

Elaborato gestionale

PRG 2003 PSC POC RUE

POC.8 - Piano dei Servizi

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N. 272	del 22/08/2018

Modificato con:

Delibera di C.C.n. 222674/155 del 11/12/2018 (2° POC Modificato ripubblicato)

Delibera di C.C n. 148 del 24/09/2019 (Approvazione Variante in riduzione 2018 al PSC adottata con Del CC n. 222989/156 del 11/12/2018)

Sindaco Assessore Urbanistica Segretario Generale	Michele de Pascale Federica Del Conte Paolo Neri		
CAPO AREA	Dott.ssa Paola Bissi		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Arch. Francesca Proni		
UNITA' DI PROGETTO Responsabile	Ing. Valentino Natali		
Coordinatore	Arch. Francesca Proni		
Progettisti	Arch. Raffaella Bendazzi Arch. Doriana Casillo Arch. Maurizio Fabbri Arch. Francesca Proni Arch. Leonardo Rossi Arch. Silvia Rossi Arch. Antonia Tassinari	Istruttori	Chiara Baffè Francesca Brusi Caterina Gramantieri Paolo Minguzzi Federica Proni
		Segreteria	Franca Gordini

PARTE PRIMA
I contenuti del Piano dei Servizi di POC

- 1.1 I contenuti del Piano dei Servizi del POC - La "città pubblica"

PARTE SECONDA
Le analisi

- 2.1 Aggiornamento dello stato di attuazione PSC/RUE/1° POC
2.2 Analisi per la fattibilità degli interventi previsti nel 2° POC

PARTE TERZA
Il progetto di POC

- 3.1 Inserimento di tutte le aree per attrezzature pubbliche individuate dal PSC
3.2 Indirizzo e coordinamento per gli interventi di interesse pubblico negli ambiti di nuovo impianto e di riqualificazione;
3.3 Integrazione del tradizionale sistema delle dotazioni pubbliche (aree standard: verde, parcheggio, attrezzature) con un programma di acquisizione aree/realizzazione di Edilizia residenziale sociale (ERS);
3.4 Coordinamento e indirizzo del Piano Triennale delle Opere pubbliche;
3.5 Definizione dei POLI FUNZIONALI

PARTE QUARTA
Il dimensionamento

- 4.1 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione dal 1° al 2° POC

PARTE PRIMA

I contenuti del Piano dei Servizi di POC

1.1 I contenuti del Piano dei Servizi del POC - La "città pubblica"

In continuità con quanto elaborato nel Piano dei Servizi che ha accompagnato il RUE, il Piano dei servizi del POC sviluppa le finalità che gli derivano dalla normativa regionale vigente nonché dai contenuti programmatici del PSC.

Diversamente da quanto avviene in altre regioni, esso non ha un vero e proprio valore normativo.

Il Piano dei servizi costituisce una articolata base conoscitiva, implementabile nel tempo: le analisi avviate con il Quadro Conoscitivo hanno costituito la base per le elaborazioni e le scelte contenute nel PSC ed hanno trovato nel RUE la disciplina delle attrezzature esistenti e le valutazioni relative alla quantificazione delle aree pubbliche, quale fotografia dello stato di fatto.

Il Piano dei servizi costituisce Elaborato gestionale con particolare riferimento ad alcuni temi specifici quali la cintura verde del capoluogo, l'edilizia sociale, il dimensionamento e il monitoraggio del piano generale. Tali temi hanno trovato nell'elaborato che ha accompagnato il RUE appositi approfondimenti, in una lettura critica dello stato di fatto e degli interventi attivati dal RUE.

Il Piano dei servizi del POC, da un lato, quindi, completa e aggiorna, nella Parte II, i contenuti analitici del Piano dei servizi elaborato in fase di RUE , dall'altro sviluppa i principali temi legati alla città di nuovo impianto e di riqualificazione con riferimento agli elementi di fattibilità, al dimensionamento e al reperimento delle dotazioni pubbliche e delle risorse economiche da attivare in ragione delle previsioni insediative attuate col 1° POC e attivabili/attuabili nel 2° POC. Il tema dell'edilizia sociale, invece, dati i contenuti specifici e rilevanti che la stessa Legge Regionale gli assegna, trova una trattazione completa in un elaborato specifico (POC 10 - Piano Casa).

Tali elaborazioni, assieme ai contenuti normativi del POC, costituiscono il presupposto per l'attuazione del POC stesso e degli ambiti in esso contenuti e per la realizzazione della "Città pubblica", raccogliendo e mettendo a sistema quanto prelude la fase di progetto vera e propria degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

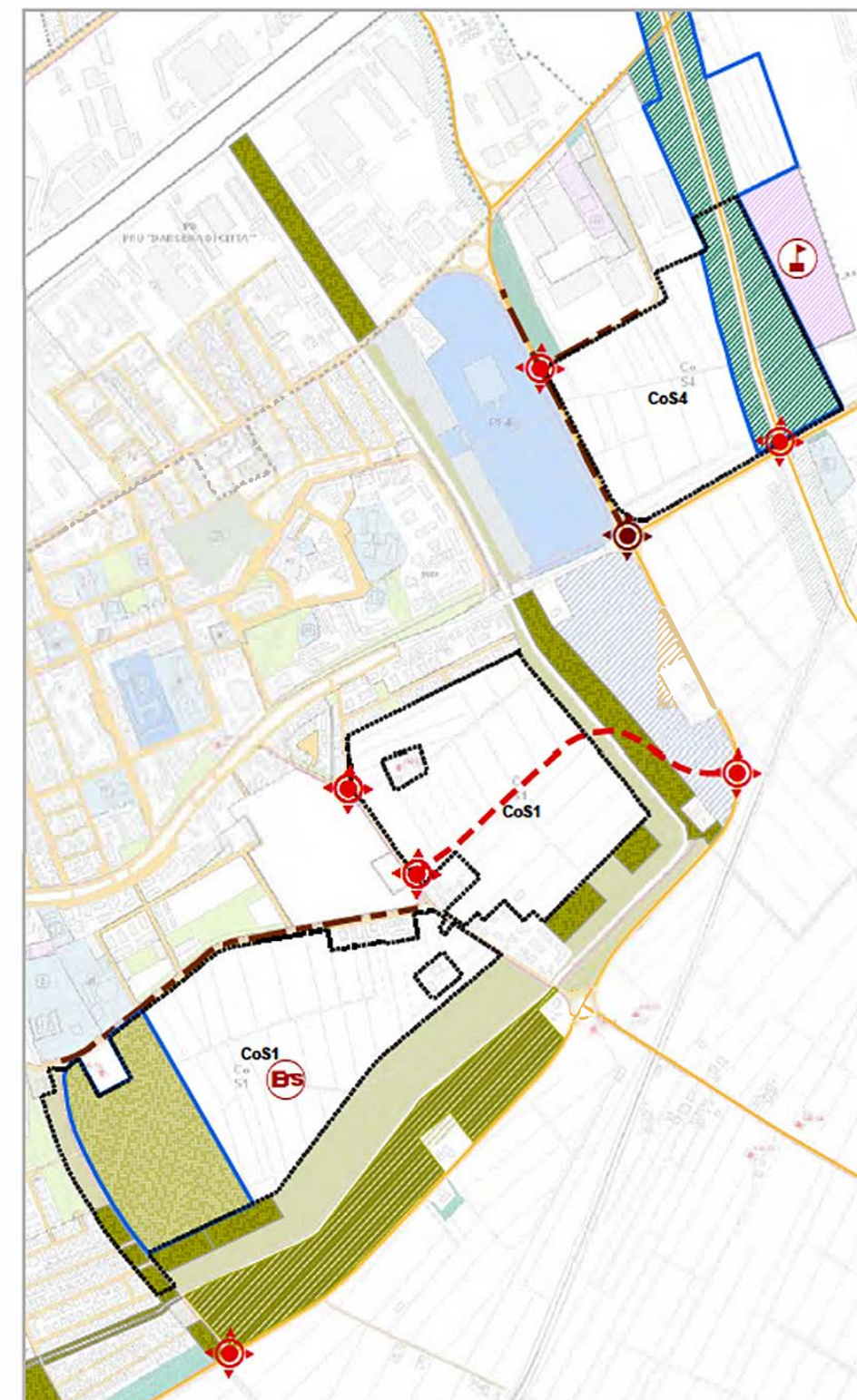
Ciò nella consapevolezza che la Città pubblica nasce non solo dalla corretta quantificazione e collocazione degli spazi, ma anche dalla cura posta agli elementi che connotano l'identità della città nella sua accezione più ampia, di riconoscibilità e di appartenenza.

Gli ambiti di trasformazione (nuovo impianto, ambiti concertati, aree di riqualificazione) costituiscono la vera risorsa territoriale per il completamento della Città pubblica. Essi devono costituire veri e propri “progetti urbani”, avvalendosi anche di contributi progettuali diversi mediante l’attivazione di concorsi di idee, con la primaria finalità di accrescere il “benessere dell’abitare”, attraverso la ricucitura dei tessuti urbani, la messa in rete dei servizi e delle aree pubbliche, lo sviluppo dei nuovi temi legati alla sostenibilità energetica, idrica, paesaggistica.

In tale scenario, il ruolo dell'Amministrazione pubblica risulta fondamentale quale coordinatrice degli interventi nonchè promotrice essa stessa di progetti.

Le dimensioni economiche degli interventi di trasformazione previsti sono rilevanti e tali da consentire il perseguimento di obiettivi ambiziosi anche in merito a ricadute estese e positive su tutta la città.

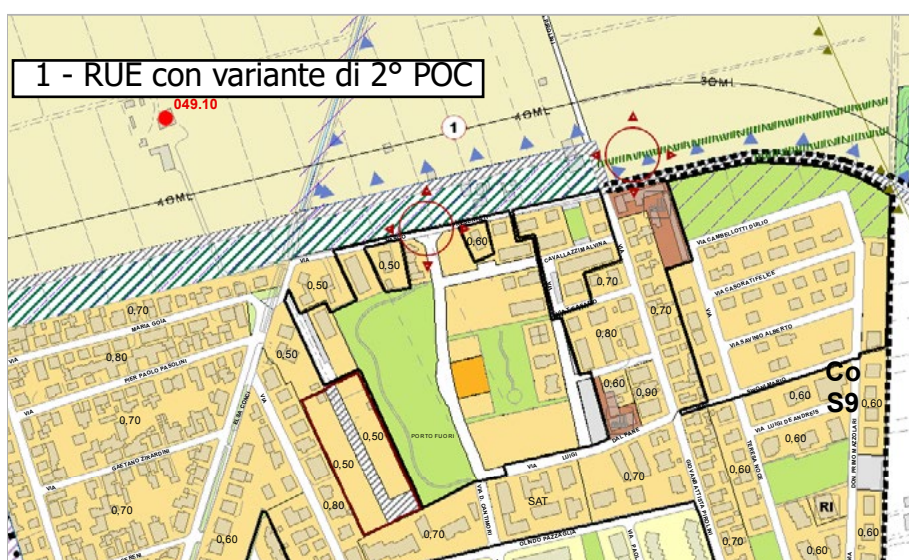
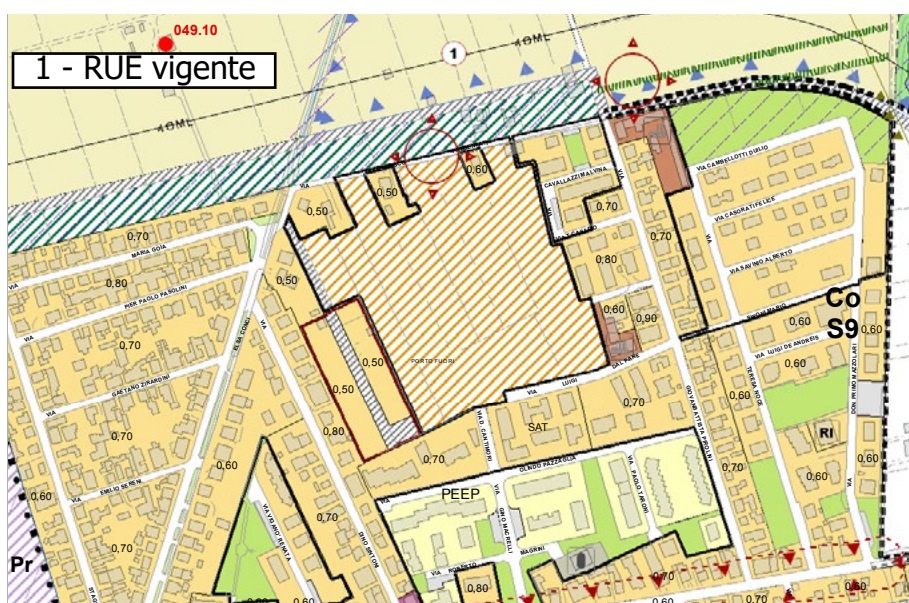
Una grande occasione può derivare dal corretto utilizzo delle risorse pubbliche generate dai nuovi insediamenti se spese per una finalità "di scopo", cioè per la riqualificazione e la modernizzazione della città e per il rilancio della città pubblica.



PARTE SECONDA Le analisi

2.1 Aggiornamento dello stato di attuazione PSC/RUE/1° POC

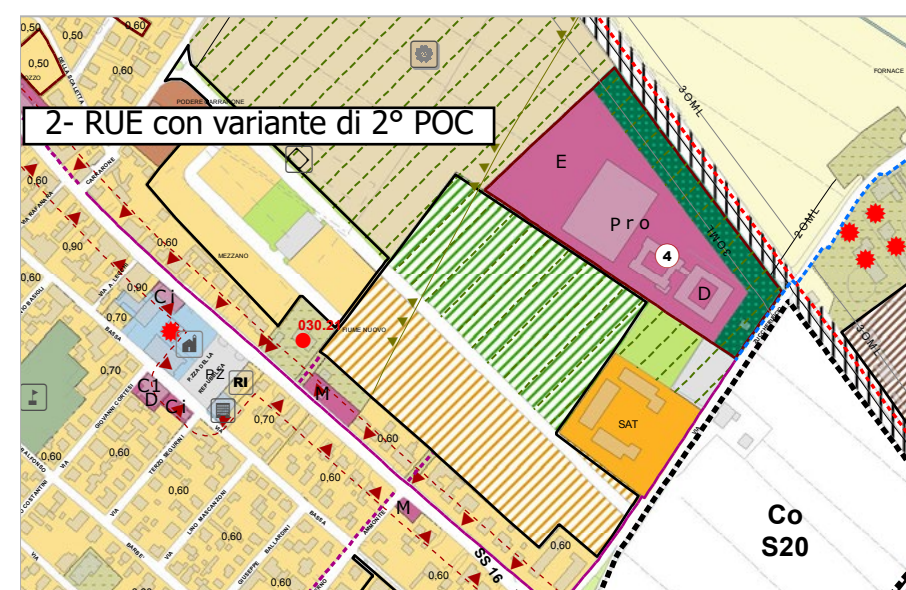
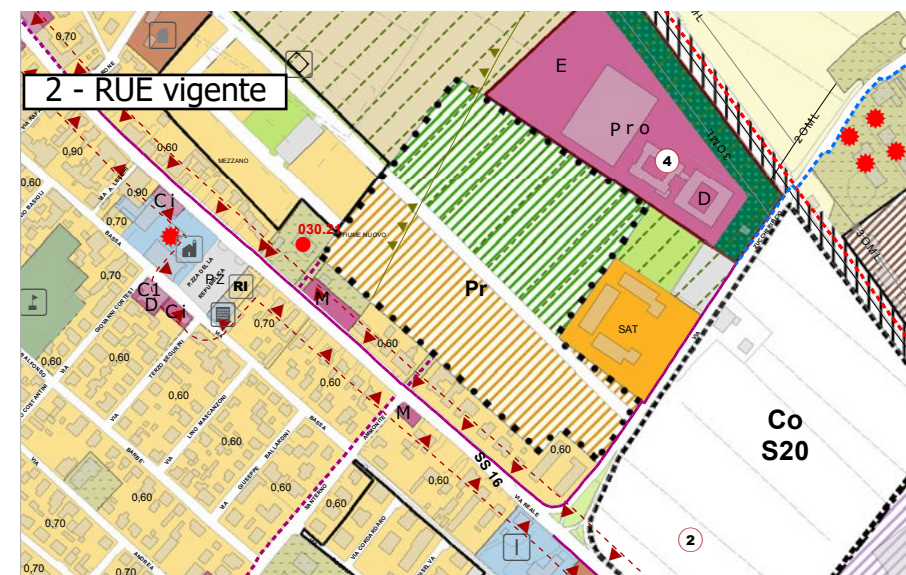
Il lavoro di aggiornamento dello stato di attuazione del PSC, in prosecuzione di quanto avviato con il 1°POC ed in coordinamento con il RUE, ha riguardato l'aggiornamento degli ambiti di nuovo impianto previsti dal PSC e la relativa verifica dello stato di attuazione del 1°POC e la conseguente valutazione della prosecuzione nel 2° POC, secondo le seguenti macro casistiche di piani particolareggia/PUA:



Oltre ai piani di Porto Fuori, sono in avanzato stato di realizzazione anche Carraie, Borgo montone, Borgo Faina, Punta Marina (residenziali) e i piani di Castiglione e Mezzano (produttivi).

1 - Piani particolareggiati approvati già nel I POC: non sono considerati di competenza del 2° POC, vengono individuati dal RUE e classificati in base allo stato di avanzamento della fase di attuazione. Nel caso in cui sia stato verificato il collaudo delle opere di urbanizzazione, è stata aggiornata la rappresentazione grafica, riconducendo il disegno di PUA ai tessuti e alle componenti del consolidato di RUE. (es: Porto Fuori) Diversamente restano individuati col perimetro di piano in attuazione.

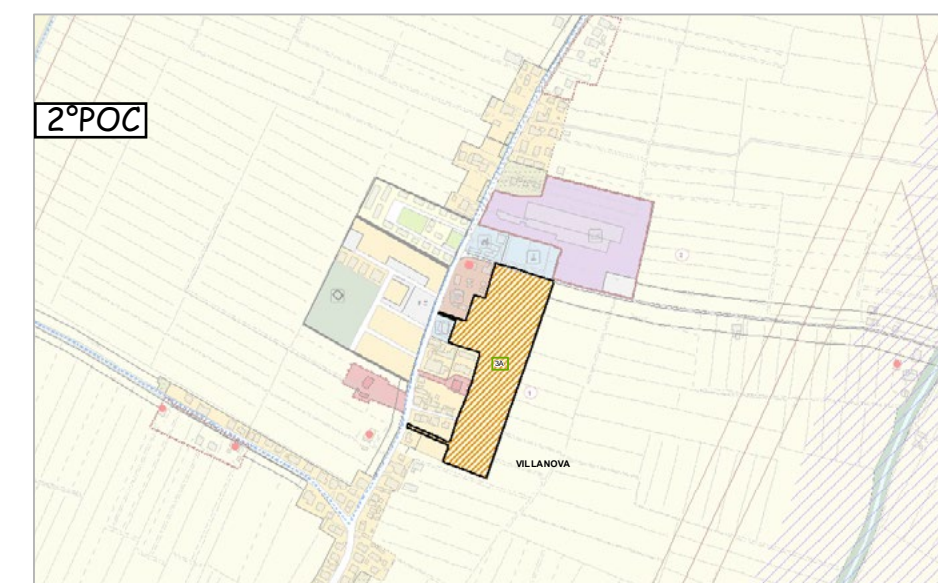
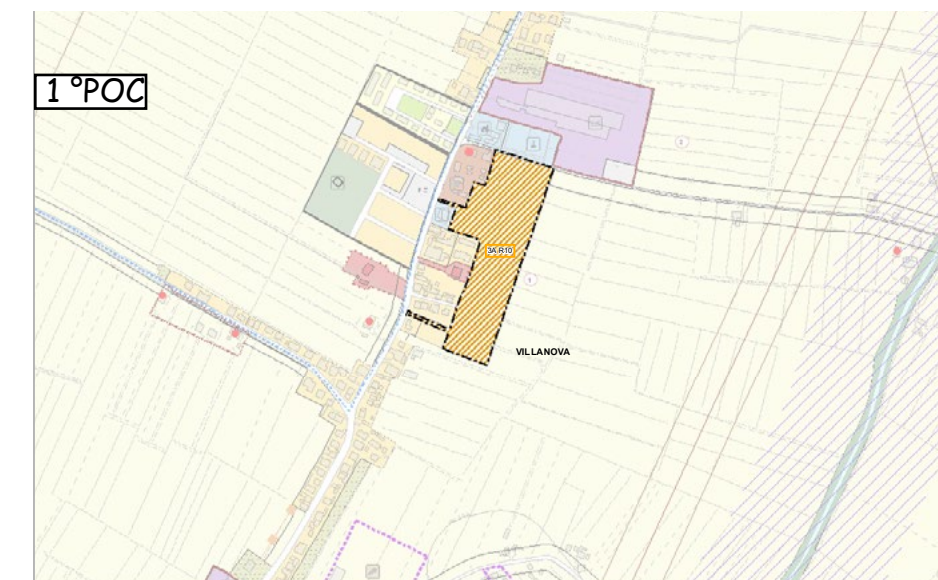
2 - PUA approvati al 100% entro i termini di scadenza del I POC: non sono considerati di competenza del 2° POC (in quanto continuano a seguire la normativa e le eventuali schede di 1°POC), vengono quindi individuati dal RUE e classificati in base allo stato di avanzamento della fase di attuazione. (es: Mezzano R23 ecc)



Sono in attuazione e demandati a RUE i piani di Mezzano, Ponte Nuovo, Gambellara.

3 - PUA approvati la cui attuazione non risulta conclusa entro i termini di scadenza del I POC: per gli ambiti per i quali la percentuale di attuazione non risulta conclusa col 1°POC, si prosegue l'attuazione residua col 2° POC, per tali ambiti è stato modificato nel 2° POC il perimetro che li classifica da piani da approvare a piani in attuazione (es: R10 Villanova, ecc);

4 - PUA presentati e non approvati entro i termini di scadenza del I POC: ambiti per i quali la percentuale di attuazione risulterà conclusa al 100% col 1 POC, non sono stati inseriti nel 2° POC e vengono individuati solo nel RUE (Punta Marina (T01), Savio zona Ghiaine (T02), Capoluogo sud (R30));



2.2 Analisi per la fattibilità degli interventi previsti nel 1° POC

La Tavola delle criticità racchiude una sintesi delle problematiche relative al sistema delle reti di acqua, fognature e depurazione e gas, eseguito da Hera in parallelo alla redazione del II° POC e finalizzato all'esame delle criticità presenti rispetto alla possibile realizzazione dei singoli piani.

La valutazione di impatto sulle infrastrutture acquedottistiche, fognario-depurative e sul sistema distributivo è stata effettuata da Hera andando a considerare i carichi urbanistici previsti e procedendo, in primis, con una traduzione in termini di carico incrementale sulle infrastrutture analizzate, determinando pertanto, in relazione ai dati disponibili, i consumi ipotizzabili per i diversi servizi.

Per gli ambiti residenziali tale valutazione è stata effettuata facendo riferimento, ove disponibili, ai dati relativi agli abitanti equivalenti o alloggi previsti e, ove non disponibili, alle superfici utili. Nel caso delle aree produttive, non essendo possibile definire a priori la natura delle attività che si insedieranno, è stato considerato il solo fabbisogno in termini idrici e di gas associato alla componente civile e non di processo. Quest'ultima risulta infatti fortemente legata alla tipologia di attività produttiva considerata e potrà pertanto essere definita con maggiore dettaglio solamente nella successive fasi di pianificazione urbanistica.

Una volta quantificati i carichi urbanistici previsti in termini di fabbisogni si è passati all'analisi delle condizioni di esercizio dei sistemi gestiti in presenza di tali consumi incrementali rispetto allo scenario base di riferimento. In termini di consumi tale scenario da cui si è partiti è relativo ai consumi ad oggi già attivi sulle infrastrutture analizzate e quanto già autorizzato dal punto

di vista urbanistico (interventi con attuazione diretta tramite RUE, Piani urbanistici attuativi già autorizzati, ecc).

L'analisi, sviluppata attraverso modelli matematici che descrivono il comportamento delle reti stesse, ha consentito di simulare in termini previsionali le condizioni di esercizio dei sistemi a completamento dello scenario di POC e di definire gli eventuali interventi di adeguamento degli stessi necessari per ripristinarne il corretto assetto funzionale.

Le condizioni di corretto esercizio delle diverse infrastrutture impattate sono definite sia da vincoli di natura normativa (velocità massime dei fluidi in condotta, caratteristiche delle acque trattate scaricate dai depuratori, ecc.) sia di natura funzionale per garantire un adeguato livello di servizio alle utenze (ad es. pressioni minime).

Alla luce di tali analisi è stato possibile:

- individuare quali interventi di adeguamento si renderebbero necessari per far fronte agli sviluppi previsti;
- definire l'incidenza o meno del singolo comparto rispetto allo specifico intervento di adeguamento.

È evidente infatti, data la natura estremamente distribuita delle infrastrutture analizzate, che la necessità di adeguamento di un impianto possa essere legata ai carichi derivanti da più comparti urbanistici anche estremamente distanti tra loro e dall'impianto oggetto di adeguamento. Per esempio gli impianti di trattamento acque reflue che, nel caso analizzato, stante la struttura della rete fognaria, risultano impattati da quasi tutti i comparti.

È altresì evidente come le analisi condotte facciano riferimento allo scenario di consumi a completamento del POC e che, pertanto, il raggiungimento delle condizioni limite di esercizio dei sistemi possano essere raggiunte anche prima del completamento di tutti gli sviluppi previsti nel POC.

Nella tavola sono stati rappresentate pertanto per ciascun ambito le prescrizioni relative ai diversi servizi (Acquedotto, Fognatura, Depurazione e Gas) indicando:

1. in verde i servizi per cui non sono necessari interventi di adeguamento;
2. in giallo i servizi per cui sono necessari interventi di adeguamento già presenti nella pianificazione d'ambito;
3. in rosso i servizi per cui sono necessari interventi di adeguamento non presenti nella pianificazione d'ambito

Per quanto riguarda le casistiche relative al punto 2 andrà verificata la coerenza tra la previsione di sviluppo del comparto considerato e la pianificazione dell'intervento di adeguamento ad esso associato all'interno del Piano d'Ambito.

Per quanto riguarda le casistiche relative al punto 3 la realizzazione dei singoli piani, da parte dei proponenti, risulta quindi essere subordinata alla presentazione del superamento delle eventuali criticità emerse dallo studio.

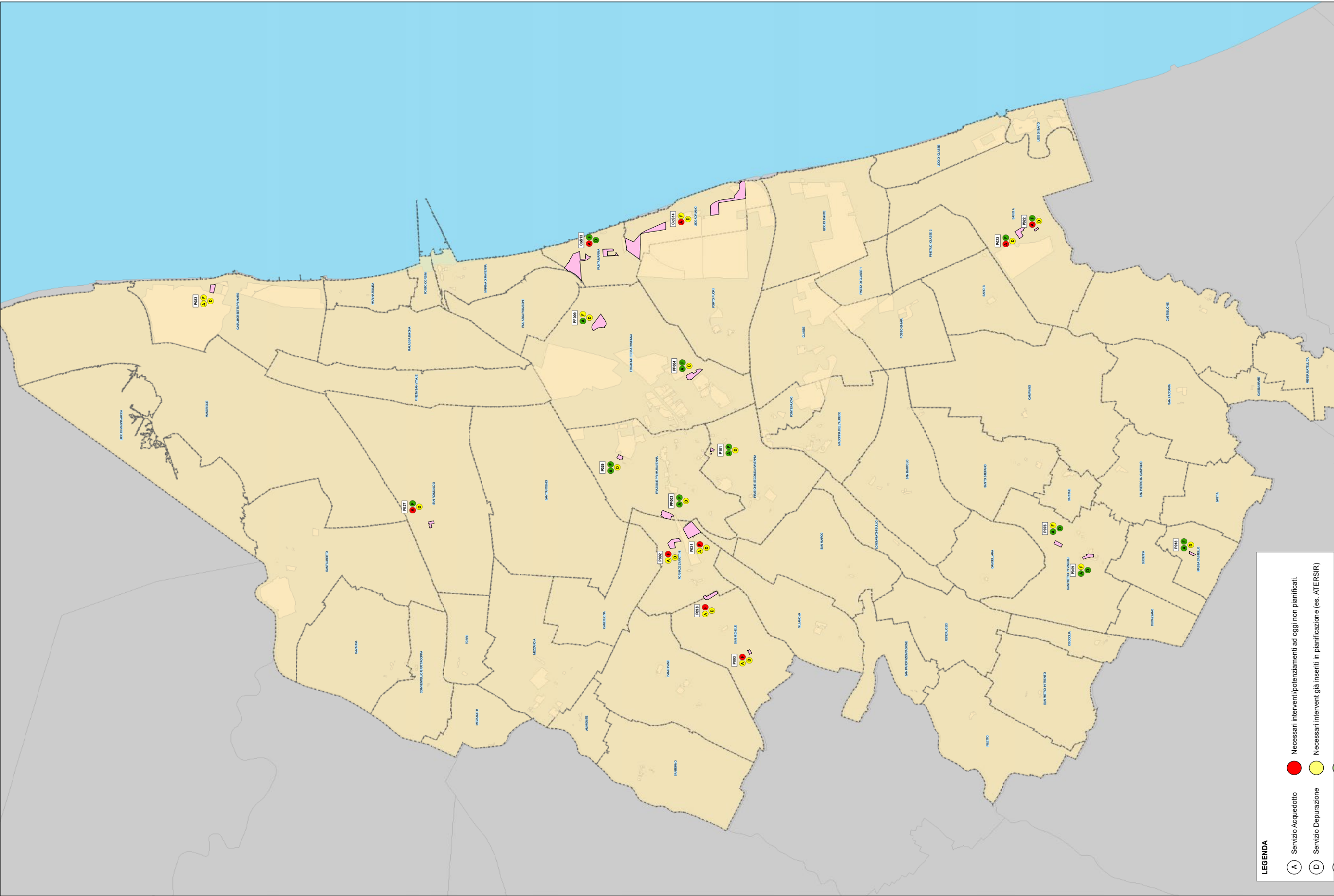


Tavola delle criticità POC.8.A

PARTE TERZA

Il progetto di POC

Per le aree ricadenti nel Sistema delle Dotazioni territoriali di nuovo impianto il POC persegue le finalità e le prestazioni descritte agli articoli 47 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC.

Il Piano dei servizi - 2° parte, sviluppa i principali temi relativi agli elementi di fattibilità, al dimensionamento, al reperimento delle dotazioni pubbliche da assicurare alla città di nuovo impianto e di riqualificazione in ragione delle previsioni insediative attivabili/attuabili nel 2° POC anche in prosecuzione del 1° POC.

Il POC sviluppa i seguenti temi e finalità:

- 1** - Inserimento di tutte le aree per attrezzature pubbliche individuate dal PSC;
- 2** - Indirizzo e coordinamento per gli interventi di interesse pubblico negli ambiti di nuovo impianto e di riqualificazione;
- 3** - Integrazione del tradizionale sistema delle dotazioni pubbliche (aree standard: verde, parcheggio, attrezzature) con un programma di acquisizione aree/realizzazione di Edilizia residenziale sociale (ERS);
- 4** - Coordinamento e indirizzo del Piano Triennale delle Opere pubbliche;
- 5** - Definizione dei POLI FUNZIONALI.

3.1 Inserimento di tutte le aree per attrezzature pubbliche individuate dal PSC

Il sistema delle dotazioni pubbliche disciplinate dal 2° POC prosegue quanto precedentemente stabilito col 1° POC e si articola nelle seguenti tipologie:

a) aree già previste dal PSC all'interno degli Ambiti ad attuazione indiretta concertata (Art.18), regolamentate dalle specifiche schede d'ambito, previste ex novo solo per quegli ambiti che vengono ripianificati da questo 2° POC;

b) aree da reperire all'interno dei comparti di nuovo impianto, sulla base della normativa generale di POC e delle precisazioni e prescrizioni contenute nelle singole schede prescrittive contenute negli specifici Repertori (POC.4b, POC.4c);

c) ambiti specificatamente individuati come dotazioni di nuovo impianto, pubbliche e private contenute nell'Elab. POC.3.

Per tali ambiti si conferma la destinazione prevalente indicata dal PSC, si applica quanto stabilito all'Art.11 – Perequazione e compensazione delle Norme tecniche del PSC; il POC ne definisce

i parametri e ne specifica gli usi ammessi.

Gli ambiti sono i seguenti:

- ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la Classicana;
- ambito di nuovo impianto per attrezzature pubbliche presso la Basilica di Classe
- ambito di nuovo impianto per attrezzature private presso il Centro iperbarico;
- ambito di nuovo impianto per attrezzature sportive private presso Complesso "la Monaldina";

Per quanto riguarda, infine, l'Ambito di localizzazione del nuovo cimitero, disciplinata dall'art. 53 del PSC, il presente 2° POC non ne prevede l'attivazione, alla luce delle politiche già intraprese dall'Amministrazione e in corso di attuazione e monitoraggio.

3.2 Indirizzo e coordinamento per gli interventi di interesse pubblico negli ambiti di nuovo impianto e di riqualificazione.

Il progetto e la realizzazione delle attrezzature e degli spazi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano da sviluppare per l'attuazione dei comparti di nuovo impianto nonché negli ambiti di riqualificazione.

Tale progetto, come ampiamente descritto nelle norme generali di POC al Capo 3° del TITOLI 1, ai fini della qualità urbana e della sostenibilità ambientale e paesaggistica, deve rispettare criteri/obiettivi progettuali morfologico-funzionali e paesistico-ambientale.

I primi sono finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, etc.

I secondi sono volti ad assicurare condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali consolidati limitrofi.

Tali criteri progettuali rispondono a precisi obiettivi e prestazioni da soddisfare, con specifico riferimento al sistema delle dotazioni, quali:

- definizione delle relazioni di continuità spaziale e funzionale della rete del verde pubblico e privato (verde di pertinenza degli edifici) e degli spazi pubblici da stabilire rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con il suo intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale;
- promozione dell'accessibilità e fruizione integrata della rete del verde con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per

l'esprimersi di relazioni sociali, della sua articolazione funzionale, spaziale e materica, del rapporto con gli edifici esistenti e di progetto; definizione di relazioni di continuità e integrazione con il verde preesistente e quello nell'intorno, le superfici permeabili e le densità, le essenze e i caratteri spaziali delle piantumazioni di progetto.

- continuità della rete dei percorsi ciclopeditoni e connessioni da stabilire con la rete ciclopeditona del contesto circostante (urbano, rurale o naturale).

- continuità spaziale e funzionale della rete dei servizi e degli spazi pubblici e integrazione dei mix funzionali per la definizione di centralità urbane locali, polarità funzionali specializzate e assi di strutturazione urbana.

La normativa di POC disciplina inoltre i casi in cui può essere attivato il ruolo dei privati nella realizzazione di opere private di interesse generale su aree pubbliche, in forme convenzionate, e i casi in cui le aree a standard di verde di livello locale/condominiale, per dimensioni e localizzazione, possono costituire integrazione delle aree a verde pertinenziale e pertanto rimanere in carico al privato.

Per i diversi ambiti di nuovo impianto e di riqualificazione la norma specifica stabilisce la dotazione minima di dotazione pubblica da realizzare, in considerazione della articolazione del territorio in Capoluogo, frangia, forese e litorale.

Quanto contenuto nella normativa generale, viene poi specificato e integrato nelle singole schede d'ambito, in ragione della specificità dell'ambito per collocazione, dimensione, priorità di intervento pubblico (parcheggi, verde, attrezzature).

In particolare, per gli ambiti concertati, in ragione di quanto contenuto negli specifici accordi attivati nel PSC, attivati col 1° POC ed in fase di prosecuzione in sede di 2° POC, le finalità pubbliche continuano ad esplicitarsi nell'impegno a realizzare opere, o a cedere aree, o a versare contributi per la realizzazione di interventi ritenuti prioritari dall'amministrazione.

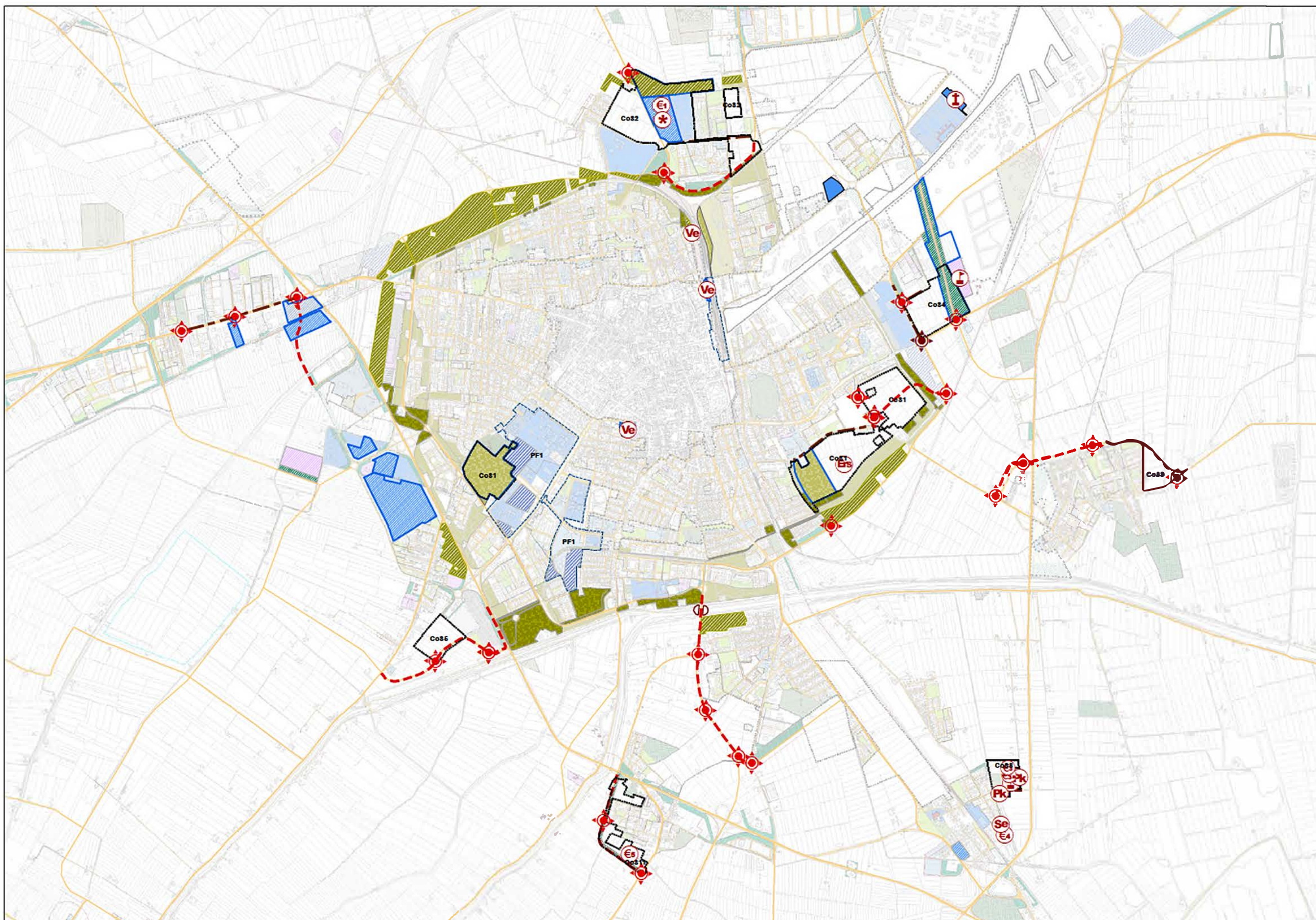
Tali contenuti sono sinteticamente riportati nella tabella che segue, in relazione a quanto già realizzato/acquisito col 1° POC.

Una lettura complessiva di quanto acquisito dal 1° POC, attivato/attivabile ancora nel 2° POC, esplicita le politiche principali dell'amministrazione per la realizzazione della "Città pubblica".

La tavola elaborata tenta di mettere a sistema, in maniera semplificata e schematica, tali obiettivi, distinguendo quanto può derivare dall'attuazione degli articoli 18 e dagli ambiti diffusi di nuovo impianto, in maniera coordinata con quanto già in corso di realizzazione o di progettazione.

ART. 18 CITTÀ PUBBLICA - Aggiornamento						10/10/17	
Comparti	prosegue dal 1° POC (Sì/No)	AREE DA CEDERE (nome o individuazione e mq)		OPERE DA REALIZZARE		EURO DA VERSARE	
		cedute/da cedere 1°POC	da cedere 2°POC	realizzate/previste 1°POC	previste 2°POC	versati/da versare 1°POC	previsto 2°POC
CoS 01	Sì	Cedute aree Parco Baronio e Parco Cesarea; Cedute aree a perequazione non strategiche.		Progetto definitivo e realizzazione delle opere extraonere di viabilità relative al primo stralcio attuativo; Rotatoria viale Europa/via don Carlo Sala; Rotatoria Via Antica Milizia /via Stradone.	Completamento dell'asse viario est/ovest, con connessione a Viale Europa e relativo innesto.		
CoS 02	Sì			Realizzazione di una piscina pubblica nell'ambito dell'area sportiva comunale di Via Mattei per un importo di Euro 4.000.000.		Contributo al costo della bonifica e allargamento dello Scolo Fagiolo (234.000€).	
CoS 04	stipulato	Cedute aree per realizzazione Bypass e relative fasce di filtro		Ampliamento anello carrabile della rotatoria Francia posta all'incrocio tra viale Europa e Via Canale Molinetto; Nuova rotatoria Europa da realizzarsi in sostituzione dell'incrocio esistente tra Viale Europa e via Travaglini; Nuova rotatoria su via Canale Molinetto; Sistemazione viabilità per inserimento n.2 fermate autobus.			
CoS 05	Sì	Cessione 4915 mq di aree a perequazione.		Viabilità di connessione con la Classicana; connessione intermedia con l'abitato di Borgo Montone.	Viabilità perimetrale ad est dell'abitato fino a Via F. Abbandonato.		
CoS 08	stipulato	Cedute aree in sede di accordo di II livello: 17.169 mq (foglio165 map 356); Cedute aree in sede di stipula convenzione PUA accordo di III livello 4831 mq (foglio 165 map 392) aree destinate all'ampliamento delle strutture sportive; Cessione di 3260 mq circa (quota parte del verde di filtro convertito) quale integrazione al verde sportivo con sistemazione di minima.		Parcheggio pubblico e relativa laminazione comparto C mq 2900; Adeguamento via Classense; Parcheggio pubblico lato est campo sportivo; Opere all'interno del campo sportivo per un importo di 435.000 euro come da SF approvato		191.896€ circa quale parziale monetizzazione della fascia di verde di filtro; monetizzazione convertita in parte in opere di completamento da realizzare direttamente dal soggetto attuatore ed in parte destinata dall'Amministrazione alla risoluzione della criticità idraulica scolo Gronde (24.200€ versati dal S.A. in sede di stipula di PUA), in parte ad ulteriori attrezzature per il campo sportivo.	
CoS 09	Sì			Viabilità di circuitazione e fascia di mitigazione e filtro tratti AB-BC (via Bonifica- via Staggi); nel tratto BC con oneri di esproprio a carico dei privati (progetto non ancora approvato/PUA sospeso).	completamento		/
CoS 11	Sì			Nuova viabilità di circuitazione + rotonda, n° 1 rotonda su via cella, verde di filtro alla viabilità di circuitazione. Nuovo tracciato dello scolo Arcobologna (non ancora realizzate /PUA generale non ancora approvato-progetto opere non ancora presentato).	completamento	96.800€ per criticità idraulica scolo gronde (da versare in sede di stipula di PUA GEN)	/
CoS 12	Sì	Area della Pineta costiera di circa 762480 mq; Area per l'ampliamento degli impianti sportivi di circa 19023 mq.		Riqualificazione pineta costiera Adeguamento dell'impianto sportivo Adeguamento del sistema rotatorio		Fideiussione di 970.000€ per adeguamento acquedotto	
CoS 13	No	/	Area del parcheggio esistente di proprietà privata. Area per ampliamento del parcheggio scambiatore pari a circa 34.650 mq. Area per rimboschimento e/o ampliamento di riserva del parcheggio scambiatore e/o per impianti sportivi pari a circa 102.050 mq.	/	Completamento della viabilità esterna di circuitazione fra ss 67 e via Canale Molinetto con relativi innesti e sistemi rotatori di connessione a sud con via Canale Molinetto e di accesso a nord al parcheggio scambiatore e all'area privata (comparto 7), n. 3 connessioni.		
CoS 14	No	Cessione area scolastica (ceduta anticipatamente) circa 75.000 mq	Cessione Sub 13 (foglio RA 87, mapp. 56,144, 24 e foglio RA 88, mapp. 15,16, 181,14,4) circa 122.400 mq.	/	N° 1 rotonda. Viabilità di collegamento con la rotonda fuori ambito. Nuovo svincolo di connessione fra SS 16 e Via Molinetto di collegamento fra gli ambiti. S13 e S 14 (fuori ambito) da valutare con risorse aggiuntive.		
CoS 15	Sì	Aree strategiche del comparto a mare (foglio 171, mapp. 142, 127, 128, 244, 143, 538,122, 286) di circa 3985 mq					
CoS 16	Sì	Aree da rinaturalizzare poste a ovest del comparto per circa 138677 mq Aree da accorpate all'Ara anse del Savio di circa 10207 mq Aree di filtro vecchio PU Area Vasta per circa 122858 mq		Rinaturalizzazione delle aree verdi a ovest e di filtro. Riqualificazione viale Vespucci e fascia verde adiacente.			
CoS 17	Sì	Area della Pineta nel comparto sud per circa 31604 mq Parte del sedime di via Marina (foglio 75, map 293)		Realizzazione dei nuovi impianti sportivi a nord. Realizzazione della nuova strada di circuitazione a nord.			
CoS 23	Sì				Il stralcio completamento della viabilità perimetrale ad ovest dell'abitato di fosso ghiaia (SF approvato); Il stralcio verde di filtro alla SS16 - riqualificazione percorso lungo il canale delle gronde (SF approvato)	96.800€ per criticità idraulica scolo gronde (versati in sede di stipula di PUA GEN)	/

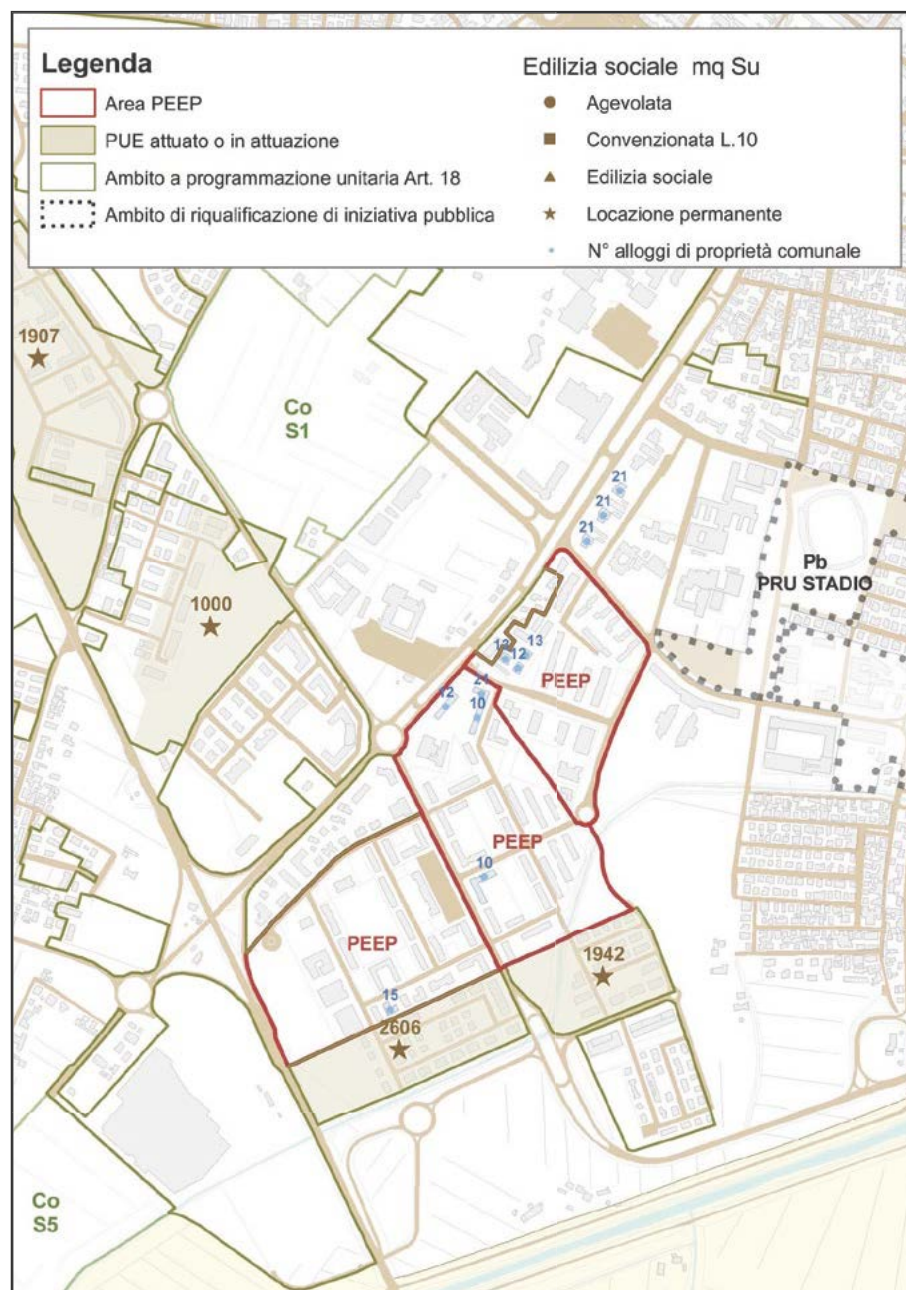
rosso (gli impegni assolti col 1° POC)
in nero (gli impegni ancora non assolti col 1° POC, ma in via di assoluzione)



3.3 Integrazione del tradizionale sistema delle dotazioni pubbliche con un programma di acquisizione aree/realizzazione di Edilizia residenziale sociale (ERS)

In linea con quanto previsto dalla Legislazione Regionale, il POC attiva uno specifico programma finalizzato all'acquisizione di aree per l'edilizia pubblica (ERP) e alla realizzazione di Edilizia residenziale sociale (ERS), quale componente degli ambiti di nuovo impianto e parte integrante del Sistema delle dotazioni pubbliche ampiamente inteso.

L'elaborazione del Piano Casa, visti i contenuti specifici, costituisce un elaborato autonomo.



3.4 Coordinamento e indirizzo del Piano Triennale delle Opere pubbliche

Le opere pubbliche, per le quali il POC prevede l'attivazione e ricadenti in aree private non ricomprese in ambiti/comparti ad attuazione indiretta, comportano l'acquisizione dei suoli tramite esproprio ovvero tramite compensazione.

Trascorsi i 5 anni di validità del POC senza che le opere vengano realizzate i proprietari delle aree, qualora il vincolo venga rinnovato, possono richiedere che gli sia riconosciuta l'indennità di esproprio a prescindere dalla realizzazione.

Nel POC verranno inserite le aree per la realizzazione delle opere pubbliche la cui realizzazione è prevista nei Programmi Triennali delle Opere Pubbliche:

- quando previste interamente sulla proprietà comunale
- quando è prevista la cessione gratuita da parte del privato nei comparti ordinari e in quelli degli ex art. 18.

3.5 Definizione dei POLI FUNZIONALI

Per i Poli funzionali il POC definisce i requisiti specifici di ciascun polo, di rilievo provinciale e comunale, mediante normativa specifica o scheda grafica normativa, integrando quanto già disciplinato dal RUE per le parti esistenti, nonché demandando a quanto contenuto in appositi atti/programmi/piani già vigenti. Nello specifico:

POLI DI RILIEVO PROVINCIALE

PF1 Polo provinciale direzionale di via Randi

La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso.

PF2 Polo provinciale commerciale Ipercoop di via Classicana

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti dell'art.18 e dell'accordo territoriale Comune-Provincia in relazione all'ampliamento del centro commerciale Ipercoop esistente, in conformità alla pianificazione commerciale provinciale.

PF4 Polo provinciale terziario De Andrè

La scheda grafica e normativa disciplina i comparti di nuovo impianto rafforzando la finalità di interesse pubblico del polo stesso, anche in relazione al sistema della mobilità e ai contenuti dei comparti art.18 limitrofi (CoS1 – Antica Milizia e CoS3 – De Andrè).

PF6 Polo provinciale ricreativo sportivo Standiana

La scheda grafica e normativa costituisce superamento del pregresso progetto unitario, individuando e disciplinando sei nuovi comparti ai fini del completamento e della valorizzazione turistico-naturalistica dell'ambito "ricreativo sportivo Standiana". Dei sei comparti due sono già attuati (canottaggio e Parco ricreativo), uno ha il PUA già approvato (Parco faunistico), uno è attuabile con intervento diretto (penisola Ghiarine), uno è attivabile nel proprio periodo di validità (Ghiarine Sud).

PF7 Polo scientifico e tecnologico di Osteria

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti dell'art.18.

PF10 Polo provinciale Parco Archeologico di Classe

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti dell'art.18 – CoS6 per quanto riguarda l'acquisizione delle aree e ai contenuti del Progetto di realizzazione del Parco stesso, a cura

della Fondazione Ravenna Antica.

PF11 Polo provinciale università

Non essendo previsti ambiti di Nuovo impianto a tale destinazione, le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti del RUE per le diverse aree interessate.

POLO PROVINCIALE PORTO DI RAVENNA comprende:

PF8 Polo provinciale Stazione Centrale

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti degli accordi/progetti in corso (bando stazione, Accordo RFI, ...).

PF9 Polo Centro direzionale del porto

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti degli accordi/progetti in corso di attuazione.

POLO PROVINCIALE PORTO TURISTICO E ARENILE DI MARINA DI RAVENNA

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti del POC tematico già approvato.

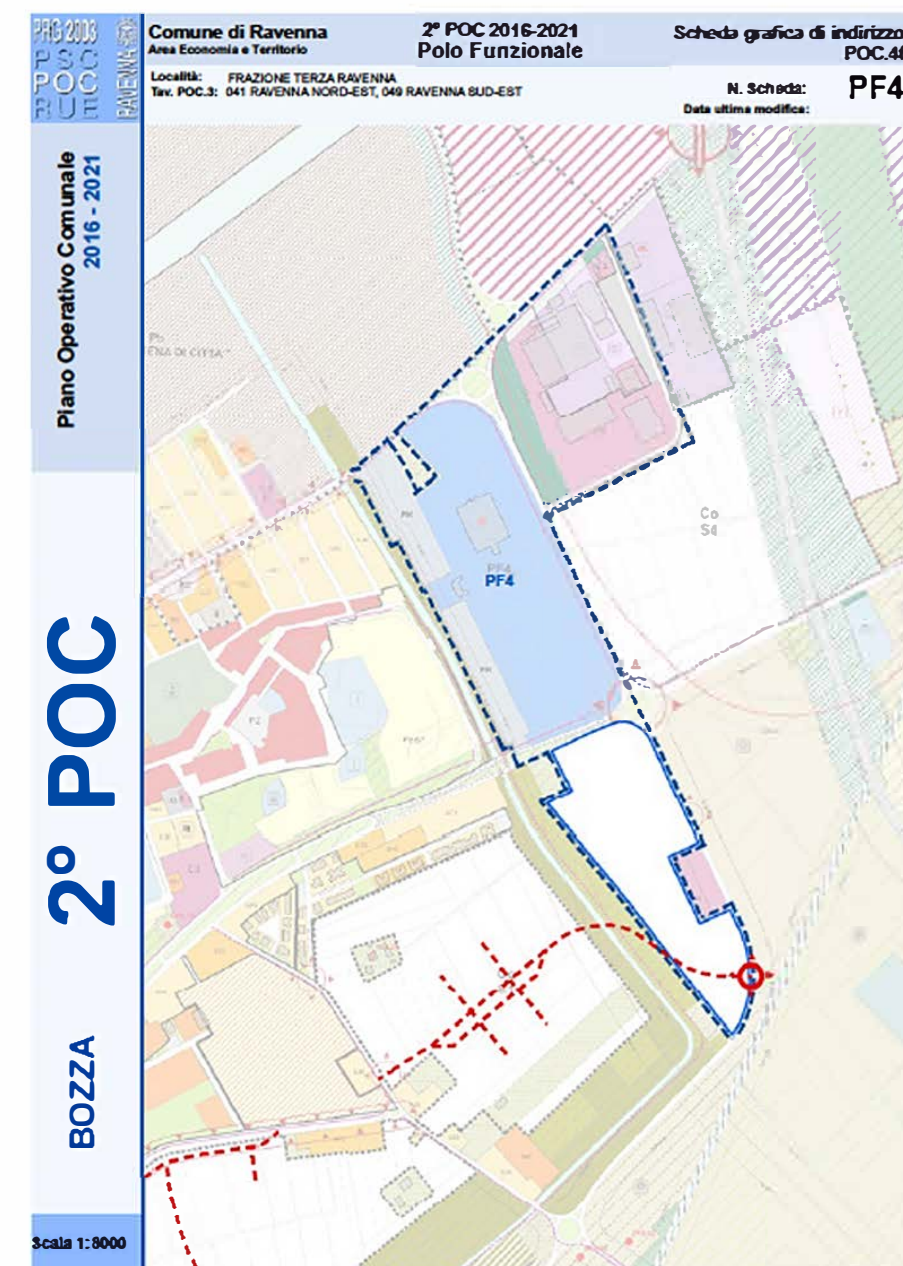
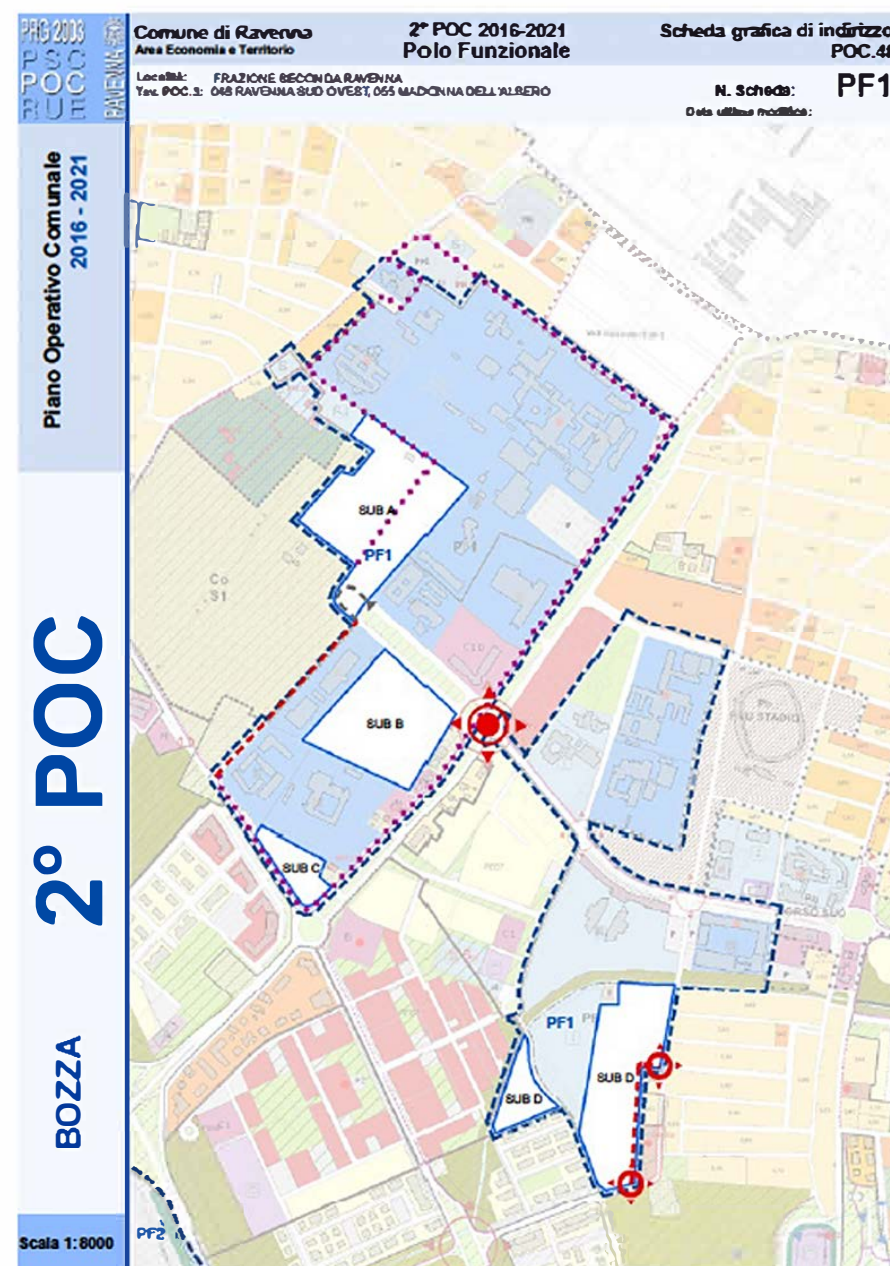
POLI DI RILIEVO COMUNALE

PF3 Polo commerciale e ricettivo di via Faentina

La scheda normativa disciplina i comparti di nuovo impianto integrando le attività esistenti con funzioni ricettive-alberghiere, commerciali espositive e direzionali, con contestuale adeguamento del sistema della mobilità e dell'accessibilità all'ambito.

PF5 Polo ricreativo "multisala"

Le Norme Tecniche di Attuazione del POC rimandano ai contenuti del Piano Urbanistico pregresso.



Parte IV

Il dimensionamento

4.1 Verifica del dimensionamento e programma temporale di attuazione dal 1° al 2° POC

Sulla base dei contenuti del PSC, il dimensionamento del 2° POC è avvenuto sviluppando e specificando i parametri in esso contenuti, in prosecuzione a quanto già sviluppato dal 1° POC.

Con particolare riferimento agli ambiti prevalentemente residenziali, la Tabella riepilogativa del PSC (contenuta nella relazione, dopo pag.79) è articolata per zone territoriali (capoluogo, frangia, forese e litorale) distinguendo le potenzialità derivanti dalla conferma di ambiti già previsti dal PRG '93 da quelle introdotte ex novo dal PSC, avendo come primaria finalità quella di evidenziare le scelte del piano rispetto a quanto vigente in termini di potenzialità residua, nuova e in sottrazione.

Il conseguente progetto di POC approfondisce i contenuti e la disciplina dei diversi ambiti prevalentemente residenziali, in conformità al PSC, portando a un maggior dettaglio e alla disaggregazione dei dati di riferimento, coerentemente con la normativa che disciplina gli ambiti stessi.

I dati inerenti il dimensionamento del 2° POC, articolati in Superficie Complessiva (SC) (ex Superficie Utile Complessiva), sono riferiti a tutti gli ambiti di nuovo impianto prevalentemente residenziale, agli ambiti a programmazione concertata (art.18) prevalentemente residenziali ed alle aree di riqualificazione, in prosecuzione a quanto precedentemente considerato per il 1° POC.

Si è reso necessario, al fine del calcolo del dimensionamento del 2° POC, monitorare lo stato di attuazione inerente il 1° POC, in conformità all'analisi dell'aggiornamento dello stato di attuazione descritta nella Parte Seconda del presente elaborato.

Conseguentemente il dimensionamento di questo 2°, ma anche ultimo, POC, parte considerando quanto di residuo/in istruttoria risulta ancora da attuarsi dal 1° POC, a tali dati poi vengono aggiunti i comparti che per criticità o per esiti di tavoli di concertazione, sono stati considerati attivabili in questo 2° POC. I dati inerenti il dimensionamento sono sempre comunque riferibili a quelli totali del PSC in quanto nelle tabelle sono sempre presenti anche gli ambiti che pur essendo previsti nel PSC sono stati considerati non attivabili nel 1° o nel 2° POC ed individuati quali rossi.

Per quanto riguarda il Dimensionamento dell'edilizia pubblica e

sociale (Erp/Ers), pur essendo sempre tenuto in considerazione nell'analisi dei dati del dimensionamento residenziale l'ERS da realizzare, come risulta dalle rispettive tabelle 1 sia di 1° che di 2° POC, viene si demandato per gli approfondimenti del caso all'elaborato specifico Piano Casa (POC.10).

TABELLA 0 - MONITORAGGIO RESIDENZIALE 1°POC 2010-2015

La Tabella 0 riprende nella parte sinistra quanto contenuto nella **TABELLA 1 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI del 1° POC**, tali dati sono poi monitorati rispetto allo stato di attuazione sul lato destro.

I dati di tale tabella 1 del 1°POC presi a monitoraggio, si riferiscono a tre tipologie di aree:

- "ambiti di nuovo impianto prevalentemente residenziale";
- "ambiti a programmazione unitaria e concertata";
- "ambiti di riqualificazione" dove quest'ultima comprendente oltre agli ambiti specificatamente individuati dal PSC (e da esso dimensionati), anche i comparti del centro storico, con riferimento ai soli ambiti che contengono quote di SC residenziale.

La potenzialità complessiva era riferita alla Superficie Utile massima realizzabile ed era così articolata:

- superficie utile residenziale libera;
- superficie utile non residenziale;
- superficie utile residenziale sociale;

A tali quote "obbligatorie" possono aggiungersi quelle "facoltative" (a destinazione libera) derivanti da meccanismi perequativi e compensativi.

Rispetto al dimensionamento complessivo delle aree derivanti dal PSC e secondo i criteri generali del POC, la Tabella 0 relativa al monitoraggio dà conto di quanta Superficie Utile (denominata nel frattempo Superficie Complessiva), prevista quale attuabile ed attuabile con criticità risolte del 1° POC sia stata effettivamente attuata e realizzata, nonché delle quote residue o ancora in istruttoria che sarà possibile portare ad attuazione nel 2° POC.

Dalla presente tabella emerge che rispetto a quanto potenzialmente attuabile previsto dal 1° POC, nei 5 anni di valenza dello strumento sono stati attuati realmente solo il 6,8% della Superficie Complessiva prevista, di cui nessuna quota relativa alla riqualificazione, il 2,75 % inerente ambiti a programmazione unitaria e concertata ed il 4,05% inerente ambiti di nuovo impianto prevalentemente residenziale.

TABELLA 1 – DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 2° POC

Per continuità di riferimento, anche in questo caso i dati della tabella 1 del 2° POC si riferiscono a tre tipologie di aree:

- "ambiti di nuovo impianto prevalentemente residenziale";
- "ambiti a programmazione unitaria e concertata";
- "ambiti di riqualificazione" dove quest'ultima comprendente oltre agli ambiti specificatamente individuati dal PSC (e da esso dimensionati), anche i comparti del centro storico, con riferimento ai soli ambiti che contengono quote di SC residenziale.

La potenzialità complessiva è riferita in questo caso alla attuale Superficie Complessiva (ex Superficie Utile) che però continua a restare così articolata:

- superficie complessiva residenziale libera;
- superficie complessiva non residenziale;
- superficie complessiva residenziale sociale;

A tali quote "obbligatorie" possono aggiungersi quelle "facoltative" (a destinazione libera) derivanti da meccanismi perequativi e compensativi.

Rispetto al dimensionamento complessivo delle aree derivanti dal PSC, secondo i criteri generali del POC, la tabella 1 relativa al dimensionamento del 2° POC, prevede che possano essere attuate: le aree presentate col 1° POC ed ancora in istruttoria; quanto di attuazione residuale che prosegue dal 1° POC, ed in ultimo quanto previsto attuabile ed attuabile con criticità risolte è potenzialmente possibile portare ad attuazione col 2° POC.

Dalla differenza tra le due tabelle emerge che rispetto alla Superficie complessiva potenzialmente attuabile del 1° poc di 714.500mq il secondo ne prevede potenzialmente una quantità molto inferiore pari a un massimo di 563.600 mq con una riduzione di circa il 21%.

MONITORAGGIO RESIDENZIALE POC 2016-2021

NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E MISTO

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO AREE PSC									DIMENSIONAMENTO 1° POC	ATTUAZIONE 1° POC			
SUPERFICIE UTILI OBBLIGATORIA							FACOLTATIVA	TOTALE	SC UTILE ATTUABILE	SC ATTUATA	SC REALIZZATA	SC RESIDUO	ISTRUTTORIA
Se	N AMBITI	ST	SU TOTALE	RES	N_RES	ERS	RES	SC TOTALE	Sc TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE
V	41	1.408.891	261.727	174.317	56.945	30.465	16.665	278.391	144.314	29.093	0	29.093	24.187
R	25	500.733	108.097	87.160	4.298	16.936	3.165	111.262	0	0	0	0	0
	66	1.909.624	369.824	261.477	61.243	47.401	19.830	389.653	144.314	29.093	0	29.093	24.187

AMBITI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziali

V	21	7.827.015	1.143.898	393.173	685.907	64.818	64.485	1.208.383	406.341	19.618	880	18.738	87.219
R	2	166.580	30.850	9.119	21.216	515	2.910	33.760	0	0	0	0	0
	23	7.993.595	1.174.748	402.292	707.123	65.333	67.395	1.242.143	406.341	19.618	880	18.738	87.219

TOTALE COMPLESSIVO													
	89	1.544.572	663.769	768.366	112.734		87.225	1.631.796	550.655	48.711	880	47.831	111.406

RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziale

V	29	1.625.025	215.426	49.504	144.653	21.270	0	215.426	163.846	0	0	0	12.025
R	2	99.411	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31	1.724.436	215.426	49.504	144.653	21.270	0	215.426	163.846	0	0	0	12.025

TOTALE COMPLESSIVO													
	120	1.759.998	713.273	913.019	134.004		87.225	1.847.222	714.501	48.711	880	47.831	123.431

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE POC 2016-2021

NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E MISTO

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO AREE PSC									ATTUAZIONE 2 POC		
SUPERFICIE UTILI OBBLIGATORIA							FACOLTATIVA	TOTALE	ISTRUTTORIA	RESIDUO 1° POC	2° POC
Se	N AMBITI	ST	SU TOTALE	RES	N_RES	ERS	RES	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE	SC TOTALE
V	22	641.595	109.938	78.528	16.354	14.270	2.851	112.789	24.187	4.004	55.505
R	40	992.729	210.396	142.900	43.114	25.076	11.966	222.363	0	0	0
	62	1.634.324	320.334	221.428	59.467	39.346	14.817	335.151	24.187	4.004	55.505

AMBITI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziali

V	12	4.882.064	384.545	267.033	81.328	36.184	35.020	419.565	87.219	17.754	294.974
R	9	2.915.301	770.310	118.383	624.428	27.499	30.805	801.115	0	0	0
	21	7.797.365	1.154.855	385.416	705.756	63.683	65.825	1.220.680	87.219	17.754	294.974

TOTALE COMPLESSIVO											
	83		1.475.189	606.844	765.223	103.029	80.642	1.555.831	111.406	21.758	350.479

RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Contiene solo i dati degli ambiti con SU Residenziale

V	26	1.593.702	205.872	47.274	137.328	21.270	0	205.872	12.025	0	193.847
R	2	99.411	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	28	1.693.113	205.872	47.274	137.328	21.270	0	205.872	12.025	0	193.847

TOTALE COMPLESSIVO											
	111		1.681.061	654.118	902.551	124.299	80.642	1.761.703	123.431	21.758	544.326

TABELLA 3 - COMPARAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE 2° POC

La Tabella 3 è stata aggiunta rispetto a quelle del precedente piano dei servizi quale comparazione delle Superfici Territoriali (STER) destinate ad ambiti prevalentemente residenziali inserite nei due POC.

Le Superfici Territoriali messe a comparazione anche in questo caso si riferiscono a tre tipologie di aree:

- “ambiti di nuovo impianto prevalentemente residenziale”;
- “ambiti di riqualificazione”;
- “ambiti a programmazione unitaria e concertata”;

Nel totale delle superfici, al fine della chiusura del cerchio di verifica, sono considerati tutti gli ambiti demandati a POC dal PSC e cioè sia quelli attivabili (anche con criticità) che quelli non attivabili per entrambi i POC.

Oltre ad essere cambiato il quadro degli ambiti attivabili e non attivabili e oltre ad apparire evidente la conferma dell’inserimento nel 2 POC delle aree destinate a riqualificazione, emerge anche che per quanto concerne le altre due tipologie di aree ne sono state inserite un numero molto minore, andando nella direzione della riduzione del consumo del suolo come già nelle corde della imminente nuova LR.

I mq di Superficie Territoriale risparmiata risultano quale differenza tra la Superficie Territoriale non attivabile del 2° POC (molto maggiore) e quella non attivabile del 1° POC.

COMPARAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE 1° - 2° POC Residenziale

Semaforo	NI RESIDENZIALE				RIQUALIFICAZIONE				ARTICOLI 18			
	1° POC		2° POC		1° POC		2° POC		1° POC		2° POC	
	N AMBITI	STER	N AMBITI	STER	N AMBIT	STER	N AMBIT	STER	N AMBITI	STER	N AMBITI	STER
V	25	703.156	22	641.595	27	1.612.861	26	1.593.702	11	5.437.18	12	4.882.064
R	25	500.733	40	992.729	2	99.411	2	99.411	2	166.580	9	2.915.301
G	16	713.139			2	16.005			10	2.389.82		
Totale	66	1.917.029	62	1.634.324	31	1.728.27	28	1.693.113	23	7.993.59	21	7.797.365
Mq. RISPARMIATI		491.996			Mq. RISPARMIATI:	0			Mq. RISPARMIATI:	2.815.890		

Aggiornamento all’Approvazione della Variante in riduzione 2018 al PSC