COMMITTENTE
COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maura Tassinari
Responsabile Servizio Assetto Territorio e Patrimonio

POC 2017

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 – art. 30)

POLITECNICA
INGEGNERIA E ARCHITETTURA

DIRETTORE TECNICO
ing. Paolo Muratori

RESPONSABILE DI PROGETTO
arch. Fatima Alagna

GRUPPO DI LAVORO
arch. Maria Cristina Fregni

ELABORATO

RELAZIONE/DOCUMENTO PROGRAMMATICO QUALITÀ URBANA/CONDIZIONI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA/AGENDA PIANO

PARTE D'OPERA	ARGOMENTO	DOC. e PROG.	FASE	REV.
POC	RI	D001	2	0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
01	4646_poc_relazione	4646	n.a.	A4

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	EMISSIONE	12.12.2017	FREGNI	ALAGNA	ALAGNA

A termini di legge tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione dei professionisti stessi.

INTRODUZIONE **2**

1.1 – IL POC 2017 ..... **2**

1.3 - Caratteri e contenuti del Piano Operativo in sintesi **5**
1.3.1 – Elaborati costitutivi 5
1.3.2 – Quadro conoscitivo – elementi di sintesi a supporto della variante POC 5
1.3.3 – Dimensionamento complessivo dell'offerta abitativa 11
1.3.4 – Le aree per insediamenti produttivi e terziari 12
1.3.5 La programmazione degli interventi riguardanti le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità 12

2 - INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA **13**

2.1 – Indicazioni programmatiche per gli interventi previsti nel Capoluogo **13**
2.1.1 – Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale 13
2.1.2 – Attuazione della direttrice di nuovo insediamento a nord della Via Emilia 14
3.1.3 – La conversione di un insediamento produttivo dismesso "AR S.Andrea" 16
3.1.4 – Il completamento dell'assetto urbano su Via Tolara di sopra 20

3.2 - Gli obiettivi di qualificazione di Ponte Rizzoli e di altre parti del territorio comunale **21**

3.3 – L'Edilizia Residenziale Sociale nel POC **23**

4 - CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA **24**

4.1 – L'analisi costi-ricavi degli interventi di trasformazione ad iniziativa privata. **24**

5 - AGENDA DEL PIANO **29**

INTRODUZIONE

1.1 – IL POC 2017

Il Comune di Ozzano Emilia è attualmente dotato di strumenti urbanistici adeguati alla normativa regionale urbanistica vigente (ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.).

Nello specifico il Piano Strutturale Comunale PSC è stato oggetto di un procedimento di variante (VARIANTE n° 1 approvata con D.C.C. n° 48 del 23/07/2014), così anche il RUE è stato oggetto delle seguenti varianti:

VARIANTE n° 1 approvata con D.C.C. n° 11 del 27/02/2013

VARIANTE n° 2 approvata con D.C.C. n° 49 del 23/07/2014

VARIANTE n° 3 approvata con D.C.C. n° 21 del 30/03/2016

VARIANTE n° 4 approvata con D.C.C. n° 17 del 01/03/2017

VARIANTE n° 5 approvata con D.C.C. n° 18 del 01/03/2017.

Il primo Piano Operativo Comunale POC (POC 2010/2015), approvato con D.C.C. n° 64 del 18/11/2010 e vigente dal 22/12/2010 è stato integrato da una variante generale (POC VARIANTE 2011), approvata con D.C.C. n° 39 del 16/05/2012 e vigente dal 06/06/2012 e da alcuni POC tematici relativi all'inserimento di opere pubbliche o singoli interventi urbanistici:

POC Variante Fognatura San Chierico approvato con D.C.C. n° 48 del 25/09/2013 - vigente dal 12/03/2014;

PUA ambito ASP_AN2.3 in Variante POC approvato con D.C.C. n° 6 del 23/01/2015 - vigente dal 25/02/2015;

POC Variante Fognatura Palazzo Bianchetti approvato con D.C.C. n° 47 del 01/06/2016- vigente dal 29/06/2016;

Ed infine il POC Variante opere di urbanizzazione in Via Palazzo Bianchetti e variante piste ciclopedonali, approvati con D.C.C. nr. 16 del 01/03/2017, vigente dal 22/03/2017.

In previsione della vicina scadenza del termine quinquennale di vigenza del POC Variante 2011[1], l'Amministrazione Comunale, preso atto della mancata attuazione di numerose previsioni del POC vigente e quindi della mancata realizzazione delle principali opere pubbliche ivi previste, in quanto connesse ad accordi di pianificazione ai sensi dell'art 18 della LR 20/2000, ha avviato, previa deliberazione della G.C. n. 44 del 9 maggio 2014, nel corso del 2015 e 2016 una fase di analisi sistematica dello stato di attuazione dei diversi ambiti con la

[1] Ai sensi dell'art. 30 comma1 della L.R. 20/2000, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

finalità di individuare possibili soluzioni anche rideterminando i contenuti degli accordi a suo tempo sottoscritti.

Non v'è dubbio che la crisi strutturale, apertasi ormai quasi 10 anni addietro, si è abbattuta più pesantemente sul settore delle costruzioni rispetto ad altri settori produttivi anche in ragione dell'entrata in crisi della capacità di risparmio e di investimento delle famiglie; un documento di ANCE del giugno 2016 evidenzia tra il 2008 e il 2013 la perdita di 80.000 imprese delle costruzioni, calo che ha interessato tutto il territorio nazionale. E' questa crisi strutturale certamente la principale causa della mancata attivazione di molte delle iniziative imprenditoriali presenti nel POC. La crisi nel settore delle costruzioni (almeno nelle sue componenti più tradizionali) continua a permanere a fronte anche dei segnali di ripresa che pure negli ultimi anni si sono registrati.

Ciò ha portato ad una selezione degli interventi di trasformazione urbanistica che, verificate le condizioni di fattibilità economico-finanziaria, potranno attuarsi nel prossimo quinquennio, rispetto a quelli inseriti nel POC – variante 2011 e non attuati. Di questi ne sono stati mantenuti 4 a prevalente funzione residenziale, rispettivamente:

- ✓ Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.1 "Ponte Rizzoli;
- ✓ Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.3 "via Tolara di Sotto" in connessione con il comparto AUC_A (AUC 4 nel RUE);
- ✓ Comparto per trasformazione degli insediamenti esistenti nell'ambito di riqualificazione AR "S. Andrea";
- ✓ Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.1.

ed uno a carattere produttivo: il completamento del Polo trattamento rifiuti e inerti (Impianto Produttivo isolato in territorio rurale).

Complessivamente la Variante POC 2017 pone in attuazione 32104 mq di Su per funzioni residenziali, pari a circa 459 alloggi integrati con 1500 mq di Su per funzioni complementari alla residenza e 6300 mq di Su per il completamento del polo trattamento rifiuti e inerti.

L'Amministrazione Comunale opera quindi un parziale ridimensionamento delle capacità edificatorie assentite prima con il POC cosiddetto "di transizione" 2010-2015, integrate poi con il POC - variante 2011 (rispettivamente 8890 mq di Su e 129 alloggi convenzionali il primo; 35.275 mq di Su e 476 alloggi convenzionali e 1.900 mq di Su per attività complementari alla residenza il secondo).

Per quanto riguarda l'offerta di aree per insediamenti produttivi e terziari la Variante POC 2017 prevede esclusivamente il completamento del polo trattamento rifiuti ed inerti.

Infine, anche sotto il profilo delle opere pubbliche connesse agli interventi, la Variante POC 2017 opera una parziale ridefinizione delle stesse in ordine ad una diversa valutazione dei fabbisogni e dei conseguenti obiettivi dell'A.C. riguardo l'implementazione della città pubblica. Nello specifico si provvede allo stralcio della previsione del nuovo polo scolastico in quanto, come viene argomentato nel seguito, si ritiene che i fabbisogni di spazi per la scuola dell'obbligo possano essere soddisfatti tramite razionalizzazione e potenziamento delle strutture esistenti.

Trovano invece conferma le opere infrastrutturali finalizzate a sgravare da flussi di traffico impropri il tratto urbano della via Emilia (completamento di un tratto della circonvallazione nord e bretella da via Emilia e via Nardi). Inoltre per tali opere sono state definite stringenti tempistiche attuative, svincolate dalla presentazione dei PUA e idonee garanzie fidejussorie in

caso di inadempienza degli obblighi di realizzazione. In generale comunque tutte le tempistiche attuative risultano molto contenute.

1.3 - CARATTERI E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO IN SINTESI

1.3.1 – Elaborati costitutivi

Il presente POC è elaborato ai sensi degli art. 30 e 34 della L.R. 20/2000, in conformità con il Piano Strutturale Comunale approvato il 19/03/2009; costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- ✓ A. Relazione/Documento programmatico qualità urbana/Condizioni fattibilità economico finanziaria/ Agenda del Piano
- ✓ B. Norme di Attuazione
- ✓ C. Rapporto Ambientale
- ✓ D. Relazione geologica/sismica (riedizione)
- ✓ E. Accordi con i privati (art.18 LR 20/2000)
- ✓ F. Localizzazione Comparti/Schemi di assetto urbanistico
- ✓ G. Localizzazione aree per opere pubbliche (comprese quelle da assoggettare a vincolo espropriativo)
- ✓ H. Proposta nuova microzonazione sismica (riedizione) parte a)
- ✓ I. Proposta nuova microzonazione sismica (riedizione) parte b).

1.3.2 – Quadro conoscitivo – elementi di sintesi a supporto della variante POC

In questa sezione vengono richiamati, in sintesi, alcuni aspetti di evoluzione del quadro conoscitivo che sono direttamente correlati con le valutazioni e le scelte effettuate con il nuovo POC, in particolare:

- lo stato di attuazione del POC 2010-2015 integrato dal POC- variante 2011;

- l'andamento della produzione edilizia negli ultimi anni, quale utile riferimento per la programmazione del POC;

- lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi;

- le proiezioni aggiornate per la popolazione in età scolastica.

Lo stato di attuazione della pianificazione operativa comunale

Dalla tabella sotto riportata si può evincere che solo alcuni dei comparti edificatori programmati nel primo POC (2010-2015) risultano attuati od in corso di attuazione (ANS C1.2 Osteria Nuova e AUC_A via Galvani), per contro tutte le previsioni, relative agli ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali, inserite nel POC – variante 2011 non sono state attuate, ovvero non è stato avviato il procedimento di approvazione del relativo PUA (tab. 2).

Tabella 1– Stato di attuazione delle previsioni per quanto riguarda l'edilizia residenziale POC 'di transizione' 2010-2015

	St	Edificabilità complessiva Su	di cui residenza		di cui ERS		Usi non residenziali		Stato di attuazione
AMBITO e localizzazione			(Su)	N. alloggi convenz (70 mq)	MQ	N. alloggi convenz (70 mq)	(%)	(Su)	
ANS_C1.2 Osteria Nuova	34.010	3.800	3.800	54	0	0	/	0	attuato
ANS_C1.4 Mercatale (attuazione del 50%)	9.930	1.900	1.900	27	0	0	/	0	Non attuato
AUC_A via Galvani	13.980	3.190	3.190	45	0	0	/	0	In corso di attuazione
TOTALE	**57.920**	**8.890**	**8.890**	**126**	**0**	**0**	**0**	**0**	

Tabella 2– Stato di attuazione delle previsioni per quanto riguarda l'edilizia residenziale nel POC - variante 2011

	ST	Edificabilità complessiva Su	di cui residenza		di cui ERS		Usi non residenziali		Stato di attuazione
AMBITO e localizzazione			(Su)	N. alloggi convenz (70 mq)	MQ	N. alloggi convenz (70 mq)	(%)	(Su)	
AR Capoluogo	14.644	5.125	5.125	73	733	11	/	0	Non attuato
ANS_C1.1 Ponte Rizzoli	13.003	1.650	1.650	24	0	0	/	0	Non attuato
ANS_C1.3 via Tolara di Sopra	36.842	4.500	4.500	64	1.500	21	/	0	Non attuato
ANS_C2.1 Capoluogo	132.839	19.000	17.100	244	4.275	61	10%	1.900	Non attuato
AUC4 via Tolara di Sopra	10.235	5.000	5.000	71	3.000	42	/	/	Non attuato
TOTALE	**207.563**	**35.275**	**33.375**	**476**	**9.508**	**135**	**5%**	**1.900**	

Confrontando i dati tra quanto programmato e quanto attuato od in corso di attuazione, emerge un grado di attuazione inferiore al 20% per quanto attiene gli insediamenti prevalentemente residenziali. E' del tutto evidente che la crisi economico-finanziaria, specie del settore delle costruzioni ed il forte ridimensionamento del mercato immobiliare stanno alla base della mancata attuazione del POC vigente.

Tabella 3 – Bilancio POC 2010-2015 e POC – variante 2011 con riguardo all'offerta residenziale.

	ST	Edificabilità complessiva Su	di cui residenza		di cui ERS		Usi non residenziali	
			(Su)	N. alloggi convenz (70 mq)	MQ	N. alloggi convenz (70 mq)	(%)	(Su)
di cui: in ambiti per nuovi insediamenti (ANS)	226.624	30.850	28.950	414	5.775	82	/	1.900
in ambiti da riqualificare (AR)	14.644	5.125	5.125	73	733	11	/	/
in ambiti urbani consolidati (AUC)	24.215	8.190	8.190	117	3.000	42	/	/
TOTALE POC 2010-2015 e POC 201-2016	265.483	44.165	42.265	604	9.508	135	5%	1.900
TOTALE ATTUATO	**47990**	**6990**	**6990**	**99**	**0**	**0**	**0**	**0**
%	**18%**	**15,8%**	**16,5%**	**16,5%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

La produzione edilizia recente

Sulla base dei dati disponibili più recenti (ns. elaborazioni su dati Ufficio tecnico comunale) è stato possibile aggiornare il trend della produzione edilizia riferita agli usi residenziali (nuove costruzioni e ampliamenti) riportato nel quadro conoscitivo del PSC e già aggiornato in occasione del POC – variante 2011.

Tabella 4. Tabella del Quadro Conoscitivo del PSC (dati 1996-2005)

TIPO DI INTERVENTO		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	*TOTALI*	media 1996/2005
Ampliamenti e Nuove Costruzioni	A – NC (S.U. mq)	8.940	7.242	13.310	1.851	3.871	14.714	12.318	13.185	15.276	7.742	***98.449***	**9.845**
	A - NC Unità immobiliari (n°)	81	98	125	17	36	138	112	221	237	128	***1.193***	**119**
	Alloggio Medio (S.U. mq)	110	74	106	109	108	107	110	60	64	60	***908***	**91**
Fonte dati: ns. elaborazioni su dati dell' Ufficio di Piano													

Tabella 5. Tabella aggiornata dell'attività edilizia relativa agli ultimi dieci anni (2006-2016)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A-NC (S.U. mq)	8155	10549	13115	2868	11044	2553	1583	1431	911	1518	2012
A-NC (n. U.I.)	127	165	200	45	178	41	22	16	14	9	23
Alloggio medio (S.U. mq)	64	63	65	63	62	62	72	89	65	169	88
n. stanze	427	523	617	150	494	107	82	70	42	51	93

Confrontando la produzione edilizia del decennio 1996-2005 presente nel Quadro conoscitivo del PSC (tab. 4) e quella degli ultimi 10 anni (2006/2016) (tab. 5) è possibile asserire che la quantità media annua di Su e di alloggi autorizzata nel Comune di Ozzano dell'Emilia si è drasticamente ridimensionata, specie nell'ultimo quinquennio. In media tra il 2011 ed il 2016 sono stati autorizzati ogni anno interventi per 1670 mq di Su e 21 alloggi, **valori pari al 17 % della media 1995-2005 ed anche della media 2006-2010**.

Lo stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

La dotazione complessiva di standard del Comune di Ozzano è pari a 68,28 mq/ab. La popolazione che viene assunta per il calcolo degli standard è pari a 13.770 abitanti e si basa sui dati dell'anagrafe aggiornati al 2016. Questo dato risulta significativamente superiore a quello riportato nel Quadro Conoscitivo del PSC (49 mq/ab. circa) in quanto viene considerato diversamente il computo del verde pubblico.

La dotazione di verde pubblico, così risultante, è di gran lunga superiore allo standard minimo attestandosi a 34,5 mq/ab, e analoga è la situazione relativa ai parcheggi, attestandosi a circa 13 mq/ab. La dotazione di aree scolastiche è leggermente inferiore a quello che era lo standard indicato dalla L.R. 47/78, come del resto avviene ovunque. La dotazione totale di attrezzature di interesse collettivo (scolastiche, civili e religiose) è pari a circa 11 mq/ab.

.

Tabella 6. Dotazioni di spazi e attrezzature collettive in rapporto alla popolazione residente al 31.12.2016

VERDE PUBBLICO	ATTREZZATURE SPORTIVE	PARCHEGGI PUBBLICI	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	ATTREZZATURE CIVILI	ATTREZZATURE RELIGIOSE	TOTALE STANDARD
475.009	129.662	184.246	53.005	60.157	38.084	940.163
34,50	9,42	13,38	3,85	4,37	2,77	68,28

In sintesi, rispetto alla popolazione residente, la dotazione di aree pubbliche o per servizi pubblici per abitante, effettivamente attuate o sicuramente in corso di attuazione sulla base di convenzioni approvate, raggiunge la cifra di circa 68 mq per abitante. In termini quantitativi siamo quindi, già oggi ben al di sopra dell'obiettivo prescritto dalla legge urbanistica regionale di garantire un livello minimo di spazi e attrezzature collettive pari a 30 mq/abitante. Anche considerando le dotazioni presenti nei diversi centri abitati si trovano tutti valori ampiamente superiori allo standard-obiettivo.

Non si evidenzia quindi alcun problema quantitativo in termini aggregati; con riguardo alle criticità dell'offerta di servizi scolastici della scuola dell'obbligo evidenziata nel POC – variante 2011 si riporta di seguito un aggiornamento del fabbisogno che porta a ritenere superata la necessità di un nuovo polo scolastico nel prossimo quinquennio.

I fabbisogni di spazi ed attrezzature per la scuola dell'obbligo

Il servizio scolastico del comune di Ozzano è nel complesso composto da quattro asili nido, di cui due privati, quattro materne di cui una privata, tre elementari e una scuola media.

Dal punto di vista della distribuzione territoriale le strutture scolastiche si concentrano principalmente nel capoluogo; in particolare nel quadrante urbano centrale tra viale II Giugno e via Aldo Moro ricadono il nido "Fresu", la materna "Don Milani", il plesso scolastico "Panzacchi" e l'elementare "Ciari" determinando un vero e proprio polo scolastico di riferimento per i centri di Maggio, Osteria Nuova e Ponte Rizzoli. A Mercatale sono invece garantiti i servizi scolastici minimi.

Con riguardo all'andamento della popolazione scolastica, la tabella seguente rappresenta il numero di bambini/ragazzi residenti ad Ozzano e nati negli anni dal 2000 al 2016. Come si evince nel 2012 sì è prodotta una inversione di tendenza (-47 bambini tra il 2013 ed il 2011), con un andamento ondivago poi nel 2014 e 2015. In ogni caso il quadro resta connotato da una generale tendenza alla diminuzione a partire dal 2012.

Tabella 7. Andamento popolazione bambini/ragazzi residente dal 2000 al 2016

Anno di nascita	Bambini/ragazzi residenti
2000	137
2001	130
2002	126
2003	141
2004	140
2005	140
2006	129
2007	143
2008	150
2009	153
2010	149
2011	155
2012	135
2013	106
2014	120
2015	108
2016	123

Dopo numerosi anni di incremento demografico e soprattutto di forte immigrazione verso Ozzano (con flussi caratterizzati da una consistente presenza di giovani coppie in età fertile e di famiglie con bambini piccoli), il trend può considerarsi cambiato con una ripresa dei flussi di emigrazione da Ozzano verso altre destinazioni e la diminuzione dei tempi medi di residenza sul territorio. Il risultato è di conseguenza anche un calo nel numero dei bambini in età scolare o prossimi alla stessa.

Di conseguenza, con il supporto dei Servizi demografici del Comune si è provveduto a (ri) valutare il fabbisogno di strutture scolastiche assumendo un orizzonte temprale al 2033/2034.

Ipotesi Lineare	Tipo Scuola	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2030/32	2032/33	2033/34
	Scuola Materna	361	334	351	370	401	416	417	417	417	417	417	417	418	418	418	418	418
	Scuola Primaria	750	742	698	665	624	592	596	629	647	678	694	695	695	695	696	696	696
	Scuola Secondaria di Primo Grado	409	412	422	446	452	457	439	396	361	334	351	370	401	416	417	417	417

Ipotesi Esponenziale	Tipo Scuola	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2030/32	2032/33	2033/34
	Scuola Materna	361	334	351	355	370	369	366	363	360	357	354	351	348	346	343	340	337
	Scuola Primaria	750	742	698	665	624	592	581	598	600	613	610	605	600	595	591	586	581
	Scuola Secondaria di Primo Grado	409	412	422	446	452	457	439	396	361	334	351	355	370	369	366	363	360

Tabella 8 Scenari (lineare ed esponenziale) al 2033-2034 della popolazione scolastica con distribuzione nei vari ordini della scuola dell'obbligo (fonte: Servizi demografici – Comune di Ozzano dell'Emilia)

	Statale Don Milani	Statale Girotondo	Statale Gnudi	Statale Ciari	Comunale Rodari	Statale Minghetti	Statale Panzacchi	Totale
Infanzia	109	112	23		112			356
Primaria			97	487		112		696
Secondaria							402	402
								1.454

Tabella 9 Capacità ricettiva (n. posti) dell'offerta scolastica presente nel Comune di Ozzano dell'Emilia (fonte: Servizi demografici – Comune di Ozzano dell'Emilia)

Ipotesi Lineare	Tipo Scuola	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2030/32	2032/33	2033/34	CAPIENZA
	Scuola Materna	361	334	351	370	401	416	417	417	417	417	417	417	418	418	418	418	418	356
	Scuola Primaria	750	742	698	665	624	592	596	629	647	678	694	695	695	695	696	696	696	696
	Scuola Secondaria di Primo Grado	409	412	422	446	452	457	439	396	361	334	351	370	401	416	417	417	417	402

Ipotesi Esponenziale	Tipo Scuola	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2030/32	2032/33	2033/34	CAPIENZA
	Scuola Materna	361	334	351	355	370	369	366	363	360	357	354	351	348	346	343	340	337	356
	Scuola Primaria	750	742	698	665	624	592	581	598	600	613	610	605	600	595	591	586	581	696
	Scuola Secondaria di Primo Grado	409	412	422	446	452	457	439	396	361	334	351	355	370	369	366	363	360	402

Tabella 10 Confronto tra domanda prevista ed offerta di posti nelle scuole dell'obbligo esistenti nel Comune di Ozzano dell'Emilia (fonte: Servizi demografici – Comune di Ozzano dell'Emilia)

Confrontando la domanda prevista e l'offerta esistente ad Ozzano dell'Emilia (tab. 3) si possono avanzare le seguenti considerazioni:

- Scuola dell'infanzia: considerando che, in media, ogni anno si iscrive alla scuola dell'infanzia il 75% degli aventi diritto e che all'offerta in essere occorre aggiungere i posti disponibili presso la scuola "Cavalier Foresti" (circa 90), si considera più che sufficiente l'offerta esistente;

- Scuola primaria: sino al 2020 potrebbe verificarsi un'offerta leggermente inferiore alla domanda, tuttavia ciò appare come un evento episodico e circostanziato, non sintomatico di inversioni di tendenza ed al quale fare fronte con interventi di tipo organizzativo; solo dal 2017, con lo scenario lineare si potrebbe manifestare una condizione di "overbooking" che non si manifesta con lo scenario esponenziale (è probabile che la situazione reale si collocherà ad un livello intermedio tra i due scenari);

3. Scuola secondaria di primo grado: anche in questo caso gli anni di sofferenza (dall'a.s 2017/2018 al 2023/2024) sono limitati ad un delta che al massimo può giustificare una classe in più, fenomeno tra l'altro circostanziato e limitato nel tempo, che viene poi a ridimensionarsi e a rientrare nel trend generale che emerge dall'andamento dei saldi naturali e dei saldi migratori. Analoghe considerazioni alla scuola primaria possono essere fatte nel confronto tra i due scenari.

In conclusione le proiezioni della domanda "scolastica" non giustificano più la realizzazione di un nuovo plesso nel breve-medio periodo ove, per contro, possono essere messe in atto misure di tipo organizzativo per far fronte alle carenze che si manifesteranno (comunque di entità ridotta) ovvero anche interventi di razionalizzazione ed ampliamento delle strutture esistenti. (Dati ed elaborazioni a cura del Servizio Statistico del Comune di Ozzano dell'Emilia).

1.3.3 – Dimensionamento complessivo dell'offerta abitativa

Come detto il nuovo POC 2017 ridimensiona considerevolmente le previsioni del precedente POC – variante 2011 che integrava il cosiddetto POC "di transizione" 2010-2015 .

Se i due provvedimenti, complessivamente, programmavano una nuova offerta di edilizia residenziale e per funzioni complementari pari a 8.890 di Su per il quinquennio 2010-2015 e 35.275 per il quinquennio 2011-2016, con una stima di produrre mediamente 7.360 mq di Su all'anno[2], circa il 40% del dimensionamento del PSC[3], il nuovo POC ridimensiona inevitabilmente la nuova offerta insediativa stante il quadro socio-economico in precedenza evidenziato.

L'offerta abitativa, che immetterà sul mercato immobiliare la Variante POC 2017, è quantificata in 459 alloggi (32104 mq di Su) di cui 109 per edilizia residenziale sociale. A questa si aggiunge una quota di funzioni compatibili con la residenza pari a 1500 mq di Su.

	Edificabilità complessiva Su	**di cui residenza**		**di cui ERS**		**Usi non residenziali**	
AMBITO e localizzazione		(Su)	N. alloggi convenz (70 mq)	MQ	N. alloggi convenz (70 mq)	(%)	(Su)
AR Capoluogo	5125	5125	73	732	10	/	0
ANS_C1.1 Ponte Rizzoli	1650	1650	24	0	0	/	0
ANS_C2.1 Capoluogo - Centonara	17329	15829	226	3180	45	10,00%	1500
ANS_C1.3 via Tolara di Sopra	5800	5800	83	0	0	/	0
AUC4 via Tolara di Sopra	3700	3700	53	3700	53	/	/
TOTALE	**33604**	**32104**	**459**	**7612**	**109**		

Tabella 11 Dimensionamento offerta abitativa nuovo POC 2017-2022

[2] Valore, tra l'altro, che risultava inferiore rispetto al trend di effettiva produzione edilizia residenziale sia del decennio 1996/2005 (che registrò una media di circa 9.845 mq di Su), sia del quinquennio 2005/2009 (media di circa 9.100 mq).

[3] Il PSC di Ozzano Emilia ha previsto un dimensionamento complessivo quindicennale per lo sviluppo residenziale pari a 1.800 alloggi convenzionali (70 mq di Su), di cui non più di 1.250 programmabili attraverso i successivi Piani operativi, essendo i restanti 550 alloggi costituiti da residui di Piani attuativi già approvati e da interventi di limitata entità nel territorio urbano e rurale, non programmabili e attuabili per via diretta secondo la disciplina dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

1.3.4 – Le aree per insediamenti produttivi e terziari

La Variante POC 2017 non contiene previsioni che attengono all'offerta di aree per insediamenti produttivi e terziari fatta eccezione per le aree occorrenti al completamento del cosiddetto Polo trattamento rifiuti e inerti, classificato dal RUE come "impianto produttivo isolato in territorio rurale". Il POC programma, infatti, l'attuazione di una porzione di ampliamento del polo per una superficie territoriale di circa 25.000 mq e 6.300 mq di Su destinata alla realizzazione di un impianto di recupero rifiuti (impianto di stoccaggio temporaneo e di recupero dei rifiuti classificati non pericolosi, materiali derivanti da demolizioni di opere edili per il riutilizzo in edilizia). La porzione a Sud destinata ad un impianto di recupero e di smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi, già programmata col POC – variante 2011, è in corso di realizzazione dopo l'esito positivo della procedura di VIA con Del. di G.R. 1565 /2016.

1.3.5 La programmazione degli interventi riguardanti le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità

Come detto in premessa, anche per quanto riguarda le dotazioni territoriali, ovvero l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione, degli spazi ed attrezzature di interesse collettivo e delle dotazioni ecologico-ambientali, il POC 2017 ridimensiona le previsioni degli strumenti operativi previgenti.

Il POC 2017 programma nel quinquennio (si veda l'elaborato G):

- sia dotazioni territoriali derivanti dall'attuazione degli interventi urbanistici, in termini di realizzazioni e cessioni di infrastrutture per l'urbanizzazione (viabilità e parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti tecnologiche), aree a verde pubblico attrezzato e dotazioni ecologico-ambientali (bacini di laminazione dei comparti, fascia a verde di ambientazione a protezione del comparto ANS C2.1 Capoluogo-Centonara) ad altre aree per dotazioni territoriali (acquisizione al patrimonio comunale dell'area per oasi felina);

- sia l'avvio delle procedure espropriative di quelle opere pubbliche per le quali il presente POC appone vincolo preordinato ad esproprio. Si tratta delle seguenti:

- loc. Ponte Rizzoli: collegamento viario tra Via Duse e Via Verde e aree necessarie per la realizzazione del marciapiede in Via Verde e adeguamenti alla viabilità esistente dell'attuale tratto terminale di Via Verde in corrispondenza dei civici 4-10-19 e 21 e per l'adeguamento degli accessi al parcheggio pubblico di via Duse;

- Capoluogo: aree per la bretella stradale di collegamento tra via Emilia e via Nardi .

La presente Variante POC 2017 conferma, inoltre, l'intervento di completamento del primo stralcio della circonvallazione nord di cui risulta già dichiarata la pubblica utilità con l'approvazione del progetto definitivo con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 28/11/2012.

2 - INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER LA QUALITÀ URBANA

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 il POC contiene un apposito elaborato denominato "Documento programmatico per la qualità urbana" che definisce gli elementi di identità territoriale da salvaguardare, gli obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile da perseguire. A tal riguardo si ritengono ancora attuali le indicazioni contenute nella precedente pianificazione operativa che sono state in parte aggiornate come meglio evidenziato in seguito.

2.1 – INDICAZIONI PROGRAMMATICHE PER GLI INTERVENTI PREVISTI NEL CAPOLUOGO

2.1.1 – Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale

Un ***primo obiettivo,*** da molti anni ben presente all'Amministrazione Comunale di Ozzano, e che si è confermato anche attraverso questo nuovo POC, riguarda il completamento del primo stralcio della circonvallazione nord. Unitamente a questo si conferma anche la razionalizzazione della viabilità di distribuzione urbana nella porzione Sud-Est del capoluogo con la connessione tra la via Emilia e via Nardi (cd. "4° braccio") .

Con riguardo alla circonvallazione nord, come già più volte evidenziato, l'obiettivo del completamento di quest'opera ha dei risvolti evidenti sulla possibilità di alleggerire il tratto della Via Emilia storica che attraversa il paese e di portare avanti la riqualificazione di questo asse storico attorno a cui sostanzialmente il paese è sorto e a cui deve la propria identità. Già con il completamento del primo stralcio, ma ancora di più quando la nuova strada verrà ricollegata fino alla Via Tolara di sotto, per Ozzano si presenterà un'occasione storica per ripensare l'uso e l'assetto della Via Emilia, che si intende cogliere tempestivamente.

Questa strada ha, fra l'altro, il compito di fornire alla direttrice di crescita urbana recente un'accessibilità diversa e alternativa alla Via Emilia; vi è quindi una correlazione stretta fra quest'opera e lo sviluppo urbano lungo la direttrice nord.

Allo stato attuale sono realizzate le parti che riguardano la sistemazione di Via Olmatello e il tratto da Via dello Sport a Via dell'Ambiente, mentre manca il tratto da Via dell'Ambiente fino a Via Olmatello, di cui è stato approvato il progetto definitivo con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 28/11/2012, e che trova le sue condizioni di fattibilità con questo POC.

Con riguardo alla connessione tra via Emilia e via Nardi, questa si prefigge sia di alleggerire il traffico che oggi da via Nardi prosegue su via Tolara di Sopra (che presenta una sezione ridotta ed una intersezione con la via Emilia problematica), sia di costituire, in futuro, un nuovo accesso allo stabilimento IMA in alternativa a quello esistente sulla via Emilia, mediante apposita variante urbanistica funzionale ad un intervento di ampliamento e riorganizzazione dello stabilimento produttivo.

E' da evidenziare, inoltre, che nella stesura degli accordi coi privati, si è cercato di anticipare rispetto ai tempi di redazione ed approvazione dei vari PUA e di convenzionamento, la progettazione e realizzazione, previa acquisizione delle aree, di tali opere pubbliche strategiche per l'Amministrazione Comunale.

Un ***secondo obiettivo*** riguarda il perseguimento della riqualificazione delle aree produttive di più vecchio impianto che sono sorte lungo la Via Emilia e che ora si trovano inglobate nei tessuti residenziali o comunque contigue ad essi, e che per questo sono state classificate nel

PSC come "Ambito da riqualificare" (nel caso più esteso e complesso che comprende lo stabilimento Pelliconi ed altre attività).

Negli ultimi anni sono stati avviati i primi interventi di trasformazione, come quello che ha riguardato la ex Calderini. Ora si tratta di proseguire, laddove si siano già verificate dismissioni di attività e si siano create le condizioni negoziali per una trasformazione che, a fronte della riqualificazione di beni privati, dia anche luogo ad adeguate compensazioni a vantaggio della collettività: queste condizioni si sono avverate per una prima porzione dell'ambito AR.

Un ***terzo obiettivo*** riguarda la riqualificazione ambientale e paesaggistica del Rio Centonara che attraversa in senso Nord – Sud il capoluogo. Il POC assume gli obiettivi del PSC per il quale il corso d'acqua e la sua fascia fluviale deve essere valorizzata per qualificare l'ambiente urbano circostante, quale corridoio di valore ambientale e paesaggistico (oltre che come percorso ciclopedonale).

Infine, ***un quarto obiettivo,*** riguardante la "città pubblica" che l'Amministrazione Comunale persegue con questo POC consiste nell'ottenere che una quota non esigua della nuova offerta abitativa sia costituita da ***Edilizia Residenziale Sociale (ERS)***. La disponibilità di ERS è infatti da considerare a tutti gli effetti una delle dotazioni di cui la collettività deve disporre, al pari delle scuole, del verde, dei parcheggi, ecc.

Tutti questi obiettivi sono perseguiti e raggiunti con questo POC applicando i meccanismi normativi della perequazione urbanistica previsti dal PSC, ossia attribuendo una quota di diritti edificatori alle proprietà delle aree coinvolte, proporzionata in relazione alle differenti caratteristiche di fatto e di diritto, e concentrando l'edificazione in modo da ottenere la cessione alla collettività non solo delle aree per le ordinarie dotazioni di legge, ma anche altre aree ulteriori (in particolare per la realizzazione della circonvallazione nord e per l'ERS), la realizzazione di opere pubbliche, ovvero l'erogazione di contributi economici.

2.1.2 – Attuazione della direttrice di nuovo insediamento a nord della Via Emilia

L'urbanizzazione di questo comparto (ANS C2.1) rappresenta una naturale prosecuzione degli sviluppi urbanistici recenti e può agevolmente allacciarsi al sistema di infrastrutture in essere.

La viabilità di distribuzione prevista si connette alla Via dell'Ambiente e alla Via Maltoni ma anche direttamente alla nuova circonvallazione nord.

Il sistema del verde trova nel Rio Centonara e nel Rio Marzano i suoi assi portanti, valorizzando in particolare il corso del Centonara e la fascia alberata che lo accompagna come percorso ciclopedonale pregiato verso la Stazione del SFM, e il corso del Rio Marzano come spina verde che penetra verso Sud fino alla Via Emilia.

Nel comparto è prevista una quota di edificazione per 1.500 mq da destinare al attività complementari alla residenza (commercio di vicinato, attività di servizio, uffici) in modo da dotare l'insediamento anche di servizi privati. Inoltre, è previsto che una quota pari a circa il 20% dell'edificazione ad uso residenziale sia costituita da ERS in modo da creare un valido mix anche dal punto di vista sociale.

Il comparto individuato dal POC è 'ad arcipelago', ossia comprende più aree distinte: nella porzione principale si colloca l'edificazione prevista e le dotazioni di verde pubblico attrezzato tra cui una fascia a verde di ambientazione lungo il perimetro Nord del comparto ed una fascia a verde lungo il Rio Centonara, già esistente ma di cui viene prevista la cessione al Comune, e

lungo il Rio Marzano; nel comparto sono poi comprese altre aree distinte che vengono acquisite dal Comune per funzioni di pubblica utilità e come tali entrano nel meccanismo della perequazione: l'area necessaria per la sistemazione di uno spazio stradale di manovra in via Olmatello; un'area per bacino d'irrigazione; un'area adibita a vasca di laminazione, un'area ad uso oasi felina, nonché l'area di sedime del tratto mancante della circonvallazione nord (lotto B, primo stralcio), il tutto come meglio indicato negli elaborati F e G.

Al comparto sono applicate le regole della perequazione urbanistica di cui alle Norme del PSC, e in specifico all'art. 4.6 comma 6 lettera a) e d), come meglio dettagliato nel relativo Accordo ex art. 18 riportato nell'elaborato E.

Il sub comparto principale, che rappresenta l'area di effettiva nuova urbanizzazione, nella quale si colloca l'edificazione prevista e i relativi standard di verde e di parcheggio, ha una superficie territoriale di circa 110.000 mq alla quale va aggiunta la vasca di laminazione (2.500 mq).
Le altre porzioni costituiscono aree che vengono acquisite dall'Amministrazione Comunale attribuendo ad essa la loro quota di competenza di diritti edificatori perequativi, che vengono trasferiti nella porzione principale.

L'edificazione complessiva prevista è di mq. 17.329 di Su di cui 15.829 mq. per la residenza e 1500 mq per funzioni non residenziali complementari.

Nella planimetria seguente (estratto dall'elaborato F) è indicata sommariamente una distribuzione ideogrammatica delle dotazioni territoriali, le linee portanti del sistema del verde e i percorsi ciclo-pedonali necessari per collegare il nuovo insediamento con i principali servizi del capoluogo e la fermata ferroviaria SFM.

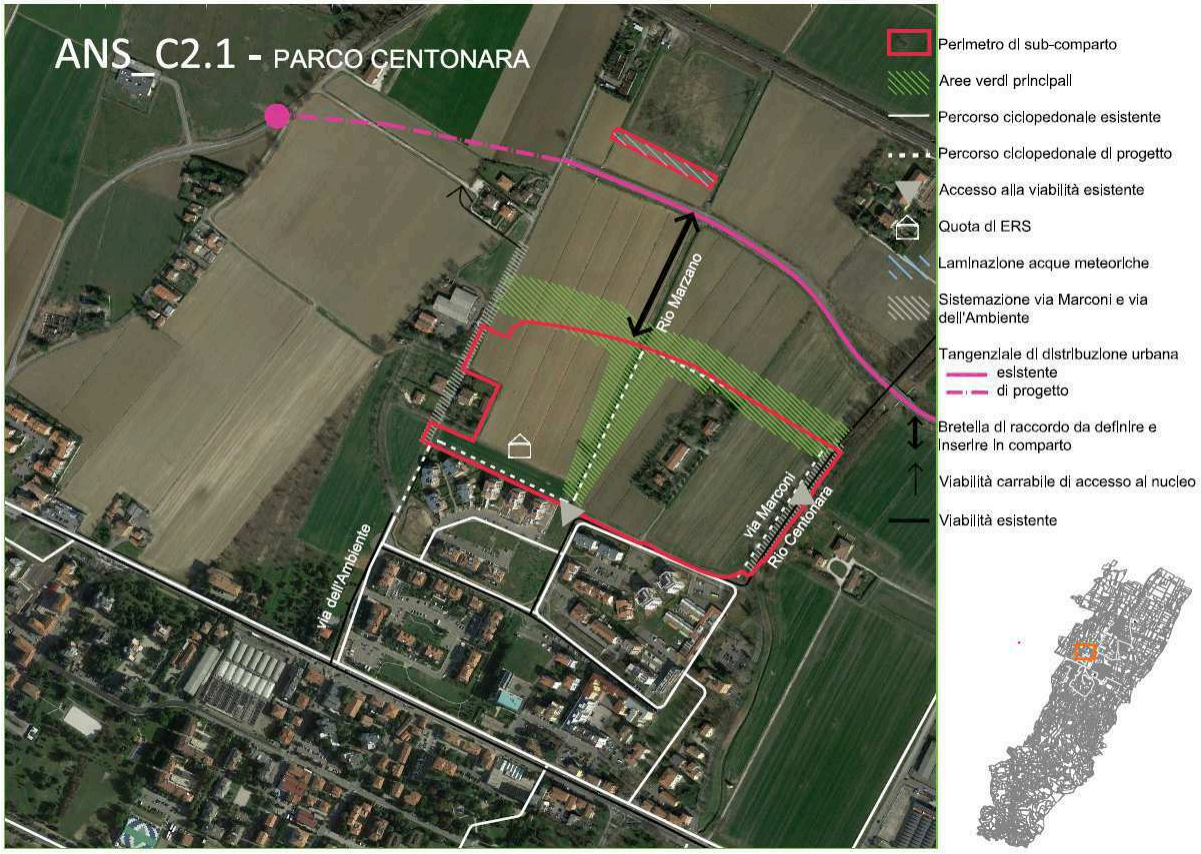

Figura 1. Schema di assetto urbanistico del Comparto ANS_C2.1

3.1.3 – La conversione di un insediamento produttivo dismesso "AR S.Andrea"

La Variante POC 2017 conferma il primo stralcio di attuazione dell'ambito di riqualificazione urbana che il PSC ha individuato al centro del capoluogo e comprendente una serie di strutture produttive, in parte in attività e in parte dismesse. L'ambito è composto di due porzioni abbastanza distinte in quanto separate dal corso del Rio Centonara.

Con riguardo a quest'ambito "Il PSC si propone di assecondare il processo di trasformazione di quest'area, senza peraltro poterlo incentivare con un'eccessiva valorizzazione urbanistica, in quanto, nel contempo, occorre assicurare che la trasformazione dia luogo a un effettivo miglioramento della qualità urbana delle aree interessate e del loro contesto. Gli obiettivi da perseguire con il progressivo e complessivo processo di riqualificazione sono i seguenti:

- *valorizzazione ambientale del percorso del Rio Centonara che attraversa l'ambito;*
- *creazione di adeguati spazi pubblici e ad un mix funzionale che preveda anche una quota significativa di funzioni non residenziali: commercio, servizi, terziario, in particolare lungo il fronte della Via Emilia;*
- *riduzione delle superfici impermeabilizzate e un incremento del verde, pubblico o privato. Con questi obiettivi occorre valutare se fosse possibile una riduzione della densità edilizia precedentemente ammessa.*

Il programma di riqualificazione urbana di questo ambito, che potrà svilupparsi per stralci mano a mano che ne maturano le condizioni, costituisce un tassello importante per la formazione del già citato nuovo asse di centralità urbana dall'attuale concentrazione di servizi pubblici intorno alla Piazza Allende verso la stazione".

Le indicazioni urbanistiche più significative che fornisce il PSC per la riqualificazione di quest'ambito (si veda la figura sottostante ripresa dalla Relazione del PSC) riguardano la porzione più grande, ad est del Rio Centonara: asse della Via Emilia e asse perpendicolare da costruire da Via dello Sport verso sud. Per la porzione più piccola ad ovest del Rio Centonara non vengono fornite indicazioni specifiche.

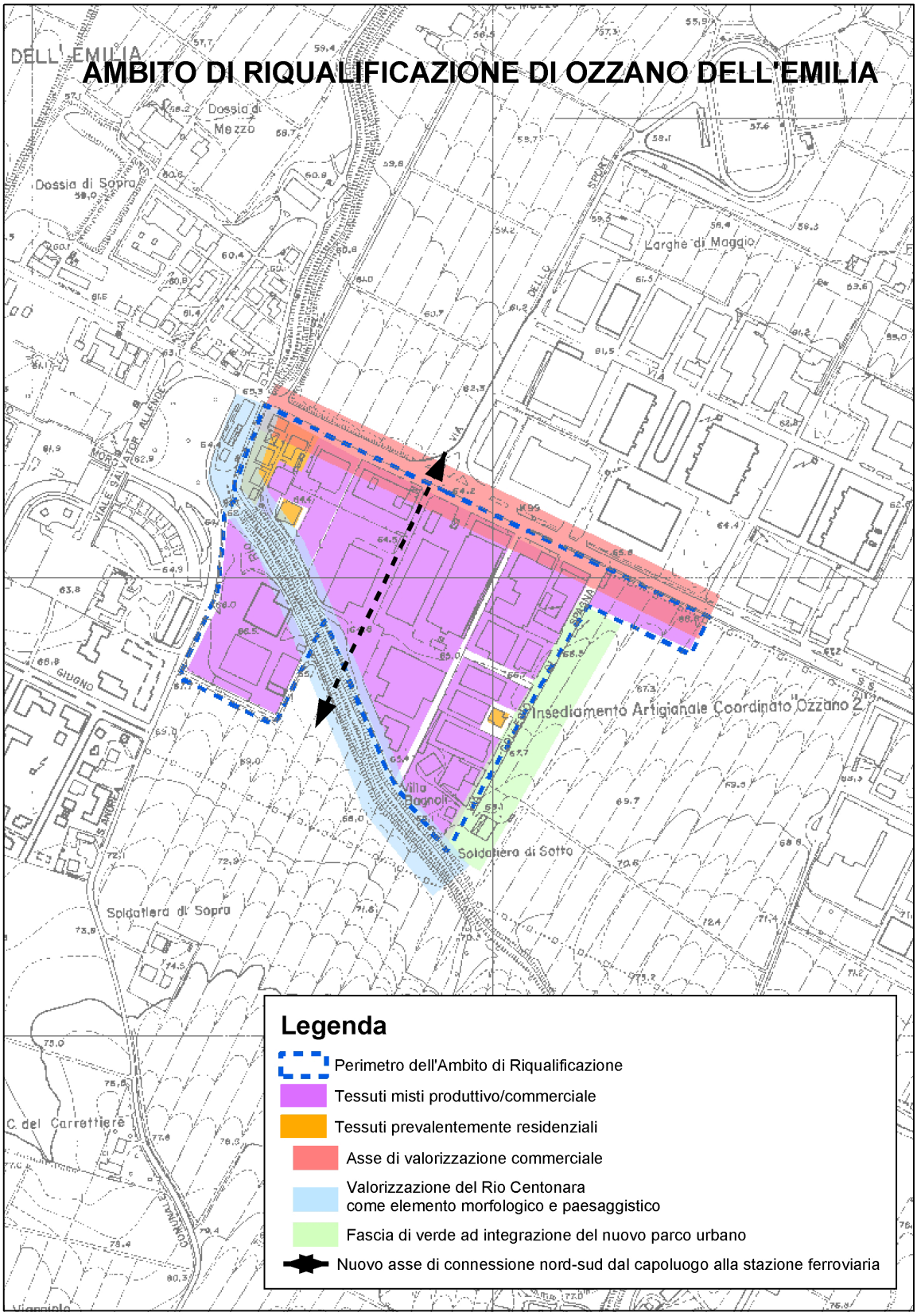

Figura 2 L'ambito di riqualificazione nel PSC.

In questa fase, considerando la frammentazione proprietaria e le diversità di esigenze e prospettive delle diverse parti che costituiscono l'ambito AR, non è apparsa ancora matura la possibilità di programmare un intervento organico che investa la porzione maggiore, ossia quella a nord del Centonara. E' stato invece possibile avviare la trasformazione della porzione più piccola e sostanzialmente autonoma a sud del Centonara. La trasformazione degli edifici produttivi presenti in questa porzione, già quasi completamente demoliti, della superficie di circa 1,5 ettari, rappresenta di fatto il completamento dell'assetto urbano della zona interclusa fra gli edifici residenziali di Piazza Allende e i parcheggi che contornano il supermercato.

Per inquadrare questo primo stralcio all'interno del più vasto Ambito di riqualificazione previsto nel PSC si è provveduto ad individuare, di massima, le principali linee-guida da seguire nella riqualificazione, come per altro richiesto dal PSC, con particolare riferimento alla collocazione del verde, dei collegamenti pedonali-ciclabili e delle loro connessioni con il contesto urbano circostante. Si prospetta, come illustrato nello schema seguente, un sistema del verde che circonda il Rio Centonara, prosegue a nord connettendosi alle aree esistenti lungo Via Aldo Moro e a sud verso gli insediamenti universitari. Due percorsi ciclopedonali sui due lati del Rio, collegati fra loro con almeno due ponticelli, potranno avere diramazioni verso Piazza Allende, verso i parcheggi attorno al supermercato e verso la Via Emilia.

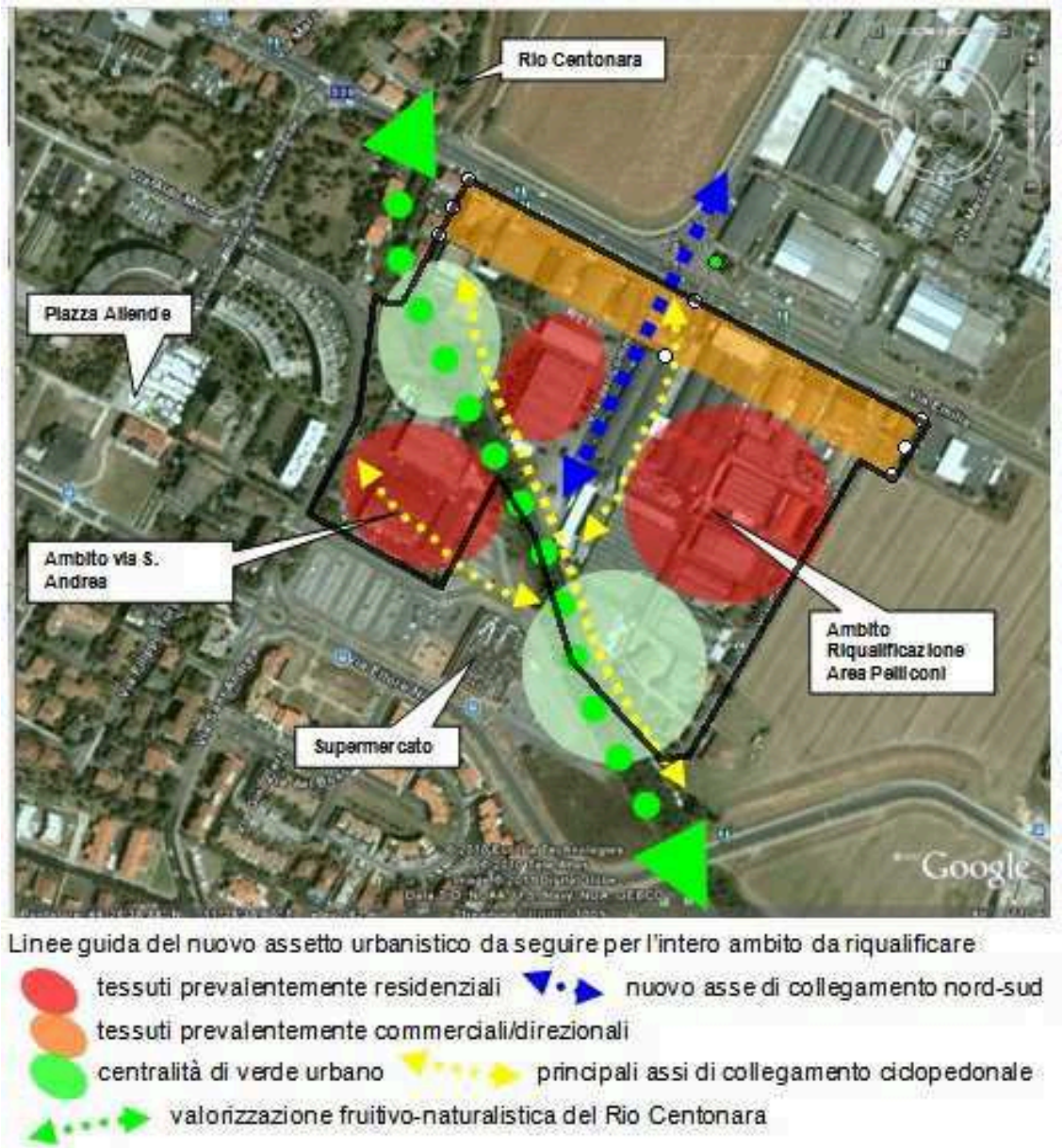

Figura 3. Schema direttore ambiti di riqualificazione AR.

Questo primo stralcio di intervento dovrà farsi carico della sistemazione e qualificazione del tratto che gli compete del parco lineare lungo il Rio Centonara e delle connessioni con Piazza Allende e con il supermercato e gli altri percorsi ciclopedonali esistenti. Circa il 15 % della residenza prevista sarà costituito da ERS.

La Superficie Territoriale di questo primo comparto di attuazione è pari a circa 14.644 mq, con una Su di 5125 mq per usi prevalentemente residenziali, tale scelta è dovuta alla vocazione dell'area che risulta prossima ad un ambito consolidato ampiamente dotato di servizi e usi complementari alla residenza. Nei prossimi POC si dovrà provvedere al raggiungimento dell'obiettivo indicato nel PSC.

Con l'attuazione di questa prima porzione dell'ambito AR viene acquisito al patrimonio comunale un fabbricato da adibirsi ad attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo, servizi tecnici per la Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile.

Di seguito viene riportato un estratto dell'elaborato F con lo schema urbanistico del comparto.

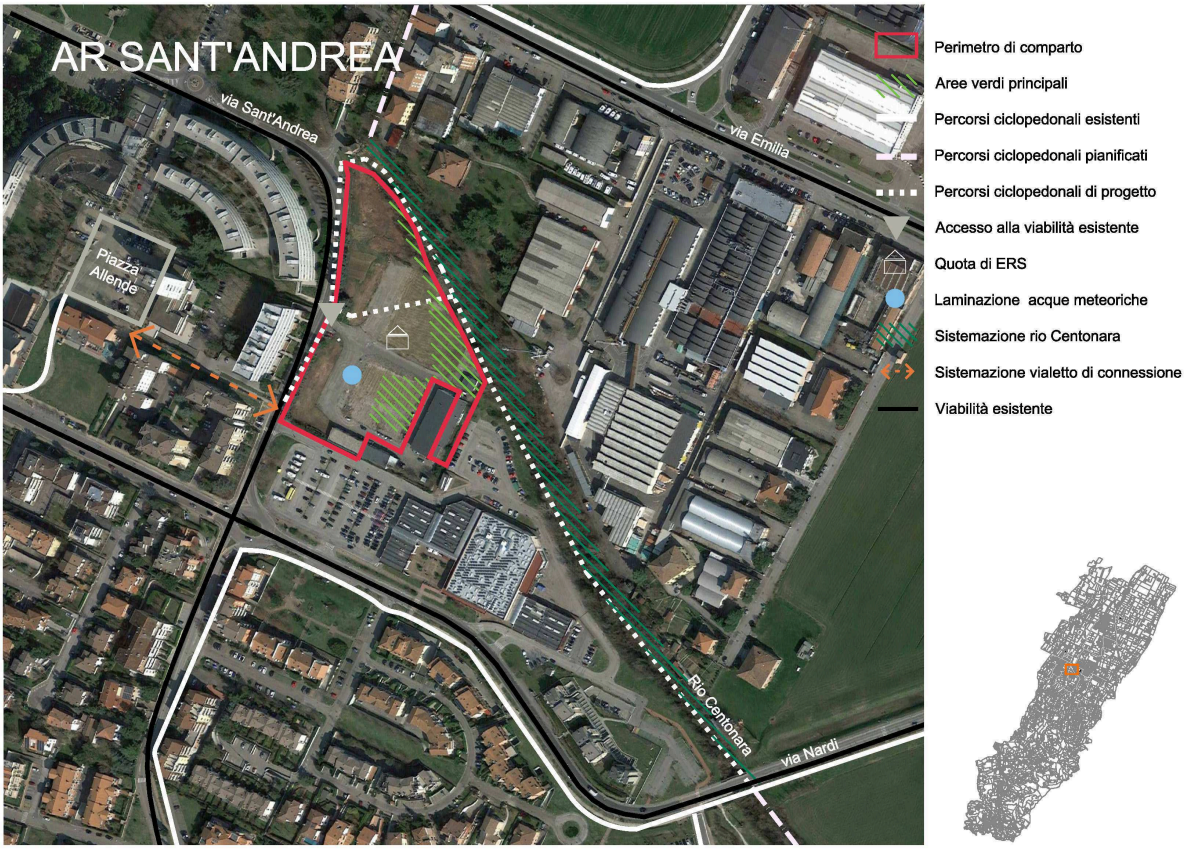

Figura 4. Schema di assetto urbanistico comparto AR Sant'Andrea.

3.1.4 – Il completamento dell'assetto urbano su Via Tolara di sopra

All'estremo est del capoluogo viene confermato quale intervento di trasformazione attuabile nel prossimo quinquennio il comparto residenziale ANS_C1.3, ereditato dal PRG, e, insieme, un'area di completamento "AUC4".

La Superficie territoriale complessiva risulta pari a circa 40.000 mq con una edificazione prevista di 9.500 mq di Su (5800 comparto ANS C1.3 e 3700 AUC4) di cui 3.700 (circa il 40%) in lotti che saranno ceduti al Comune per realizzarvi ERS (circa 53 alloggi convenzionali) tutti collocati nell'ambito AUC4.

Complessivamente l'intervento si deve fare carico della prosecuzione di Via Nardi fino a congiungerla con la rotatoria già realizzata sulla Via Emilia, completando così il sistema viario della parte Sud-Est del capoluogo.

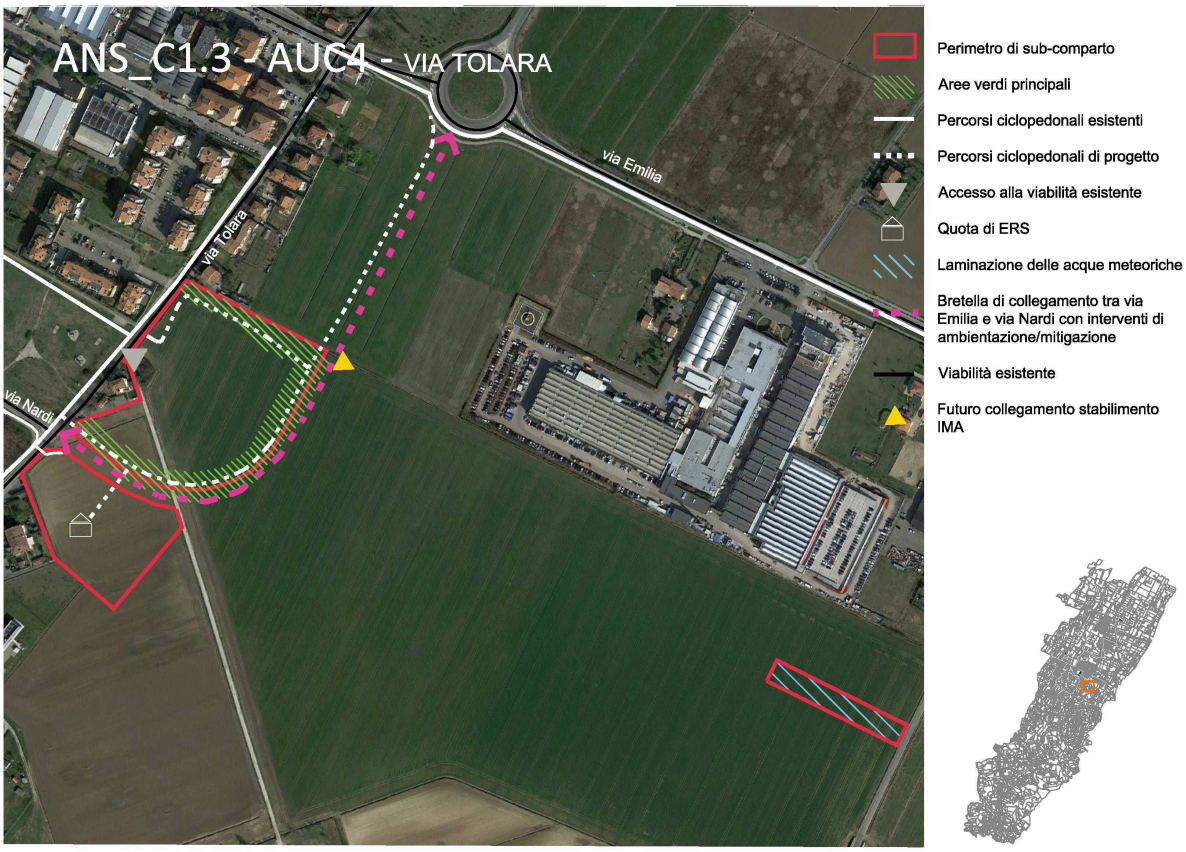

Figura 5. Schema di assetto urbanistico ANS_C1.3 AUC4 – via Tolara.

L'attuazione di queste due aree completa l'assetto del centro abitato in questa zona e definisce un confine più marcato fra l'area urbana e la campagna, in quanto nel piano vigente non vi sono altre possibilità insediative in tutto il lato sud del capoluogo. L'intervento dovrà farsi carico di un'adeguata protezione acustica degli edifici rispetto alla nuova viabilità.

Questo intervento consente al Comune di acquisire al patrimonio pubblico un'area agricola contigua al territorio urbanizzato, che potrà in futuro essere destinata al potenziamento delle dotazioni territoriali a servizio del quartiere.

3.2 - GLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE DI PONTE RIZZOLI E DI ALTRE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE

A ***Ponte Rizzoli*** si conferma in attuazione un comparto edificatorio (**ANS_C1.1**). Tale previsione esaurisce e da compiutezza all'assetto di questa località.

Si tratta di un'area con una superficie territoriale di circa 13.000 mq per una capacità insediativa massima: 1.650 mq di Su, pari a circa 24 alloggi medi convenzionali.

L'edificazione prevista è quindi a bassa densità con tipologie idonee alle caratteristiche dell'edificato di questa località minore: gli edifici avranno infatti un massimo di tre piani complessivi ed è previsto un elevato indice di permeabilità pari ad almeno il 50% della St.

Con l'attuazione del comparto si provvede anche al miglioramento della viabilità interna della frazione di Ponte Rizzoli con la sistemazione a carico dell'attuatore del tratto di strada che collega Via Verde e Via Duse, al fine di contenere le immissioni sulla Via Stradelli Guelfi, nonché la realizzazione del marciapiede in Via Verde e adeguamenti alla viabilità esistente dell'attuale tratto terminale di Via Verde e di adeguamento degli accessi al parcheggio pubblico di via Duse.

Questo intervento, come il precedente, consente al Comune di acquisire al patrimonio pubblico un'estesa area agricola contigua al territorio urbanizzato della frazione, che potrà in futuro essere destinata al potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione.

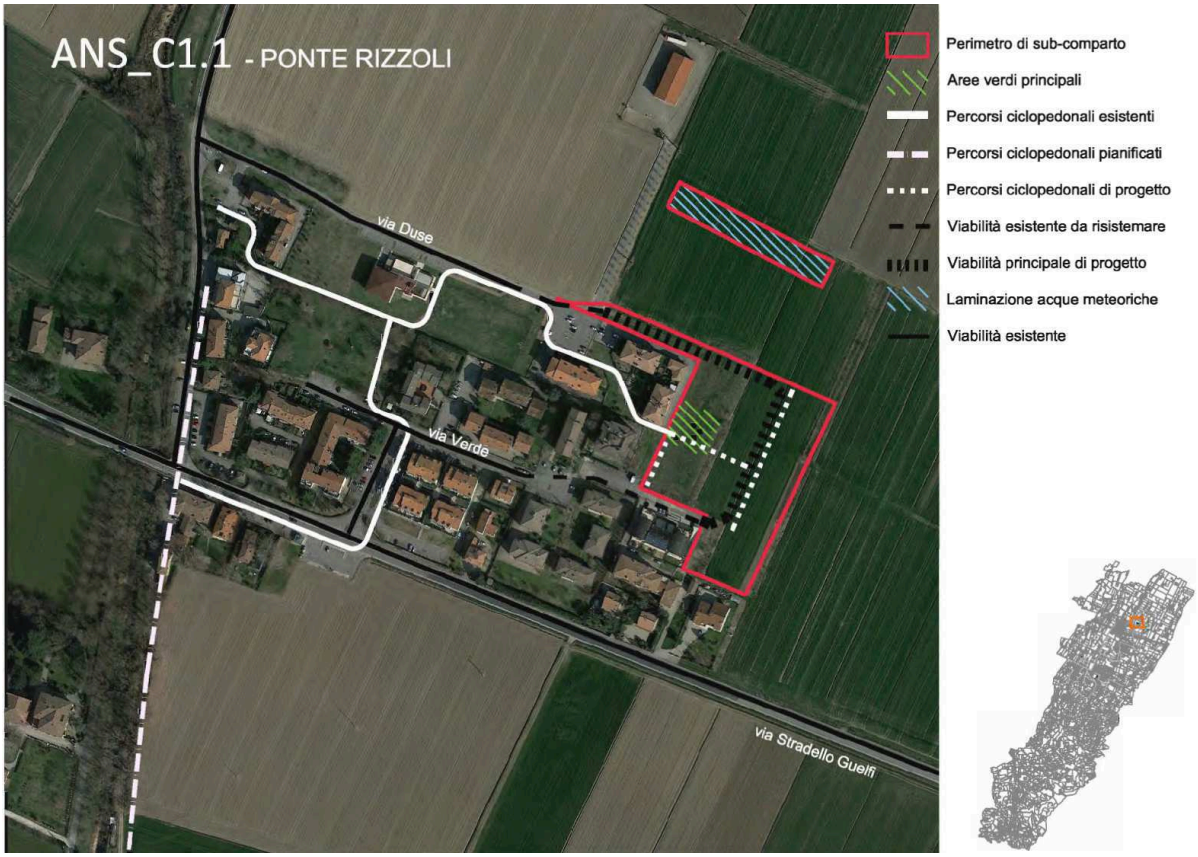

Figura 6. Schema di assetto urbanistico ANS C1.1 Ponte Rizzoli.

In località **Cà Bassone** il presente POC conferma una previsione non attuata della pre-vigente pianificazione operativa relativa al completamento del polo di trattamento e recupero rifiuti ubicato a nord dell'Autostrada A14, in prossimità dell'APEA di Ponte Rizzoli.

Il Polo è classificato nel RUE come impianto produttivo isolato in ambito rurale. In stretta aderenza all'impianto esistente e a sua integrazione e completamento viene programmata la realizzazione di un nuovo impianto di recupero rifiuti di circa 25.000 mq di superficie e 6300 mq di Su.

Occorre tuttavia precisare come la conferma della localizzazione dell'impianto in oggetto viene subordinata alla ricerca preliminare di una alternativa localizzativa in modo da limitare le problematiche sociali generate dalla presenza nell'area di altri impianti di trattamento rifiuti ed in particolare di quello di HERA.

Si avvierà infatti, immediatamente dopo la sottoscrizione dell'accordo, un percorso volto ad individuare una o più possibili localizzazioni alternative mettendo, eventualmente, in atto le necessarie e conseguenti procedure attuative comprese le varianti urbanistiche.

3.3 – L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEL POC

Il PSC vigente ha assunto l'obiettivo che una parte del dimensionamento abitativo sia costituito da ERS[4], al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. A tal fine si assume l'obiettivo che sia rappresentato da ERS:

- almeno il 20% del dimensionamento complessivo programmato attraverso i POC;
- almeno il 25% della quota di tale dimensionamento che sarà realizzata negli ambiti per nuovi insediamenti (ANS).

Con il corrente POC l'Amministrazione comunale acquisirà gratuitamente diverse aree da destinare ad ERS; i bandi pubblici per l'assegnazione delle aree acquisite stabiliranno le tipologie specifiche di edilizia sociale da realizzare, tenendo conto di valutazioni aggiornate sulle caratteristiche della domanda, con l'obiettivo di privilegiare la realizzazione di edilizia, pubblica o privata, in locazione permanente o a lungo termine, a canone sociale, concordato o comunque calmierato, e secondariamente altre forme quali ad esempio la locazione con patto di futura vendita e l'edilizia convenzionata per la vendita.

Gli interventi per i quali si è già concordata l'attuazione della quota di ERS da parte dello stesso soggetto attuatore privato sono quelli del comparto di Riqualificazione (AR di via S. Andrea) dove l'attuatore realizzerà ERS per una superficie di 733 mq di Su pari a circa 11 alloggi convenzionali e del comparto di nuovo insediamento "ANS_C2.1" (2325 mq di Su e circa 33 alloggi).

In entrambi i casi si tratta di alloggi con prezzo di vendita convenzionato.

In riferimento all'offerta abitativa complessiva, pari a 32104 mq di Su e 459 alloggi teorici, sono destinati ad ERS 7613 mq di Su pari a 109 alloggi, circa il ***24% del dimensionamento complessivo residenziale*** programmato attraverso il POC 2017, quindi ***al di sopra dell'obiettivo del 20% fissato nel PSC***.

E' da evidenziare che il deficit di ERS nel piccolo comparto di espansione di Ponte Rizzoli, tra l'altro ereditato dal PRG, è stato compensato con le quote di ERS ottenute negli altri comparti.

[4] Ai sensi dell'art. 1 della L.R 24/2001 come modificata dalla L.R. 24/2013 il "sistema di edilizia residenziale sociale" è costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie così come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea)

4 - CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

Come noto il comma 2, lettera f-bis) dell'art. 30 della LR 20/2000, modificato dalla LR 6/2009 ha introdotto l'obbligo della redazione di "*una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale*."

Il presente capitolo ha quindi il compito restituire, sinteticamente, le valutazioni sulla fattibilità economico-finanziaria degli interventi programmati dal piano.

La fattibilità degli interventi si può considerare soddisfatta quando la collettività e gli operatori privati raggiungono un reciproco vantaggio dall'attuazione di una trasformazione urbanistica. Se i vantaggi per la collettività sono dati dall'ammontare delle risorse recuperate con forme di prelievo ordinarie e straordinarie, dal punto di vista degli operatori immobiliari questo vantaggio coincide con la possibilità di raggiungere un dato profitto.
La disciplina economico estimativa riconosce nell'analisi dei costi e dei ricavi lo strumento più idoneo per tale valutazione, in quanto permette di effettuare simulazioni di fattibilità finanziaria aderenti alle ipotesi di trasformazioni prospettate, tenendo conto dei ricavi rilevati nel mercato immobiliare locale, in modo da assicurare un prefissato livello di redditività dell'investimento, e un saldo positivo per tutti gli attori in gioco.
Più in specifico si valutano tutti i costi necessari ad urbanizzare l'area, tutti i costi necessari alla realizzazione degli intereventi edilizi nonché i ricavi derivanti dalla vendita degli stessi. L'analisi dei costi e dei ricavi si sviluppa tenendo anche conto delle difformità temporali esistenti fra i costi di urbanizzazione (costi fissi), i costi di costruzione degli immobili (costi variabili) e i ricavi attesi: pertanto si effettuano le attualizzazioni proprie delle stime per flussi di cassa (o discounted cash-flow analysis).
E' da evidenziare che questa tecnica di valutazione monetaria (l'analisi costi-ricavi) non prende in considerazione gli effetti sociali dell'intervento o gli eventuali costi-opportunità di progetti alternativi.
La previsione dei ricavi avviene tramite ricerca di mercato, valutando il più probabile valore di mercato al momento della sua messa in vendita; per i costi diretti e indiretti, sia relativi all'acquisto dei terreni, che ai costi di urbanizzazione e ai costi di costruzione dei manufatti edilizi, unitamente a tutte le spese accessorie, si utilizza una stima sintetico comparativa.

4.1 – L'ANALISI COSTI-RICAVI DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA.

Per ogni comparto di attuazione viene di seguito riportata una analisi costi-ricavi semplificata (ovvero priva di una valutazione dei flussi di cassa) redatta sulla base dei dati forniti dai soggetti attuatori.
Come detto la stima dei ricavi tiene conto delle valutazioni di mercato riportate nelle fonti disponibili.
Secondo l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2016 il prezzo di vendita di abitazioni civili nuove ad Ozzano dell'Emilia si situa in una forbice tra 2100 e 2350 euro mq per la zona del capoluogo e tra 1400 e 1750 per la frazione di Ponte Rizzoli.

ANS C2.1 Capoluogo-Centonara – conto economico previsionale

Dati di Comparto		parziali (per mq di SU)	totali	%
ST	mq		58.351,50	
SU residenziale a libero mercato	mq	12.645,86		
SU residenziale convenzionata in proprietà (ERS)	mq	2.325,13		
SU altri usi	mq	1.500,00	16.470,99	
stima SLV residenziale a libero mercato (SU x 1,60)	mq	20.232,00		
stima SC residenziale convenzionata ERS (SU x 1,55)	mq	3.600,85		
stima SLV altri usi (SU x 1,30)	mq	1.950,00	25.782,85	
Costi di sviluppo:				
Valore di carico dell'area nel Comparto ANS C2.1	€		7.600.000,00	12,33%
Spese tecniche :				
Assistenza rimodulazione art. 18 LR 20/2000				
Formazione ed approvazione PUA				
Indagini geologiche, prove penetrometriche ed analisi laboratoriali				
Analisi acustiche ed ambientali				
Progettazione definitiva ed esecutiva delle U1				
Progettazione definitiva ed esecutiva degli immobili				
Progetti strutturali				
Progetti impiantistici				
Responsabile Lavori D.Lsg. 81/08				
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione D.Lsg 81/08				
Direzione Lavori U1				
Direzione Lavori edifici				
Collaudi tecnico amministrativi U1 ed edifici				
Totale attività tecniche per MQ di SLV	€	110,54	2.850.000,00	4,65%
Oneri Permissori				
CC (716,66 x 1,05 x 12% x 5,85%) sulla SU residenziale libera e altri usi	€	47,62	674.000,00	
U2 su tutta la SU di Comparto	€	56,23	926.000,00	
Stima costi realizzazione primo stralcio lotto B nuova Circonvallazione - per MQ di SU	€	117,80	1.940.000,00	
Stima Opere di Urbanizzazione primaria di comparto- per MQ di SU	€	394,00	6.490.000,00	
totale	€		10.030.000,00	16,34%
Costi Accessori				
Notarili			21.000,00	
Catastali			26.000,00	
Pubblicitari			145.000,00	
Mediazioni (1,3% su ricavi)	€		800.000,00	
IMU (7.600.000 x 10,50 per mille x 6 anni)	€		480.000,00	
Oneri Finanziari (17.000.000 x 1,5% x 6 anni)	€		1.530.000,00	
Costi Gestionali	€		128.000,00	
totale			3.130.000,00	5,11%
Costo di Costruzione edifici ed aree pertinenziali				
Costo di Costruzione stimato	€		34.880.000,00	56,81%
(incidenza media per mq di SLV di edilizia libera: € 1.400)				
(incidenza media per mq di SC di edilizia convenzionata: € 1.280)				
(incidenza media per mq di SLV di altri usi: € 1.000)				
Margine Lordo stimato per l'Attuatore				
Margine stimato per l'Attuatore : 4,70% dei costi complessivi di sviluppo	€		2.914.000,00	4,75%
totale costi di sviluppo	€		61.404.000,00	100,00%
Ricavi dalle vendite - Stima				
Edilizia residenziale libera (stima valore medio di vendita per mq di SLV : 2.500)	€		50.580.000,00	
Edilizia residenziale convenzionata (stima valore medio di vendita per mq di SC : 2.150)	€		7.740.000,00	
Altri usi (stima valore medio di vendita per mq di SLV : 2.000)	€		3.900.000,00	
totale ricavi	€		62.220.000,00	
Utile Lordo Immobiliare	€		816.000,00	1,31%

ANS C.1.1 Ponte Rizzoli – conto economico previsionale.

Dati di Comparto		parziali (per mq di SU)	totali	%
ST	mq		**12.908,00**	
SU residenziale a libero mercato	mq		**1.650,00**	
Sima SLV residenziale a libero mercato (SLV = SU x 1,60)	mq		**2.640,00**	
Costi di sviluppo:				
Valore di carico dell'area nel Comparto in località Ponte Rizzoli	€		**800.000,00**	12,47%
Spese tecniche :				
Assistenza rimodulazione art. 18 LR 20/2000				
Formazione ed approvazione PUA				
Progettazione opere Extracomparto				
Indagini geologiche, prove penetrometriche ed analisi laboratiriali				
Analisi acustiche ed ambientali				
Responsabile Lavori D.Lsg. 81/08				
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione D.Lsg 81/08				
Direzione Lavori U1				
Direzione opere Extracomparto				
Progettazione definitiva, esecutiva, strutturale ed impiantistica edifici				
Direzione Lavori Edifici				
Collaudi tecnico amministrativi U1 ed edifici				
Totale attività tecniche per MQ di SLV	€	113,64	**300.000,00**	4,68%
Oneri Permissori				
CC (716,66 x 1,05 x 12% x 5,65%) sulla SU	€	47,62	79.200,00	
U2 sulla SU	€	56,23	92.800,00	
Opere di Urbanizzazione primaria - stima per MQ di SU	€	520,00	858.000,00	
Opere extracomparto - stima	€		36.120,00	
totale	€		**1.066.120,00**	16,06%
Costi Accessori				
Notarili	€		10.000,00	
Catastali	€		12.000,00	
Pubblicitari	€		20.000,00	
Mediazioni (1% su ricavi)	€		65.000,00	
IMU (800.000 x 10,50 per mille x 6 anni)	€		50.000,00	
Oneri Finanziari (2.000.000 x 1,5% x 6 anni)	€		180.000,00	
Costi Gestionali	€		40.000,00	
Espropri	€		43.000,00	
totale			**420.000,00**	6,55%
Costo di Costruzione edifici ed aree pertinenziali				
Costo di Costruzione stimato	€		**3.564.000,00**	55,57%
(incidenza media per mq di SLV : € 1.350)				
Margine Lordo stimato per l'Attuatore				
Margine stimato per l'Attuatore : 4,67 % dei costi complessivi di sviluppo	€		**300.000,00**	4,67%
totale costi di sviluppo	**€**		**6.450.120,00**	**100,00%**
Ricavi dalle vendite - Stima				
Edilizia residenziale libera (stima valore medio di vendita per mq di SLV : 2.450 con aree cort.)	€		6.468.000,00	
	€			
totale ricavi	€		**6.468.000,00**	
Utile Lordo Immobiliare	€		**54.000,00**	**0,83%**

ANS C1.3- AUC4 – via Tolara – conto economico previsionale

Dati di Comparto		parziali (per mq di SU)	totali	%
ST	mq	24138 + 10235	**34.373,00**	
SU residenziale a libero mercato di spettanza De' Toschi spa ambito ANS_C1.3	mq	5.800,00	**5.800,00**	
Considerate le caratteristiche tipologiche degli immobili, si stima una SLV = SU x 1,60	mq		**9.280,00**	
Costi di sviluppo:				
Valore di carico delle aree negli ambiti ANS_C1.3+AUC4 ed aree esterne	€		**2.000.000,00**	8,93
Spese tecniche :				
Assistenza rimodulazione art. 18 LR 20/2000				
Formazione ed approvazione PUA ambiti ANS_C1.3+AUC4				
Indagini geologiche, prove penetrometriche ed analisi laboratoriali				
Analisi acustiche ed ambientali				
Progettazione definitiva ed esecutiva delle U1 interne agli ambiti ANS_C1.3 e AUC4				
Progettazione definitiva ed esecutiva degli immobili				
Progetti strutturali				
Progetti impiantistici				
Responsabile Lavori D.Lsg. 81/08				
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione D.Lsg 81/08				
Direzione Lavori U1				
Direzione Lavori edifici				
Collaudi tecnico amministrativi U1 ed edifici				
Totale attività tecniche per MQ di SLV	€	134,70	**1.250.000,00**	5,58
Oneri Permissori				
CC (762,83 x 1,15 x 5,0%) sulla SC (Su+60%SA=9280)	€	43,86	407.000,00	
U2 sulla SU	€	56,23	326.134,00	
Realizzazione bretella (opere, spese tecniche ed acquisizione terreno)	€	215,52	1.250.000,00	
Opere di Urbanizzazione primaria ANS_C1.3 e AUC4 - stima sulla SU	€	403,45	2.340.000,00	
totale	€		**4.323.134,00**	19,30
Costi Accessori				
Notarili			12.000,00	
Catastali			14.000,00	
Pubblicitari			62.000,00	
Mediazioni (2% su ricavi)	€		428.000,00	
IMU (2.000.000 x 10,50 per mille x 6 anni)	€		130.000,00	
Oneri Finanziari (4.000.000 x 1,5% x 6 anni)	€		360.000,00	
Costi Gestionali	€		80.000,00	
totale			**1.086.000,00**	4,85
Costo di Costruzione edifici ed aree pertinenziali				
Costo di Costruzione stimato	€		**13.084.800,00**	58,42
(incidenza media per mq di SLV : € 1.410)				
Parziale costi			21.743.934,00	
Margine Lordo stimato per l'Attuatore				
Margine stimato per l'Attuatore : 3,00% dei costi parziali di sviluppo			652.318,02	2,92
totale costi di sviluppo	**€**		**22.396.252,02**	**100,00**
Ricavi dalle vendite - Stima				
Edilizia residenziale libera (stima valore medio di vendita per mq di SLV : 2.430)	€	2.430,00	22.550.400,00	
totale ricavi	€		**22.550.400,00**	
Utile Lordo Immobiliare	€		**154.147,98**	**0,69**

AR Sant'Andrea – conto economico previsionale

Dati di Comparto		parziali	totali	%
ST	mq		**14.643,80**	
SU residenziale a libero mercato	mq	4.393,13		
SU residenziale convenzionata in proprietà (ERS)	mq	732,18	**5.125,31**	
Stima Superficie Lorda Vendibile : (ed libera SLV = SU x 1,55 + ed conv. SC = SU x 1,50)	mq	6810 + 1098	**7.908,00**	
Costi di sviluppo:				
Valore di carico dell'area nel Comparto AR	€		**5.000.000,00**	25,04%
Spese tecniche :				
Assistenza rimodulazione art. 18 LR 20/2000				
Formazione ed approvazione PUA				
Indagini geologiche, prove penetrometriche ed analisi laboratiriali				
Analisi acustiche ed ambientali				
Progettazione definitiva ed esecutiva delle U1				
Progettazione definitiva ed esecutiva degli immobili				
Progetti strutturali				
Progetti impiantistici				
Responsabile Lavori D.Lsg. 81/08				
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione D.Lsg 81/08				
Direzione Lavori U1				
Direzione Lavori edifici				
Collaudi tecnico amministrativi U1 ed edifici				
Totale attività tecniche per MQ di SLV	€	113,81	**900.000,00**	4,51%
Oneri Permissori				
CC (716,66 x 1,05 x 12% x 5,65%) sulla SU residenziale libera	€	47,62	209.200,00	
U2 su tutta la SU di Comparto	€	56,23	288.200,00	
Opere di Urbanizzazione primaria - stima	€	178,00	912.600,00	
Stima costi di realizzazione pista ciclabile Rio Centonara e da Via S.Andrea a P.zza Allende per mq di Su	€	90,00	180.000,00	
totale	€		**1.590.000,00**	7,96%
Costi Accessori				
Notarili	€		8.000,00	
Catastali	€		10.000,00	
Pubblicitari	€		12.000,00	
Mediazioni (1% su ricavi)	€		200.000,00	
IMU (4.900.000 x 10,50 per mille x 4 anni)	€		220.000,00	
Oneri Finanziari (5.000.000 x 1,5% x 4 anni)	€		300.000,00	
Costi Gestionali	€		32.000,00	
totale	€		**782.000,00**	3,91%
Costo di Costruzione edifici ed aree pertinenziali				
Costo di Costruzione stimato	€		**11.100.000,00**	55,58%
(incidenza media per mq di SLV di ed libera: € 1.420 quindi 6.810 x 1.420)				
(incidenza media per mq di SC di ed convenz. : € 1.300 quindi 1.098 x 1.300)				
Margine Lordo stimato per l'Attuatore				
Margine stimato per l'Attuatore : 3,00% dei costi complessivi di sviluppo			**600.000,00**	3,00%
totale costi di sviluppo	**€**		**19.972.000,00**	**100,00%**
Ricavi dalle vendite - Stima				
Edilizia residenziale libera (stima valore medio di vendita per mq di SLV : 2.500)	€		17.726.000,00	
Edilizia residenziale convenzionata (stima valore medio di vendita per mq di SC : 2.150)	€		2.300.000,00	
totale ricavi	€		**20.026.000,00**	
Utile Lordo Immobiliare	€		**54.000,00**	**0,27%**

L'analisi costi – ricavi di cui alle tabelle precedenti evidenzia, per tutti i comparti, un livello di costi diretti e indiretti compatibile con i ricavi derivanti dalla commercializzazione edilizia. L'attività di trasformazione garantisce un utile lordo immobiliare, quale indicatore di redditività, positivo.

5 - AGENDA DEL PIANO

Per la realizzazione dei principali interventi previsti dalla Variante POC 2017 in base agli impegni assunti negli Accordi con i privati (art. 18 della LR 20/2000), si definiscono e/o stimano le seguenti tempistiche.

E' da evidenziare che in tutti i casi è richiesta una tempistica serrata per quanto riguarda la presentazione dei PUA (entro 6 mesi). Inoltre, ove possibile, si è cercato di anticipare rispetto ai tempi di redazione ed approvazione del piano attuativo e convenzionamento, la progettazione e realizzazione, previa acquisizione delle aree, delle opere pubbliche strategiche per l'Amministrazione Comunale.

Comparto "Ponte Rizzoli" ANS C1_1

⇒ **Entro 3 mesi** dalla data di approvazione del POC:
cessione delle aree extra comparto per realizzazione di dotazioni ecologiche ed infrastrutture per l'urbanizzazione (vasca di laminazione), area destinata alla realizzazione del raccordo ciclo-pedonale con Via Duse, nonché l'area agricola come delimitata nell'elaborato G;
presentazione del progetto di realizzazione delle opere di adeguamento del tratto terminale della Via Verde e di adeguamento degli accessi al parcheggio pubblico di via Duse;

⇒ **Entro 6 mesi** dall'approvazione del progetto delle opere di adeguamento del tratto terminale della Via Verde e di adeguamento degli accessi al parcheggio pubblico di via Duse, completamento dei lavori;

⇒ **Entro 6 mesi** dalla data di approvazione del POC, elaborazione e presentazione del PUA

⇒ **Entro 60 giorni** dall'approvazione del PUA sottoscrizione convenzione urbanistica;

Comparto S. Andrea AR

⇒ **Entro 3 mesi** dall'approvazione del POC: presentazione del progetto per la risistemazione del Rio Centonara e realizzazione della pista ciclopedonale lungo il Rio, oltre alla sistemazione del vialetto esistente di collegamento tra la Via S.Andrea e Piazza Allende;

⇒ **Entro 6 mesi** dalla data di approvazione del POC, elaborazione e presentazione del PUA;

⇒ **Entro 6 mesi** dall'approvazione del progetto per la sistemazione del Rio Centonara e realizzazione della pista ciclopedonale lungo il Rio e la sistemazione del vialetto esistente di collegamento tra la Via S.Andrea e Piazza Allende, completamento dei lavori;

⇒ **Entro 2 mesi** dall'approvazione del PUA sottoscrizione convenzione urbanistica;

⇒ **Entro 1 anno** dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica presentazione della richiesta di permesso di costruire relativa alla quota di edificazione destinata ad Edilizia Residenziale Sociale.

Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.3 "via Tolara di Sopra" e comparto AUC_A (AUC 4 nel RUE)

⇒ **Entro 3 mesi** dalla data di approvazione del POC: cessione delle aree in disponibilità per la realizzazione della bretella stradale di connessione tra la via Emilia e via Nardi, dell'area per vasca di laminazione e dell'area agricola;

⇒ **Entro 2 mesi** dalla data di approvazione del POC: presentazione del progetto esecutivo per la realizzazione della bretella stradale di di connessione tra la via Emilia e via Nardi;

⇒ **Entro 15** mesi dall'inizio dei lavori completamento della bretella stradale;

⇒ **Entro 6 mesi** dalla data di approvazione del POC, elaborazione e presentazione del PUA;

⇒ **Entro 60 giorni** dall'approvazione del PUA sottoscrizione convenzione urbanistica.

Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.1

⇒ **Entro 3mesi** dall'approvazione del POC: cessione delle seguenti aree per dotazioni territoriali/infrastrutture per la mobilità: fascia boscata del Rio Centonara; area di manovra Via Olmatello; area per la realizzazione di parte del 1° stralcio lotto B della nuova circonvallazione; area per vasca di laminazione; area per bacino di irrigazione; area per Oasi Felina; fascia della profondità di 30 metri lungo il perimetro nord del sub-comparto A da destinare a fascia verde di ambientazione.
⇒ **Entro 3 mesi** dalla data di approvazione del POC: presentazione del progetto esecutivo della circonvallazione 1° stralcio lotto B;
⇒ **Entro 6 mesi** dalla data di approvazione del progetto esecutivo della circonvallazione 1° stralcio lotto B inizio dei lavori;
⇒ **Entro 18 mesi** dall'inizio dei lavori completamento della circonvallazione 1° stralcio lotto B ;
⇒ **Entro 6 mesi** dalla data di approvazione del POC, elaborazione e presentazione del PUA;
⇒ **Entro 60 giorni** dall'approvazione del PUA sottoscrizione convenzione urbanistica.

Come già richiamato l'attuazione dell'intervento di **Cà Bassone** è subordinata ad una preliminare ricerca di una diversa localizzazione.

⇒ **30 mesi** dall'approvazione della variante di POC per presentare il permesso di costruire dell'impianto di stoccaggio temporaneo e di recupero dei rifiuti a pena di decadenza della previsione e fatta salva l'individuazione di localizzazioni alternative.