	<p><b>MISURE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO</b></p> <p>Si concorda e si inserisce nella Norme Tecniche Attuative del POC all'art.10 comma 2 quanto segue:</p> <p><i>“in sede di PUA dovranno essere effettuate le dovute indagini, sondaggi e approfondimenti opportunamente calibrati sulla estensione dell'ambito oggetto di attuazione”</i></p>
	<p>Sulla base delle valutazioni sulle misure per la riduzione del rischio sismico si formula la</p> <p><b>RISERVA 8</b></p> <p>Si chiede di inserire nella normativa generale del POC, la necessità di effettuare le dovute indagini, sondaggi e approfondimenti nella successiva fase di PUA, opportunamente calibrati in base all'estensione dell'ambito oggetto di attuazione.</p>	

n°	RISERVA PROVINCIA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
9	<p><b>IMPIANTI NORMATIVO GENERALE DEL POC</b></p> <p>Oltre alle schede normative relative ai singoli ambiti, si chiede di integrare il POC con un impianto normativo di carattere generale che sia il riferimento per le successive fasi di pianificazione in merito alle modalità attuative, al periodo di validità del POC, al suo dimensionamento complessivo, sia residenziale che produttivo, oltre alle disposizioni di carattere generale valide per tutte le previsioni derivanti dalle presenti riserve e dalla ValSAT.</p> <p>In particolare, al fine di garantire la coerenza tra l'impianto normativo del POC e le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio, si chiede di richiamare le scadenze imposte dalla legge urbanistica, specificando che per le previsioni inserite con il POC dovranno essere presentati i PUA entro il termine fissato dalla legge (31 dicembre 2020) e che tali PUA dovranno essere convenzionati nei due anni successivi. Le convenzioni urbanistiche dovranno indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.</p> <p>Si fa presente inoltre che il POC demanda l'attuazione di tutti gli interventi ad un PUA, al quale spesso viene rinviato l'approfondimento di tematiche di carattere ambientale e urbanistico, come puntualmente richiamato nell'istruttoria di ARPAE SAC.</p>	<p><b>IMPIANTI NORMATIVO GENERALE DEL POC</b></p> <p>Si condivide e si integra il POC con l'elaborato D – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DI AMBITO comprendente sia l'impianto normativo di carattere generale, comprensivo delle fasi di pianificazione e del periodo di validità del POC, sia le schede normative dei singoli ambiti con i relativi dimensionamenti complessivi sia residenziali che produttivi.</p>
	<p>Qualora l'Amministrazione Comunale scelga comunque di avvalersi delle possibilità ammesse dall'art. 4 della LR n. 24/2017 e smi, si ricorda che l'atto di indirizzo di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo citato è finalizzato a selezionare parte delle previsioni del PSC o del POC vigenti cui dare immediata attuazione, secondo i criteri prioritari fissati dalla delibera comunale. Considerando che la finalità della norma è quella di dare attuazione a previsioni di strumenti vigenti al momento della sua entrata in vigore, invitando inoltre le Amministrazioni a tener conto delle situazioni pregresse (art. 4. Comma 2), non si ritiene condivisibile dare attuazione alle previsioni del presente POC tramite la delibera di indirizzo per intervento diretto, ritenendo al contrario necessaria, visti il peso territoriale dei contenuti del presente POC, un'ulteriore fase pianificatoria (PUA).</p>	<p>Si specifica che con Deliberazione N° 146 del 19/12/2018 il Consiglio comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti in applicazione del citato Art. 4 della LR N° 24/2017, specificando di procedere alla definizione e pubblicazione dell'avviso pubblico con avvio del procedimento istruttorio successivo alla approvazione del POC, proprio al fine di mantenere separati i procedimenti. Mantenendo tale linea e recependo l'indicazione della Riserva, si provvederà ad inserire esplicitamente nell'avviso una clausola atta ad escludere la possibilità di presentazione di manifestazione di interesse per gli ambiti inseriti nel POC approvato.</p>
	<p>Sulla base delle valutazioni sul impianto normativo generale del POC si formula la</p> <p><b>RISERVA 9</b></p> <p>Si chiede di integrare il POC con un impianto normativo di carattere generale che sia il riferimento per le successive fasi di pianificazione, contenente le modalità attuative (richiedendo il PUA), il dimensionamento complessivo, le disposizioni valide per tutte le previsioni derivanti dalle presenti riserve e dalla ValSAT e la validità ed efficacia del POC, in coerenza con le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica per la presentazione, l'approvazione ed il convenzionamento dei PUA.</p>	

**9 – ALLEGATO 2**  
**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**



**POC CASTEL SAN PIETRO TERME - OSSERVAZIONI PRIVATI**

N.	PROT.N.	RICHIEDENTE	RICHIESTA DI MODIFICA	RISP.	CONTRODEDUZIONE	ELAB. MOD.
1	2356 del 30/01/18 e successiva integrazione 4957 del 28/02/2019	Dott. Alessandro Poggiali in qualità di proprietario	<p>a) Inserire nella scheda sintetica del sub ambito ANS_C2.3a, in analogia alla scheda ANS_C2.3b la nota "eliminazione previsione bretella tra via Scania e via Emilia"</p> <p>b) eliminare dalla scheda normativa la possibilità di riconsiderare in sede di PUA la realizzazione della previsione di bretella tra la via Scania e la via Emilia</p> <p>c) a seguito di trasferimento di proprietà del foglio 83mappale 851 parte corrispondente a mq 660 di superficie di ambito si chiede di annettere tale edificabilità al sub-ambito ANS_C2.3a</p>	<b>ACCOLTA</b>	<p>a) si accoglie la richiesta di precisazione in merito all'eliminazione della bretella tra via Scania e Via Emilia rimandando al PUG il recepimento cartografico;</p> <p>b) In ordine all'accessibilità del comparto, come indicato dalla Valsat, si inserisce nella scheda normativa la seguente prescrizione:  <i>"In considerazione della diminuzione del carico urbanistico operata in sede di approvazione del PSC (eliminazione ambito di espansione ANS_C2.1 – ca' del monte) non si ritiene cogente la prescrizione di PSC di realizzazione del nuovo tracciato di collegamento dalla via Emilia alla via Scania                      In sede di PUA sarà necessario prevedere la razionalizzazione dell'innesto tra l'ambito ANS_C2.3 e l'esistente via Scania con l'obiettivo di riqualificare l'esistente incrocio tra la via Scania e la via Emilia, prevedendo anche un possibile contestuale allargamento dell'esistente tracciato viario, con l'obiettivo di assorbire i flussi di traffico sia da est che da ovest della via Emilia"</i></p> <p>c) si aggiornano le schede sintetiche dei singoli ambiti con il trasferimento della superficie di ambito fra i due operatori (mq 660) e le relative capacità prodotte                      Si aggiorna inoltre l'elaborato di Valsat</p>	<p>ELABORATO D                      VAS-ValsAT RAPPORTO AMBIENTALE</p>
2	2506 del 01/02/18	Arch. Fabio Morara in qualità di componente Studio Raggi & Patners tecnico incaricato dalle Società ICER srl e CESI in LCA (proprietà)	<p>a) inserire nell'ambito DN.21 in POC il foglio 61 mappale 826</p> <p>b) ammettere nell'ambito ANS_C2.5 una altezza massima pari a 5 piani fuori terra</p> <p>c) integrare la scheda sintetica al punto 2 inserendo gli estremi del verbale di concertazione con la seguente frase <i>"conclusivo sottoscritto in data 18/12/2017e riportato nell'art.18 L.R. 20/2000 e smi sottoscritto dalle Parti ed allegato al POC"</i></p> <p>d) correggere il punto 4 della scheda sintetica eliminando la seguente indicazione <i>"con sistemazione a verde attrezzato dell'area"</i></p> <p>e) eliminare il punto 7) della scheda sintetica</p> <p>f) VAS/Valsat eliminare al capitolo 4.3.1 - traffico e accessibilità, capoverso 8 pagina 57 la seguente indicazione <i>"attraverso un innesto a rotatoria"</i> in merito alla razionalizzazione dell'innesto della via Braglia sulla via Madonnina</p>	<b>PARZIALM. ACCOLTA</b>	<p>a) si inserisce nell'ambito D.21 il foglio 61 mappale 826</p> <p>b) non si ritiene di ammettere nell'ambito ANS_C2.5 l'altezza massima di 5 piani in quanto non compatibili con il tessuto urbano adiacente all'ambito di espansione. Si fissa l'altezza massima in 4 piani per gli stralci A e D e 3 piani per gli stralci B e C</p> <p>c) non si ritiene di integrare la scheda sintetica con gli estremi dell'art. 15 L.R. 20/2000 e smi in quanto gli accordi in fase concertativa sono integralmente richiamati e recepiti nelle schede normative</p> <p>d) si accoglie parzialmente la richiesta inserendo tale indicazione relativa alla sistemazione dell'adiacente ambito DN.21 non nella scheda sintetica ma scheda normativa inserendo la seguente prescrizione: <i>"Il PUA dovrà essere esteso anche all'adiacente ambito DN.21 che dovrà essere sistemato a verde sistemato a verde di ambientazione paesaggistica"</i></p> <p>e) non si accoglie la richiesta in quanto non viene modificata la scheda sintetica che attiene alla fase preliminare di concertazione</p> <p>f) si accoglie la richiesta inserendo in normativa la seguente prescrizione: <i>"In considerazione della diminuzione del carico urbanistico operata in sede di approvazione del POC (inserimento parziale dell'ambito) e della volontà di indirizzare il flusso veicolare verso la via Cova, non si ritiene cogente la prescrizione di realizzazione del nuovo innesto a rotatoria tra la via Braglia e la via Madonnina; in sede di PUA sarà necessario prevedere un approfondimento in merito alla razionalizzazione della intersezione Braglia/Madonnina non escludendo altre tipologie di innesto"</i></p> <p>Si aggiorna in tal senso anche l'elaborato di Valsat</p>	<p>ELABORATO D                      VAS-ValsAT RAPPORTO AMBIENTALE                      Tavola 1.a</p>
3	3127 del 08/02/18	Sig. Sante Cervellati in qualità di Presidente della Società MD Invest (proprietà)	<p>a) riduzione del valore delle opere aggiuntive a€ 549.360 confermando il valore del contributo U3 e del contributo ERS riparametrando l'onere complessivo dell'intervento a€ 20 al mq di Su edificabile per un totale di € 1.220.800 comprensivo di contributo U3, contributo ERS e contributo aggiuntivo</p> <p>b) riduzione a tre anni dall'approvazione del POC i tempi di presentazione del PUA</p> <p>c) eliminazione dell'indicazione dell'Uf 0,59 fissando una capacità edificatoria massima pari a mq 61,040 con possibilità per uso terziario/commerciale massima di mq 3.000 consentendo l'applicazione dell'Uf previsto dalla scheda Vlp 0,6 - 0,90 mq/mq</p>	<b>PARZIALM. ACCOLTA</b>	<p>a) si accoglie la richiesta di riparametrazione dell'onere globale dell'intervento confermando il contributo U3 IN € 10,00 al mq di Su, il contributo ERS in € 1,00 al mq di Su e riducendo il contributo per le opere aggiuntive in € 549.360 il tutto alla concorrenza di un contributo globale pari a € 1.220.800 corrispondente ad € 20,00 al mq di Su; il tutto accolto a seguito della delibera di C.C. n. 144 del 19/12/2018 che ha approvato tale riparametrazione in considerazione della sopravvenuta fase di post crisi economica che colloca l'insediamento fuori dall'interesse di mercato;</p> <p>b) con delibera di C.C. n. 144 del 19/12/2018 è stata altresì approvata la ridefinizione dei tempi di presentazione del PUA in tre anni dall'approvazione del POC; considerato quanto indicato dalla città metropolitana in sede di riserve si prevedono nella normativa di POC i seguenti termini imposti dalla L.R. 24/2017:                      - presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi entro il 31 dicembre 2020                      - sottoscrizione della Convenzione Urbanistica Attuativa entro il 31 dicembre 2022;</p> <p>c) si accoglie l'osservazione inserendo in normativa la seguente capacità edificatoria:                      CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA (*) 61.040 mq Su 61.040 mq Su                      (*) nella capacità complessiva di 61.040 mq sono ammessi usi terziari/commerciali fino ad un massimo di 3.000 mq                      La capacità edificatoria complessiva deve comunque garantire il rispetto di Uf 0,6 – 0,9 mq/mq                      Si aggiorna inoltre l'elaborato Valsat</p>	<p>ELABORATO D                      VAS-ValsAT RAPPORTO AMBIENTALE</p>
4	3349 del 12/02/18	Sig. Luigino Petrillo in qualità di proprietario	<p>a) al fine di migliorare la vivibilità del centro abitato di San Nicolò si richiede di valutare lo spostamento più a sud-est possibile della rotatoria prevista nell'innesto sulla via Emilia della nuova viabilità di previsione</p> <p>b) realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a servizio della frazione di San Nicolò di Varignana</p> <p>c) riparametrazione dell'ambito residenziale verso nord-est al fine di potere realizzare residenze più distanti dalla via Emilia</p>	<b>NON ACCOLTA</b>	<p>a) non si accoglie l'osservazione in quanto l'opera deriva dalla previsione di PSC che prevedeva la medesima soluzione grafica riportata negli elaborati di POC, specificando che la previsione geometrica del nodo non accede al POC con valenza di PUA e quindi mantiene un carattere indicativo da specificare successivamente in sede progettuale; si rimanda la valutazione previsionale della viabilità alla redazione del PUG nella cui redazione si valuteranno soluzioni specifiche anche per i punti b) e c)</p>	

**POC CASTEL SAN PIETRO TERME - OSSERVAZIONI PRIVATI**

<b>N.</b>	<b>PROT.N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>RICHIESTA DI MODIFICA</b>	<b>RISP.</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<b>ELAB. MOD.</b>
5	3351 del 12/02/18	Sig. Sergio Santi in qualità di Legale Rappresentante della Società ANUSCA FORM srl (proprietà)	riconsiderare la possibilità di inserire in POC l'ambito ANS_C2.4, in seguito a proposta presentata congiuntamente all'ambito Collina 2, limitatamente al comparto di proprietà sulla base delle specifiche proposte e offerte attribuibili ad Anusca Form	<b>NON ACCOLTA</b>	Non si accoglie l'osservazione in quanto in sede di approvazione non risulta attuabile l'inserimento di un nuovo ambito di espansione già valutato in sede di formazione ed adozione	
6	3354 del 12/02/18 e successiva integrazione 5721 del 08/03/2019	Sig. Roberto Galassi in qualità di Legale Rappresentante della CNA	a) inserimento in POC dell'area di proprietà della DN.16 al fine di ridurre la densità dell'adiacente intervento residenziale in ambito ANS_C2.6 trasferendo il verde pubblico per una superficie di mq 2000 b) eliminazione delle condizioni progettuali indicate nella scheda ViP in relazione alla realizzazione di un percorso ciclabile alberato di collegamento con la Via Villalunga in quanto già realizzato, nonché la sistemazione del parco Quaderna e congiuntamente la realizzazione della pista ciclopedonale lungo il torrente Quaderna fino al Palesio	<b>ACCOLTA</b>	a) In conformità a quanto richiesto anche con nota prot 5721 del 08/03/2019 si inserisce in POC una porzione della DN.16 di proprietà del proponente per mq 2.000 senza che produca alcuna capacità edificatoria con possibilità di essere funzionalmente utilizzata in sede di PUA con destinazione a Verde Pubblico Viene inserita in normativa la seguente prescrizione: <i>"Il PUA potrà essere esteso anche alla adiacente ambito DN.16 per una superficie di 2.000 mq destinata a verde pubblico con possibilità di localizzazione della laminazione dell'ambito"</i> b) Considerato che il percorso di collegamento della via Villalunga risulta già realizzato non si ritiene di esplicitare in norma quanto richiesto; si ritiene, comunque, di inserire in norma la seguente indicazione: <i>" In considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale non ha ancora programmato ed avviato la progettualità della sistemazione del parco Quaderna non si ritiene cogente la prescrizione contenuta nella scheda Vip di PSC relativa alla sistemazione del parco stesso e alla contribuzione alla realizzazione della pista ciclopedonale"</i> Si aggiorna inoltre l'elaborato Valsat	ELABORATO D VAS-ValsAT RAPPORTO AMBIENTALE tavola 1.b
7	3428 del 13/02/18	Sig. Alessandro Cillario in qualità di proprietario	in considerazione del fatto che non è stato sottoscritto il verbale di concertazione si richiede di concordare l'ambito di atterraggio delle superfici prodotte dalla DN.3; in caso di mancato accordo con l'Amministrazione Comunale si richiede la rimozione dell'area DN.3 dal POC	<b>NON ACCOLTA</b>	Si prende atto dell'osservazione ma si ritiene di confermare l'inserimento dell'ambito DN.3 in POC e la localizzazione nell'ambito ANS_C2.5 della relativa capacità edificatoria nel pieno rispetto delle reciproche obbligazioni assunte nell'art. 18 sottoscritto in data 03/04/2009 e prorogato in data 18/06/2014 pur non avendo conferma sottoscritta in sede concertativa sulla localizzazione; si evidenzia peraltro che la localizzazione individuata e confermata è riferita ad un ambito con tempi fra i più ravvicinati in termini attuativi. Il confronto con le altre dotazioni inserite in POC pongono in evidenza un indice perequativo attestato al massimo del valore previsto dal PSC condizione che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di mantenere nel rispetto del citato accordo	
8	6583 del 15/03/2018	Arch. Fabio Morara in qualità di componente Studio Raggi & Patners tecnico incaricato dalle Società ICER srl e CESI in LCA (proprietà)	modificare i termini di decorrenza del vincolo di subordinate degli stralci B e D non dall'approvazione del POC ma dalla sottoscrizione della convenzione del relativo PUA	<b>ACCOLTA</b>	Si accoglie e si modificano i termini di decorrenza del vincolo di subordinate degli stralci B e D non dall'approvazione del POC ma fissati in 9 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA relativa agli stralci A e C, inserendo nella scheda normativa la seguente prescrizione: <i>"la realizzazione degli stralci autonomi e funzionali B e D è subordinata alla presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione degli stralci autonomi e funzionali A e C. Tale vincolo di subordinate verrà a cessare decorsi 9 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA relativa agli stralci A e C qualora anche solo uno dei soggetti attuatori degli stralci A e C abbia presentato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (1° stralcio)"</i> rendendo così più chiari i termini di subordinate	ELABORATO D
<b>OSSERVAZIONI GIUNTE FUORI TERMINE:</b>						
9	7810 del 29/03/2018	Sig. Faustino Ferrari in qualità di Legale Rappresentante della Società FAP INVESTMENT srl (ex MA.FE)	richiesta di inserimento in POC di parte di sub ambito ASP_AN2.2 non inserito in sede di adozione a fronte di una maggiorazione dell'onere U3 rispetto a quanto previsto nell'accordo	<b>PARZIALM. ACCOLTA</b>	Si accoglie parzialmente in quanto la porzione di ambito di cui si chiede l'inserimento in POC è maggiore rispetto alla superficie totale dell'ambito ASP_AN2.2; si inserisce, quindi, la porzione di area corrispondente al perimetro complessivo dell'ambito Si aggiorna inoltre l'elaborato Valsat	ELABORATO D VAS-ValsAT RAPPORTO AMBIENTALE tavola 1.a
10	3457 del 12/02/2019	Dott. Massimo Pinardi in qualità di Direttore Generale dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero	richiesta relativa a quanto segue: a) considerato che, in sede di frazionamento, la porzione di ambito posta in ANS_C2.7 oggetto di perequazione risulta avere una superficie inferiore rispetto a quella individuata nella fase concertativa, propongono di compensare la Su con la cessione di una superficie maggiore di DN.13 b) potere acquisire in sede di perequazione le Superfici Utili residue del comparto Borgo consistenti in circa 28 mq	<b>PARZIALM. ACCOLTA</b>	a) al fine di confermare le superfici oggetto di perequazione previste in fase concertativa si accoglie la proposta di compensare la CEA prodotta dall'ambito ANS_C2.7 con un'ammaglie superficie dell'ambito DN.13 b) non si accoglie la proposta di acquisire in sede di perequazione la superficie residua dell'ambito Borgo in quanto non si ritiene opportuno inserire nuove superfici utili in sede di approvazione di POC Si aggiorna inoltre l'elaborato Valsat	ELABORATO D VAS-ValsAT RAPPORTO AMBIENTALE tavola 1.b
11	4155 del 20/02/2019	Ing. Giancarlo Raggi in qualità di consigliere delegato della società ICER S.R.L. (proprietà)	richiesta di modifica degli stralci di attuazione dell'ambito ANS_C2.5 consistente nello spostamento di tre lotti previsti nello stralcio "C" da inserire nello stralcio "D" (coincidente con l'osservazione n. 12)	<b>ACCOLTA</b>	non modificando l'assetto complessivo del comparto in attuazione si accoglie la modifica degli stralci di attuazione dell'ambito ANS_C2.5 riducendo così la quota che accede alla prima fase attuativa	ELABORATO D

**POC CASTEL SAN PIETRO TERME - OSSERVAZIONI PRIVATI**

<b>N.</b>	<b>PROT.N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>RICHIESTA DI MODIFICA</b>	<b>RISP.</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<b>ELAB. MOD.</b>
12	4242 del 21/02/2019	Sig. Piero Pennesi in qualità di amministratore delegato della società C.HOLDING S.R.L. (proprietà)	richiesta di modifica degli stralci di attuazione dell'ambito ANS_C2.5 consistente nello spostamento di tre lotti previsti nello stralcio "C" da inserire nello stralcio "D" (coincidente con l'osservazione n. 11)	<b>ACCOLTA</b>	non modificando l'assetto complessivo del comparto in attuazione si accoglie la modifica degli stralci di attuazione dell'ambito ANS_C2.5 riducendo così la quota che accede alla prima fase attuativa	ELABORATO D
13	5221 del 04/03/2019	Sig. Gianni Cermasi in qualità di proprietario	<p>a) prevedere nella normativa di POC la possibilità di definire con perizia giurata le superfici degli ambiti inseriti in POC tenendo ferma la superficie edificabile di 16.294 mq ricavando per differenza la superficie di verde pubblico da cedere</p> <p>b) inserire espressamente nella norma di POC che non si ritiene più cogente la prescrizione della scheda ViP relativa alla realizzazione del centro diurno e con esso della rotatoria prevista su Via Tanari</p> <p>c) esplicitare nelle norme di POC la possibilità di realizzare sulla DN.6 l'eventuale vasca di laminazione nonché il verde pubblico della lottizzazione per consentire un allargamento della superficie fondiaria dei singoli lotti al fine di rispettare sia l'altezza massima di due piani degli edifici, sia la permeabilità dei lotti</p>	<b>ACCOLTA</b>	<p>a) nelle norme tecniche di attuazione del POC viene inserito, all'articolo 6 il seguente comma 6  <i>"Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico, siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC e non vengano modificate le capacità edificatorie definite dal POC in termini di Superficie Utile (CEA + EXTRA CEA)"</i></p> <p>b) nella scheda normativa dell'ambito ANS_C1.1 viene esplicitato che non si ritengono più cogenti sia la prescrizione del centro diurno che la rotatoria inserendo la seguente indicazione:  <i>"In considerazione del fatto che l'Amministrazione ha valutato di realizzare la previsione del Centro Diurno per disabili in ambito più prossimo al centro abitato non si ritiene cogente la prescrizione di PSC di realizzazione della rotatoria prevista su Via Tanari"</i></p> <p>c) nella scheda normativa dell'ambito ANS_C1.1 viene esplicitata la possibilità di realizzare nell'adiacente ambito DN.6 il verde pubblico e la laminazione inserendo la seguente indicazione:  <i>"Il PUA dovrà essere esteso anche alla adiacente DN.6 per una superficie di circa 19.139 mq, da identificarsi in sede di PUA, destinata a verde pubblico con possibilità di localizzazione della laminazione dell'ambito"</i>  <i>Si aggiorna inoltre l'elaborato Valsat</i></p>	<p>ELABORATO D</p> <p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL POC</p> <p>VAS-ValsAT RAPPORTO AMBIENTALE</p>