



Comune di Castel San Pietro Terme

IL PIANO OPERATIVO COMUNALE DI CASTEL SAN PIETRO TERME 2018-2023

po
piano operativo comunale
circondario imolese

**1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL
TERRITORIO COMUNALE**

Sindaco Fausto Tinti

Take-home message

avere a disposizione e consegnare alla nuova amministrazione 2019-2024 **un piano di sviluppo territoriale con caratteristiche e requisiti di sostenibilità ambientale, sociale ed economica** dal quale la comunità civile, il tessuto imprenditoriale e la città pubblica potranno attingere in termini di **nuove opportunità di crescita socio-economica quali-quantitativa, di scelta insediativa per le imprese e di scelta abitativa per i cittadini**

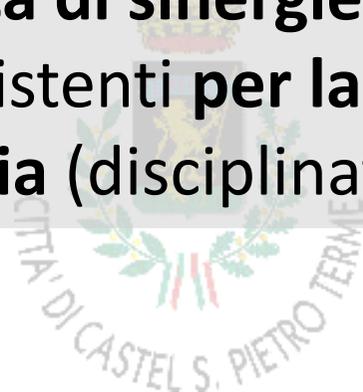
CASTEL S. PIETRO

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità ambientale - Il POC 2018-2023 affonda le proprie scelte

- ✓ **principi del PSC vigente** (i.e. *limitazione del consumo di suolo e crescita economica*)
- ✓ **ricerca di sinergie ed interazioni** con gli ambiti urbani consolidati ed esistenti **per la riqualificazione e la rigenerazione urbana e edilizia** (disciplinati dal RUE).



Circondario imolese

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità ambientale – Elementi significativi

- 1) per gli ambiti residenziali (ANS_C), limitazione ad un **numero di circa 500 alloggi equivalenti** (1/3 del dimensionamento quindicennale previsto dal PSC) per **contingentare il carico urbanistico** in rapporto allo sviluppo socio-economico e demografico del territorio;
- 2) l'inserimento di proposte **solo all'interno degli ambiti approvati nel PSC e trasferimenti di capacità edificatorie previste nel PSC in ambiti di RUE** per favorire la riqualificazione e rigenerazione urbana;



piano operativo comunale

circoscrizione Imolese



1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità ambientale – Elementi significativi

- 3) **acquisizione di aree di dotazioni di privati per la realizzazione di **ambiti potenziali per nuove dotazioni pubbliche al fine di completare e sviluppare parchi pubblici ad elevata fruibilità e potenziare servizi pubblici;****
- 4) **valorizzazione massima delle capacità edificatorie comunali >>> realizzazione città pubblica e opere infrastrutturali >>> sviluppo armonico dei nuovi insediamenti e razionalizzazione degli ambiti consolidati.**



piano operativo comunale
circondario imolese



1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità ambientale – Sinergie con il RUE

risolvere **criticità** e cogliere **opportunità** legate a previsioni del RUE, quali il **riordino e riqualificazione degli ambiti Centri e nuclei storici** (attraverso piano di riqualificazione e riordino) e **ambiti di valore turistico** (attraverso un piano di sviluppo turistico in cui integrare e mettere in connessione funzionale ambiti strategici



*Piano Operativo Comunale
circondario imolese*

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità sociale - Il contenuto/requisito sociale del POC 2018-2023 trova riscontro in **elementi strutturali e specifici** delle proposte inserite che dipingono **un modello di sviluppo territoriale ed urbano attrattivo e smart per le imprese e per i cittadini**



piano operativo comunale
circondario imolese

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità sociale – Elementi strutturali significativi

- 1) **l’inserimento di aree di ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo di grande attrattività (fronte A14) nella Zona Produttiva S. Carlo che costituiranno un importante potenziale di occupazione lavorativa per l’intero territorio del NCI e daranno una nuova forza a questo territorio in chiave di sviluppo socio-economico metropolitano, con ruolo sia di catalizzatore per nuove imprese sia il ruolo di attrattore di flussi demografici immigratori che motivano i nuovi, contingentati insediamenti residenziali;**

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità sociale – Elementi strutturali significativi

- 2) soddisfazione** del requisito minimo di **ERS** (pari al 20% dello sviluppo residenziale complessivo) **nella misura effettiva del 23%** garantirà, mediante gli strumenti normativi e amministrativi che regolano l'assegnazione di alloggi ERS sia in vendita convenzionata (91%) che in affitto permanente (9%), di poter **esercitare politiche della casa di carattere sociale**



piano operativo comunale
circondario imolese

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità sociale – Elementi specifici significativi

- 3) **opportunità di aggiungere al sistema territoriale di supporto alle politiche sociali per l'inclusione e l'autonomia delle disabilità una struttura residenziale DopodiNoi (studio di fattibilità e progettazione completa della struttura finanziate);**
- 4) **dare continuità, attraverso l'alienazione di CEC e i contributi perequativi per le politiche dell'ERS degli insediamenti produttivi e di servizio, alle politiche sociali residenziali in termini di riqualificazione e nuova realizzazione di alloggi di ERP in favore di segmenti socialmente fragili.**

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità economica – L’approccio politico che struttura la sostenibilità economica (i.e. beneficio per tutti gli attori coinvolti) del POC 2018-2023 è **l’equilibrio tra la massimizzazione del beneficio pubblico e la sostanziale fattibilità degli interventi insediativi inseriti nello strumento urbanistico.**



plano operativo comunale
circondario imolese

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL
TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità economica – Differente declinazione in modo per le diverse tipologie di proposte insediative:
per **ambiti produttivi e di servizio** >>> il **potenziale impatto positivo di incremento dell'occupazione** sul territorio è **elemento preferenziale** della concertazione;
per **ambiti residenziali** >>> la **soddisfazione di criteri-obiettivo premiali dell'avviso pubblico** è **elemento importante**, con **valutazione discrezionale parametrata**, della concertazione;



piano operativo comunale
circolaria imolese

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità economica - criteri/obiettivi del bando avviso pubblico

1. la riqualificazione e rigenerazione urbana, per la quale, riconoscendo la finalità di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale è stata disponibile a mettere a disposizione quote di CEC maturata nell'ambito della perequazione urbanistica (**criterio-obiettivo 1**);
2. azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al rafforzamento del sistema produttivo ed economico, con riflessi anche nell'ambito occupazionale (**criterio-obiettivo 2**);
3. l'attivazione di sinergie con le funzioni già in essere o per le quali il RUE consente ulteriori espansioni relativamente al sistema turistico e sportivo (**criterio-obiettivo 3**);
4. l'innovazione in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana, architettonica, innovazione tecnologica ed energetica (**criterio-obiettivo 4**);
5. la tempistica di attuazione degli interventi proposti come elemento di valutazione della concretezza e affidabilità delle proposte presentate (**criterio-obiettivo 5**),
6. il contributo al rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (**criterio-obiettivo 6**);
7. l'attuazione delle previste quote di ERS per contribuire alla realizzazione di politiche della casa (**criterio-obiettivo 7**).

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità economica – condizioni che determinano un beneficio economico pubblico delle proposte:

- 1) ERS \geq 20% CEA a totale carico dei soggetti privati associata alla cessione delle aree edificabili \geq 20% AC e delle relative capacità edificatorie (CEC) in forma di libera vendita (quindi al massimo valore commerciale);**
- 2) oneri U3 calmierati rispetto a quelli applicati ai comparti ex-PRG approvati pre-crisi per rendere più concrete le possibilità di realizzare gli interventi, non sovraccaricando a livelli considerati oggi improponibili, in un contesto di debole ripresa economica, i soggetti attuatori di costi addizionali rispetto a quelli vivi di realizzo;**

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità economica – condizioni che determinano un beneficio economico pubblico delle proposte:

- 3) contributi aggiuntivi significativi all'AC** per realizzare opere pubbliche;
- 4) acquisizione di aree di dotazioni** per la realizzazione di nuovi spazi pubblici riconoscendo ai privati un **valore perequativo in termini di CEP \leq 4% della ST ceduta** ed in relazione al **valore pubblico della dotazione**;
- 5) perequazione pubblica in equilibrio territoriale tra territori con ambiti oggetto delle proposte insediative** (capoluogo, Osteria Grande e Poggio Grande) e **territori senza queste vocazioni o non oggetto di proposta.**



plano operativo comunale
circondario imolese

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Sostenibilità economica – valutazione complessiva

- **investimenti privati** (circa 34 Mil.€) e **pubblici** (circa 8 Mil.€) – NO investimenti legati alla realizzazione degli interventi previsti (incidenza significativa sulla ripresa del segmento costruzioni);
- crescita potenziale **importante ma contingentata** negli **ambiti di sviluppo residenziale** (548 alloggi equivalenti) corrispondenti a circa 46.000 mq di SU di cui 35.600 dei privati e 10.400 dell'AC;
- una crescita **straordinaria** per gli **ambiti produttivi** (216.600 mq di SU) e di servizi (30.200 mq di SU), soprattutto in un periodo come quello attuale di **uscita da una profonda crisi** e di solo **debole ripresa economica**.

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Conclusioni - 1

Il POC 2018-2023 rappresenta la strategia e la visione che l'AC pone in essere per lo sviluppo e la crescita sociale e imprenditoriale del territorio e delle comunità che lo abitano a breve –medio termine, nell'alveo della pianificazione territoriale sovracomunale.

un territorio imprenditorialmente energico

aspettative di crescita sociale e demografica

ruolo determinante e sfidante dell'AC 2019-2024 nel mettere a valore le sinergie tra sviluppo occupazionale e servizi per i bisogni della cittadinanza.

1. CONTENUTI E LETTURE POLITICHE PER LO SVILUPPO A BREVE-MEDIO TERMINE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sindaco Fausto Tinti

Conclusioni - 2

Il POC 2018-2023 consegna alle prossime AC e ai cittadini attuali e futuri di Castel San Pietro Terme uno strumento operativo ricco di opportunità e di prospettive che potranno essere colte nel pieno rispetto della sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

un piano di sviluppo territoriale con caratteristiche e requisiti di sostenibilità ambientale, sociale ed economica dal quale la comunità civile, il tessuto imprenditoriale e la città pubblica potranno attingere in termini di **nuove opportunità di crescita socio-economica** **quali-quantitativa**, di **scelta insediativa per le imprese** e di **scelta abitativa per i cittadini**.

2. Percorso, Strumenti, Documenti

Arch. Angelo Premi, UT CSPT, Sindaco Fausto Tinti

Selezione proposte relative agli **ambiti residenziali** con caratteristiche di

- ❖ Coerenza con gli strumenti sovraordinati (LR. 20/2000, PSC, RUE)
- ❖ Equità > avviso bando pubblico, criteri, pesatura parametrica oggettiva beneficio pubblico (criteri 5, 6, 7), 60 punti su 100;
- ❖ Trasparenza > avviso bando pubblico, criteri, pesatura motivata della coerenza con obiettivi politici AC (criteri 1-4), 30 punti su 100;
- ❖ Discrezionalità politica > avviso bando pubblico, 10 punti su 100;



2. Percorso, Strumenti, Documenti

Arch. Angelo Premi, UT CSPT, Sindaco Fausto Tinti

Selezione proposte relative agli **ambiti produttivi** e **terziari** con caratteristiche di

- ❖ Coerenza con gli strumenti sovraordinati (LR. 20/2000, PSC, RUE)
- ❖ Equità > avviso bando pubblico;
- ❖ Trasparenza > avviso bando pubblico,;
- ❖ Discrezionalità politica > avviso bando pubblico, coerenza con gli obiettivi politici;



2. Percorso, Strumenti, Documenti del POC 2018-2023

Arch. Angelo Premi, UT CSPT, Sindaco Fausto Tinti

Percorso

- Del. GC N° 28, 16/02/2017 - Definizione di obiettivi e indirizzi per la formazione del POC;
- Avviso pubblico, 17/02/2017 - Attivazione di un concorso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi da inserire;
- Scadenza Avviso, 18/4/2017 - N° 21 proposte di inserimento > verifica di congruità e compatibilità con la strumentazione urbanistica e con gli obiettivi prioritari definiti, anche tramite illustrazione in forma di colloquio con i proponenti;
- Del. GC N° 163, del 05/10/2017 – Individuazione proposte non ritenute congrue e compatibili con la strumentazione urbanistica oltre che con contenuti non considerati prioritari e di interesse per lo sviluppo del territorio (6) , e le proposte meritevoli di accedere alla fase di concertazione per definirne i contenuti di dettaglio (15 di cui 1 di RUE);
- Del. GC N° 163 del 05/10/2017 –Approvazione “Parametri tecnici ed economici per la formazione del POC del Comune di Castel San Pietro Terme”, da assumere come riferimento per la definizione, la pesatura ed il confronto degli interventi da inserire nel P.O.C, oltre che a definire il dimensionamento di espansione residenziale del primo POC corrispondente a 500 alloggi teorici, quota assoggettabile a riparametrazione non sostanziale in conseguenza alla esatta definizione delle quote di edificabilità esprimibili dai comparti a seguito della chiusura della fase di concertazione;
- 18/10/2017 – 16/11/2017 – Fase di concertazione > approvazione di verbali e concertazione proposte di accordo ex-art. 18;
- ... (segue)

2. Percorso, Strumenti, Documenti del POC 2018-2023

Arch. Angelo Premi, UT CSPT, Sindaco Fausto Tinti

Percorso

Del. GC N° 183, 16/11/2017 –

- adozione il primo Piano Operativo Comunale ricalibrandone in modo non sostanziale il dimensionamento residenziale, assegnato in prima istanza dalla Giunta nell'ordine di 500 alloggi teorici, a 548 alloggi teorici, da arrotondare a 550;
- approvazione delle proposte di accordo ex-art. 18 concertate con i privati definite, per le proposte di intervento inserite in POC con i soggetti proponenti ai sensi dell'Art. 30 della suddetta LR N° 20/2000;
- di disporre che relativamente agli interventi per i quali è stato possibile attivare sinergie fra le quote di previsione del PSC ed interventi di riqualificazione e rigenerazione ricompresi negli ambiti urbani consolidati, si possano ricalibrare gli oneri U3 di questi ultimi in modo che siano coerenti con i parametri definiti nel POC;
- di riconsiderare la proposta di espansione residenziale relativa all'Ambito di espansione residenziale ANS_C2.4, che in questa fase non ha potuto accedere al primo POC, nell'ambito di in un successivo POC, o nelle altre forme di programmazione operativa urbanistica che la nuova disciplina regionale, in corso di approvazione, detterà.



circondario imolese

SINTESI RIASSUNTIVA DELLA PESATURA ECONOMICA DELLE PROPOSTE

| N. | data | prot. n. | Soggetto proponente | Ambito | PRIVATO | | | | COMUNE | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------|----------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|--|-----------------------------------|----------------|--------------------|---|--|
| | | | | | CEP + DECOLLO (eventuale) | ERS | EXTRA CEA | TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO | AREA CEDUTA | ERS | U3 | DN+AVN | CONTRIBUTO AGGIUNTIVO | TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA | BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA | CEC | EXTRA CEA COMUNALE | TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA | BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC |
| Ambiti produttivi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | M.D. INVEST SRL | ASP_AN2.1 PARTE | - € | - € | 5.358.091,20 € | 5.358.091,20 € | | 61.040,00 € | 610.400,00 € | | 1.189.600,00 € | 1.861.040,00 € | 35% | | | | |
| 19 | | | MA.FE. SRL | ASP_AN2.2 PARTE | - € | - € | 10.762.243,30 € | 10.762.243,30 € | | 155.591,20 € | 1.000.000,00 € | | - € | 1.155.591,20 € | 11% | | | | |
| | | | | Totali/Grantotale | - € | - € | 16.120.334,50 € | 16.120.334,50 € | - € | 216.631,20 € | 1.610.400,00 € | - € | 1.189.600,00 € | 3.016.631,20 € | 19% | | | | |
| Ambiti servizi terziari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | IMMOBILIARE TORRE | ANS_C2.9 PARTE | - € | - € | 956.688,26 € | 956.688,26 € | | 20.185,00 € | 40.370,00 € | | - € | 60.555,00 € | 6% | | | | |
| 9 | | | DE TOSCHI | ANS_C2.9 PARTE | 172.350,50 € | - € | 2.581.144,69 € | 2.753.495,19 € | | 56.209,13 € | 108.918,25 € | | - € | 165.127,38 € | 6% | | | | |
| | | | | Totali/Grantotale | 172.350,50 € | - € | 3.537.832,95 € | 3.710.183,45 € | - € | 76.394,13 € | 149.288,25 € | - € | - € | 225.682,38 € | 6% | | | | |
| Ambiti residenziali misti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | 18/04/17 | 8188 | IST DIOCESANO SOST CLERO | ANS C2.7, D N.13, ACS A2 | € 567.588,36 | € 255.703,94 | € - | € 823.292,30 | - € | 474.878,75 € | 19.554,41 € | 95.389,70 € | 47.000,00 € | 636.822,86 € | 77% | - € | - € | 636.822,86 € | 77% |
| 10 | 14/04/17 | 8068 | CILLARIO ALESSANDRO | D N.3 | € 610.613,20 | € 76.306,95 | € - | € 686.920,15 | 112.346,00 € | 76.306,95 € | 18.600,00 € | | - € | 207.252,95 € | 30% | - € | - € | 207.252,95 € | 30% |
| 1 | 13/04/17 | 7950 | UGOLINI CARLO | ANS_C2.3 E DN.5 | € 1.657.534,15 | € 279.138,87 | € 17.271,10 | € 1.953.944,13 | 66.059,88 € | 279.138,87 € | 52.676,85 € | 89.702,80 € | 60.000,00 € | 547.578,40 € | 28% | 575.576,81 € | 5.757,43 € | 1.128.912,64 € | 58% |
| 2 | 13/04/17 | 7994 | CERMASI GIANNI | ANS_C.1.1 E D N.6 | € 738.645,00 | € - | € - | € 738.645,00 | - € | - € | 43.500,00 € | 55.503,10 € | 200.000,00 € | 299.003,10 € | 40% | - € | - € | 299.003,10 € | 40% |
| 7 | 14/04/17 | 8036 | POGGIALI ALESSANDRO | ANS_C2.3 E DN.5 | € 2.256.447,22 | € 410.263,13 | € 25.385,30 | € 2.692.095,64 | 97.075,42 € | 410.263,13 € | 71.947,65 € | 7.928,60 € | - € | 587.214,80 € | 22% | 1.025.657,83 € | 8.461,37 € | 1.621.333,99 € | 60% |
| 4 | 14/04/17 | 8018 | MURRI CNA E ALTRI | ANS C2.6 | € 1.440.857,78 | € 261.856,10 | € 29.030,05 | € 1.731.743,93 | 65.953,25 € | 261.856,10 € | 53.610,00 € | | - € | 381.419,35 € | 22% | 654.856,66 € | 9.716,18 € | 1.045.992,19 € | 60% |
| 13 | 18/04/17 | 8153 | ICER CESI | ANS_C2.5, D N.21, D N.4, D N.3, DEA | € 3.546.389,90 | € 600.181,50 | € - | € 4.146.571,41 | 145.900,99 € | 600.181,50 € | 122.905,25 € | 60.636,10 € | - € | 929.623,84 € | 22% | 1.255.062,13 € | 29.265,94 € | 2.213.951,92 € | 53% |
| 17 | 18/04/17 | 8175 | LE QUERCE | ANS_C2.6 | € 516.784,92 | € 93.960,89 | € 10.486,37 | € 621.232,17 | 23.662,12 € | 93.960,89 € | 19.237,43 € | | - € | 136.860,44 € | 22% | 234.902,23 € | 3.495,46 € | 375.258,13 € | 60% |
| 21 | 18/04/17 | 8176 | LE QUERCE | ANS_C2.7 | € 315.179,52 | € 57.305,37 | € 8.236,24 | € 380.721,13 | 18.427,21 € | 57.305,37 € | 11.965,65 € | | - € | 87.698,23 € | 23% | 143.263,42 € | 2.745,41 € | 233.707,07 € | 61% |
| 15 | | | SIE SRL | RUE ASP_C.2 | € 652.469,75 | € 65.246,98 | € 717.716,73 | € 717.716,73 | - € | 65.246,98 € | 19.875,00 € | | 220.000,00 € | 305.121,98 € | 43% | - € | - € | 305.121,98 € | 43% |
| | | | | Totali/Grantotale | 12.302.509,80 € | 2.099.963,74 € | 808.125,78 € | 14.492.882,59 € | 529.424,88 € | 2.319.138,54 € | 433.872,23 € | 309.160,30 € | 527.000,00 € | 4.118.595,96 € | 28% | 3.889.319,08 € | 59.441,79 € | 8.067.356,83 € | 56% |

2. Percorso, Strumenti, Documenti del POC 2018-2023

Arch. Angelo Premi, UT CSPT, Sindaco Fausto Tinti

| POSIZIONE IN ELENCO | N° PROTOCOLLO | SOGGETTO PROPONENTE | AMBITO PSC | Nro Alloggi equivalenti inseriti in POC | Nro Alloggi equivalenti ERS | NOTE |
|---------------------|---------------|--------------------------|---|---|-----------------------------|---|
| 1 | 8188 | IST DIOCESANO SOST CLERO | ANS C2.7, D N.13, ACS A2 | 0 | 21 | IL NRO DI ALLOGGI NON È DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO ATTERRANDO SU SUB AMBITI DI RUE |
| 2 | 8068 | CILLARIO | D N.3 | 0 | 4 | IL NRO DI ALLOGGI NON È DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO PERCHÈ INSERITI NELLA CEC DELL'AMBITO DI ATTERRAGGIO (ANS C2.5) |
| 3 | 7994 | CERMASI | ANS_C.1.1 E DN.6 | 21 | 0 | |
| 4 | 7950 | UGOLINI | ANS_C2.3 E DN.5 | 80 | 16 | |
| 5 | 8153 | ICER CESI | ANS_C2.5, D N.21, D N.4, D N.3, DEA CAPOLUOGO NORD | 195 | 39 | IL NRO DI ALLOGGI DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO INCLUDE UNA META' DI ALLOGGI DA REALIZZARE SOLO SUCCESSIVAMENTE (STRALCI FUNZIONALI B, D) ALL'AVVIO DELLA ATTUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI A, C. SONO QUINDI EFFICACI IN TERMINI DI DIMENSIONAMENTO RAVVICINATO DEL POC SOLO LA META' DEGLI ALLOGGI COMPUTATI |
| 6 | 8036 | POGGIALI ALESSANDRO | ANS_C2.3 E DN.5 | 117 | 23 | |
| 7 | 8018 | MURRI CNA E ALTRI | ANS C2.6 | 85 | 17 | |
| 8 | 8175 | LE QUERCE | OSTERIA GRANDE ANS_C2.6 | 31 | 6 | |
| 9 | 8176 | LE QUERCE | OSTERIA GRANDE ANS_C2.7 | 19 | 4 | IL NRO DI ALLOGGI DA COMPUTARE NEL DIMENSIONAMENTO È SUBORDINATO ALL'AVVIO DI UN ALTRO COMPARTO LIMITROFO. NON SONO QUINDI RITENUTI EFFICACI IN TERMINI DI DIMENSIONAMENTO RAVVICINATO DEL POC. |
| TOTALE | | | | 548 | 126 | ERS: 23.0% DEL TOTALE ALLOGGI EQUIVALENTI GIÀ RICOMPRESI NEI 548 TOTALI |

**Percorso
QUADRO SINOTTICO DELLE
PROPOSTE IN AMBITI RESIDENZIALI
INSERITE NELL'ADOZIONE POC 2018-
2023**



operativo comunale
ario imolese

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

| | |
|------------------------|-------------------|
| Sindaco | Fausto Tinti |
| Segretario Comunale | Cinzia Giacometti |
| Dirigente del Servizio | Angelo Premi |
| Adozione | Delibera C.C. n. |
| Approvazione | Delibera C.C. n. |

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|----------|
| POC 1 2017-2022 | Piano Operativo Comunale | A |
|---------------------------|---------------------------------|----------|

RELAZIONE E SCHEDE NORMATIVE

PROGETTO POC
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

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

COLLABORAZIONE TECNICA
Ing. Massimiliano Bregaglia

COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Dianzi

CONSULENTI UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongiò

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

| | |
|------------------------|-------------------|
| Sindaco | Fausto Tinti |
| Segretario Comunale | Cinzia Giacometti |
| Dirigente del Servizio | Angelo Premi |
| Adozione | Delibera C.C. n. |
| Approvazione | Delibera C.C. n. |

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|----------|
| POC 1 2017-2022 | Piano Operativo Comunale | B |
|---------------------------|---------------------------------|----------|

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA QUALITÀ URBANA

PROGETTO POC
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

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

COLLABORAZIONE TECNICA
Ing. Massimiliano Bregaglia

COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Dianzi

CONSULENTI UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongiò



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

| | |
|------------------------|-------------------|
| Sindaco | Fausto Tinti |
| Segretario Comunale | Cinzia Giacometti |
| Dirigente del Servizio | Angelo Premi |
| Adozione | Delibera C.C. n. |
| Approvazione | Delibera C.C. n. |

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|----------|
| POC 1 2017-2022 | Piano Operativo Comunale | C |
|---------------------------|---------------------------------|----------|

SCHEDE SINTETICHE DI CONCERTAZIONE

PROGETTO POC
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

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

COLLABORAZIONE TECNICA
Ing. Massimiliano Bregaglia

COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Dianzi

CONSULENTI UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongiò



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

| | |
|------------------------|-------------------|
| Sindaco | Fausto Tinti |
| Segretario Comunale | Cinzia Giacometti |
| Dirigente del Servizio | Angelo Premi |
| Adozione | Delibera C.C. n. |
| Approvazione | Delibera C.C. n. |

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------|
| POC 1 2017-2022 | Piano Operativo Comunale | Tavola 1.a |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------|

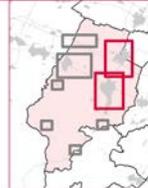
Individuazione elementi inseriti in POC
Scala 1:5.000

PROGETTO POC
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

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

COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Dianzi

CONSULENTI UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongiò



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

| | |
|------------------------|-------------------|
| Sindaco | Fausto Tinti |
| Segretario Comunale | Cinzia Giacometti |
| Dirigente del Servizio | Angelo Premi |
| Adozione | Delibera C.C. n. |
| Approvazione | Delibera C.C. n. |

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------|
| POC 1 2017-2022 | Piano Operativo Comunale | Tavola 1.b |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------|

Individuazione elementi inseriti in POC
Scala 1:5.000

PROGETTO POC
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

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

COLLABORAZIONE UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Dianzi

CONSULENTI UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongiò



2. Percorso, Strumenti, Documenti del POC 2018-2023 Arch. Angelo Premi, UT CSPT, Sindaco Fausto Tinti

Strumenti - ELABORATI COSTITUTIVI DEL POC

3. LE NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI, IL INFRASTRUTTURALE E LE OPERE DI PREVISIONE

Sindaco Fausto Tinti, Arch. Angelo Premi, UT CSPT

La fase di reale programmazione degli interventi del POC 2018-2023 è inquadrata come

- ✓ **momento in cui programmare contestualmente la strutturazione della “Città Pubblica” all’interno dell’arco temporale di validità dello strumento definita dalla legge in 5 anni;**
- ✓ **si rende necessario ipotizzare le destinazioni di impiego del “contributo di sostenibilità” definito tra i soggetti proponenti e l’AC sempre in associazione agli interventi inseriti nel POC 2018-2023;**
- ✓ **diviene quindi indispensabile prefigurare l’assetto del territorio nella formulazione che riguarda la realizzazione degli interventi programmati, sia in termini insediativi che relativamente alle dotazioni pubbliche aggiuntive, e soprattutto di carattere infrastrutturale.**

3. LE NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI, IL INFRASTRUTTURALE E LE OPERE DI PREVISIONE

Sindaco Fausto Tinti, Arch. Angelo Premi, UT CSPT

“contributo di sostenibilità” definito tra i soggetti proponenti e l'AC sempre in associazione agli interventi inseriti nel POC 2018-2023

| AREA CEDUTA | ERS | U3 | DN+AVN | CONTRIBUTO AGGIUNTIVO | TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA |
|--------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|--|
| 529.424,88 € | 2.612.163,87 € | 2.193.560,48 € | 309.160,30 € | 1.716.600,00 € | 7.360.909,53 € |



3. LE NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI, IL INFRASTRUTTURALE E LE OPERE DI PREVISIONE

Sindaco Fausto Tinti, Arch. Angelo Premi, UT CSPT

assetto del territorio nella formulazione che riguarda la realizzazione degli interventi programmati, sia in termini insediativi che relativamente alle dotazioni pubbliche aggiuntive, e soprattutto di carattere infrastrutturale.

Tabella 1 – Opere Pubbliche puntuali ed ulteriori interventi inseriti nel POC

| OPERE PUBBLICHE PUNTUALI ED INTERVENTI INSERITI IN POC | |
|--|---|
| A | Ampliamento parcheggio stazione |
| B | Realizzazione struttura residenziale di valenza sociale - Dopo di Noi |
| C | Area parcheggi via Emilia vecchia |
| D | Area parcheggi via Emilia/via Gramsci |
| E | Ampliamento e rifunzionalizzazione parcheggio Casa della Salute |
| F | Restauro arena |
| G | Riqualificazione area scuole Osteria Grande |
| H | Riqualificazione centro storico Varignana |
| I | Recupero chiesa Monte Calderaro |
| L | Recupero fabbricato Molinetto |
| M | Ampliamento centro sociale Molino Nuovo |



Comunale
se

3. LE NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI, IL INFRASTRUTTURALE E LE OPERE DI PREVISIONE

Sindaco Fausto Tinti, Arch. Angelo Premi, UT CSPT

assetto del territorio nella formulazione che riguarda la realizzazione degli interventi programmati, sia in termini insediativi che relativamente alle dotazioni pubbliche aggiuntive, e soprattutto di carattere infrastrutturale.

Tabella 2 – Opere infrastrutturali ed ulteriori interventi inseriti nel POC

| OPERE INFRASTRUTTURALI ED INTERVENTI INSERITI IN POC | |
|--|--|
| 1 | Intersezione Via Emilia-Via Liano-Via San Biagio |
| 2 | Intersezione Via Emilia-Via Scania |
| 3 | Rotatoria interna al comparto Valle di Malta |
| 4 | Intersezione Via Cova-Via Gioia-nuova viabilità Borgo |
| 5 | Rotatoria intersezione Via Emilia-via Torricelli- nuova viabilità Valle di Malta |
| 6 | Intersezione Via Emilia-Via Cova-Via Roma e vie adiacenti |
| 7 | Intersezioni Via Emilia-via Madonnina-Via Mazzini-Via Oriani |
| 8 | Intersezione via Emilia-Via Corlo-nuova viabilità via Riniera |
| 9 | Intersezione via Scania-Via Moro |
| 10 | Rotatoria intersezione Via Scania-Via Marconi |
| 11 | Intersezione Via Viara-Viale delle Terme |
| 12 | Intersezione Via Stradelli Guelfi-SP.31-Via Legnana |
| 13 | Intersezione Via Stradelli Guelfi-SP.31-Via Cartara |
| 14 | Intersezione Via S.Biagio-Via Ca Bianca-Via Poggio |
| 15 | Rotatoria uscita A14 |
| 16-21 | Sistema tangenziale e sicurezza via Emilia di Osteria Grande |
| 22-24 | Ciclo-pedonale tratto Osteria Grande - Gallo |
| 23 | Intersezione Via Emilia-Via Mori-Via Malvezza |
| 25 | Intersezione Via Stradelli Guelfi-SP.31-Via San Giovanni |
| 26 | Ponte Sillaro di Molino Nuovo |



comunale
ese

3. LE NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI, IL INFRASTRUTTURALE E LE OPERE DI PREVISIONE

Sindaco Fausto Tinti, Arch. Angelo Premi, UT CSPT

assetto del territorio nella formulazione che riguarda la realizzazione degli interventi programmati, sia in termini insediativi che relativamente alle dotazioni pubbliche aggiuntive, e soprattutto di carattere infrastrutturale.

Tabella 3 – Opere raggruppate per classi di priorità

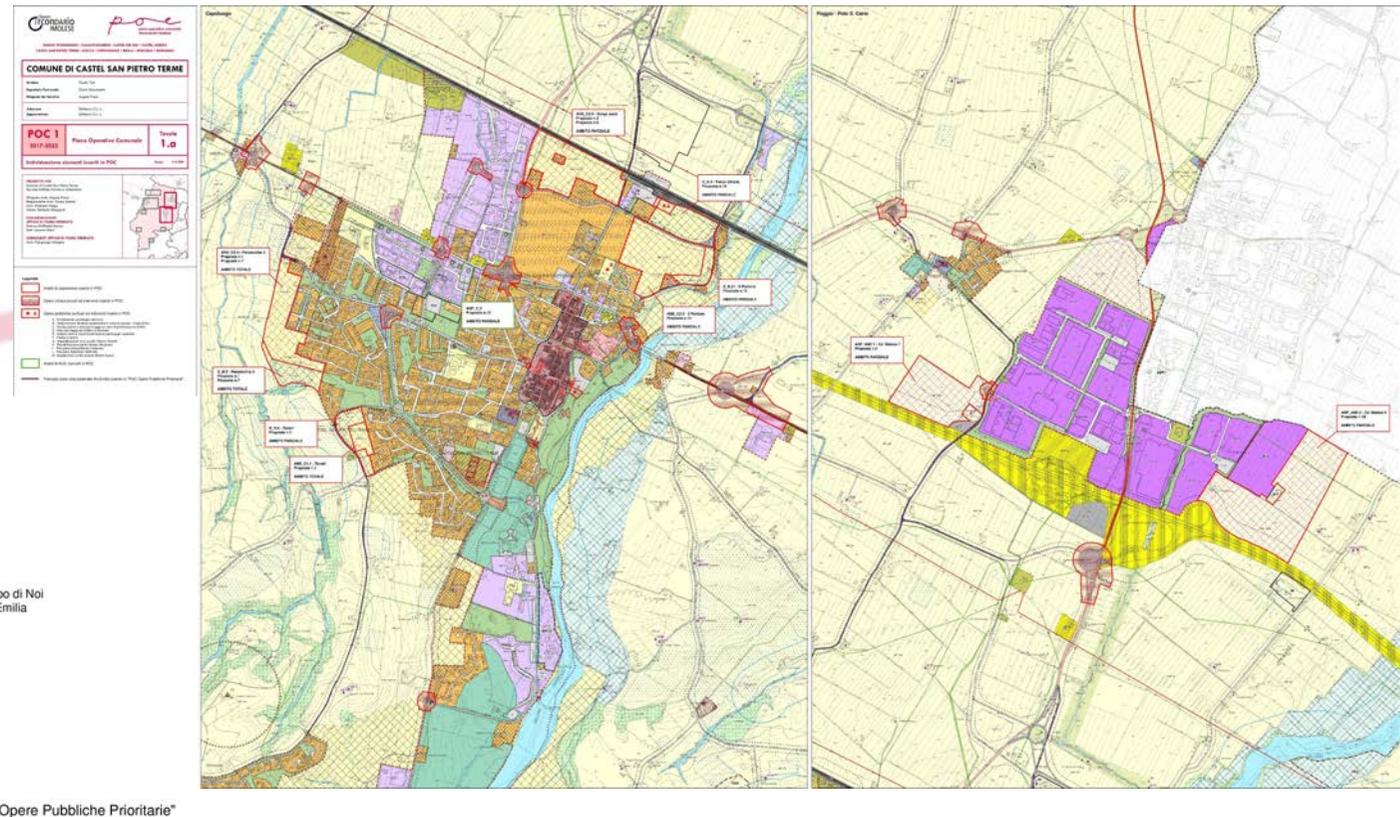
| Classe di priorità | OPERE INFRASTRUTTURALI ED INTERVENTI INSERITI IN POC | OPERE PUBBLICHE PUNTUALI ED INTERVENTI INSERITI IN POC |
|---------------------------|--|---|
| Alta | 3*, 4*, 5*, 6*, 7, 8*, 9*, 10*, 13, 15*, 16-21, 23**, 25, 26** | A, C, D*, E, F*, G*, I*** |
| Media | 12 | B, H*, M |
| Bassa | 1, 2, 11, 14, 22, 24 | L |

* Opera già finanziata all'esterno del POC
** Opera già parzialmente finanziata all'esterno del POC
*** Opera già finanziata con proposta del POC

3. LE NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI, IL INFRASTRUTTURALE E LE OPERE DI PREVISIONE

Sindaco Fausto Tinti, Arch. Angelo Premi, UT CSPT

ELABORATI GRAFICI DI POC - CAPOLUOGO



3. LE NUOVE DOTAZIONI TERRITORIALI, IL INFRASTRUTTURALE E LE OPERE DI PREVISIONE

Sindaco Fausto Tinti, Arch. Angelo Premi, UT CSPT

**ELABORATI GRAFICI DI POC –
OSTERIA GRANDE E ALTRE
FRAZIONI**

COMUNIO ANGIOLO ANGIOLO

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

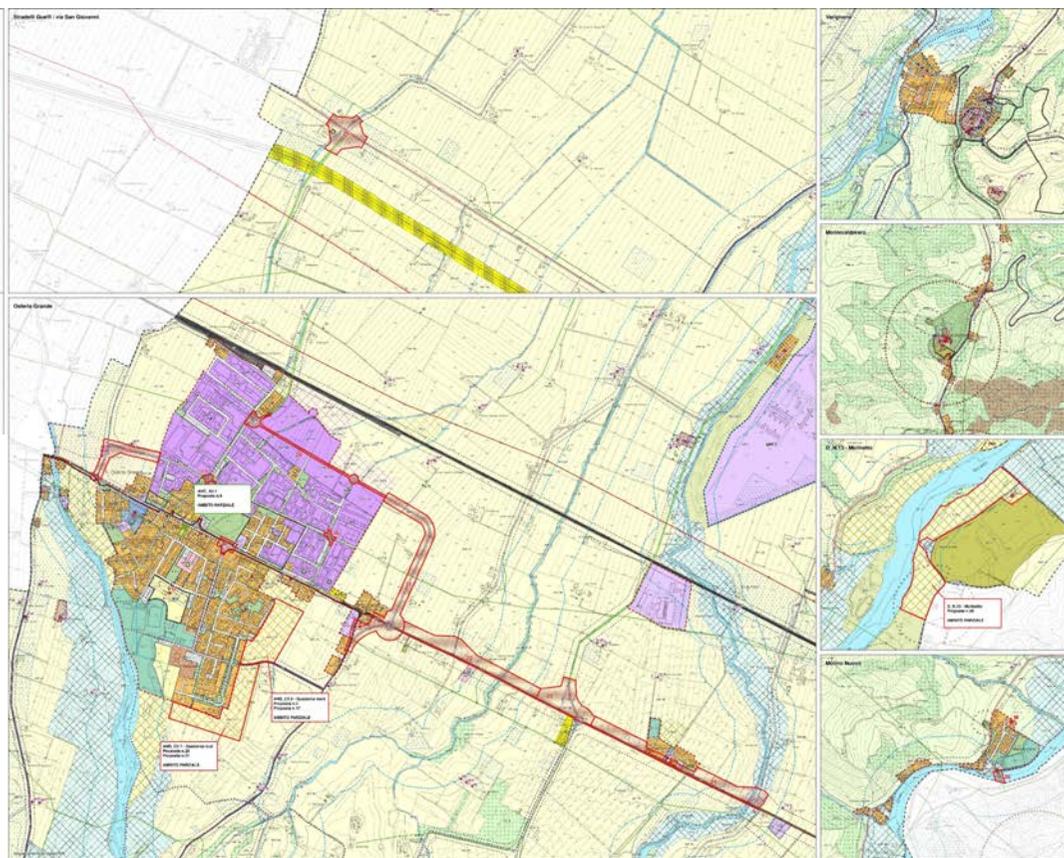
POC 1
0017-0013 Piano Operativo Comunale **1.b**

Individuazione interventi inseriti in POC

Scale: 1:2000

Legenda

- Ambiti di espansione inseriti in POC
- Opere infrastrutturali ed interventi inseriti in POC
- Opere pubbliche puntuali ed interventi inseriti in POC
- Ambiti di RUE coinvolti in POC
- Tracciato pista ciclo-pedonale Via Emilia inserito in "POC Opere Pubbliche Prioritarie"



- Legenda**
- Ambiti di espansione inseriti in POC
 - 1 Opere infrastrutturali ed interventi inseriti in POC
 - * A Opere pubbliche puntuali ed interventi inseriti in POC
 - A Ampliamento parcheggio stazione
 - B Realizzazione struttura residenziale di valenza sociale - Dopo di Noi
 - C Realizzazione nuovo parcheggio su area di pertinenza via Emilia
 - D Area parcheggi via Emilia/via Gramsci
 - E Ampliamento e rifunzionalizzazione parcheggio ospedale
 - F Restauro arena
 - G Riqualificazione area scuole Osteria Grande
 - H Riqualificazione centro storico Varignana
 - I Recupero chiesa Monte Calderaro
 - L Recupero fabbricato Molinetto
 - M Ampliamento centro sociale Molino Nuovo
 - Ambiti di RUE coinvolti in POC
 - Tracciato pista ciclo-pedonale Via Emilia inserito in "POC Opere Pubbliche Prioritarie"