



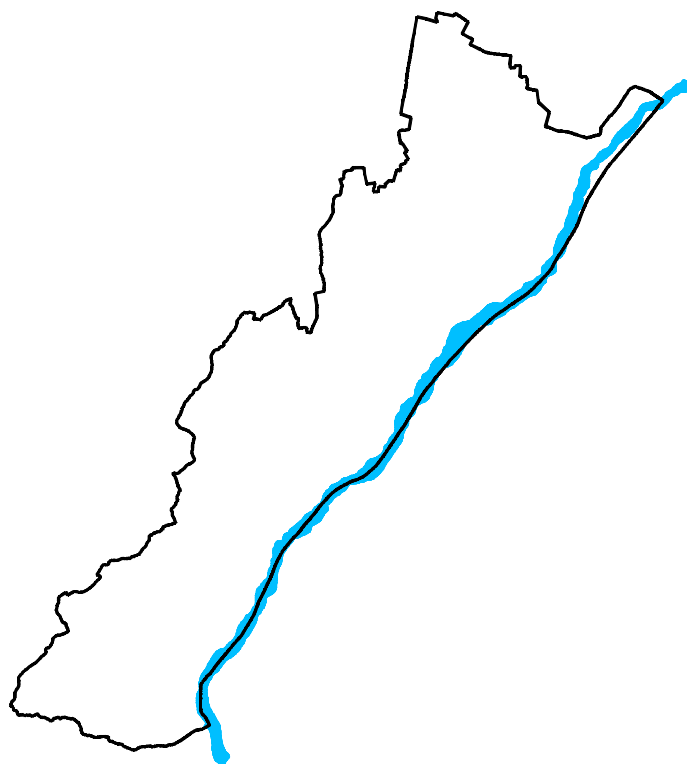
Regione Emilia Romagna

Provincia di Piacenza

COMUNE DI VIGOLZONE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

L.R. 24 Marzo 2000 n° 20



**Relazione e Documento
Programmatico per la Qualità Urbana
Modificato con accoglimento di Riserve ed Osservazioni**

Sindaco
Francesco ROLLERI

Progettisti
Arch. Ugo GALLUPPI

Assessore all'Urbanistica
Loris CARAGNANO

Arch. Paolo ORSI

Collaboratori: Arch. Alessio BENZI, Arch. Alessandro GALLUPPI

INDICE

1. La procedura di approvazione del POC e della Valutazione Ambientale	pag 2
2. Contenuti del POC	pag 2
3. Adesioni al POC	pag 4
4. Programma degli interventi previsti	pag 5
5. Il Dimensionamento del POC 2013-2018	pag 7
6. Il Conto Economico	pag 8
7. Documento programmatico per la qualità urbana	pag 10

COMUNE DI VIGOLZONE

POC 2013-2018

1. La procedura di approvazione del POC e della Valutazione Ambientale

La procedura di approvazione del POC è disciplinata dall'art.34 della LR. 20/2000, secondo la quale, a seguito della sua adozione da parte del Consiglio Comunale, il POC:

- viene depositato per 60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta adozione;
- è trasmesso alla Provincia, che si esprime sulla conformità con il PSC o con ulteriori prescrizioni sopravvenute dopo l'approvazione del PSC;
- è oggetto di osservazioni, da parte di chiunque, nel termine dei 60gg;
- viene successivamente approvato dal Consiglio Comunale, che si esprime sulle osservazioni e sulle riserve pervenute.

La LR 6/2009, anche in adeguamento alla LR 9/2008 ("*Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e...*"), oltre a sancire che la VALSAT è richiesta per tutti gli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e PUA adottati dopo l'entrata in vigore della L.R. 6/09), ed è parte integrante del Piano, ha di fatto perfezionato la procedura di approvazione del POC.

Il comma 7 dell'art.5 della LR20/2000 (integrato dalla LR6/2009), prevede infatti che la Provincia, in veste di autorità competente, si esprima in merito al Rapporto Ambientale del POC nell'ambito delle riserve del piano adottato, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Ne consegue che il Comune dovrà trasmettere alla Provincia il POC, solo al termine del deposito di 60 giorni, unitamente ai pareri e alle osservazioni eventualmente pervenute.

2. Contenuti del POC

- A. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, 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.
- B. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.
- C. Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:
 - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;

- b) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
 - c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - d) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - e) l'indicazione delle trasformazioni, modifiche ed integrazioni per eventuali spostamenti di edificabilità da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 dell'art.30 della L.R. 20/2000 e successive
 - f) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - g) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla LR 20/2000 e successive;
 - h) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - i) 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.
- D. Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000.
- E. Il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.
- F. Il POC può stabilire che gli interventi di trasformazione previsti siano attuati attraverso società aventi come oggetto la trasformazione di aree urbane, di cui all'art. 6 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19.
- G. Il POC disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 49 nonché la realizzazione di dotazioni ecologiche o di servizi ambientali negli ambiti agricoli periurbani ai sensi del comma 4 dell'art. A-20 dell'Allegato alla LR 20/2000.
- H. Il POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.
- I. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14; dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L.19 ottobre 1998, n. 366.

- J. Le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT), approvato ai sensi del comma 4 dell'art. 22.
- K. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18 della LR 20/2000, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.
- L. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore egli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.
- M. L'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 447 del 1998, è attuata dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti. I progetti relativi alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione o riconversione degli impianti produttivi possono comportare variazioni al POC, secondo le modalità e i limiti previsti dall'art. 5 del citato D.P.R. n. 447 del 1998.
- N. Attraverso il POC sono individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32.
- O. 20. Il POC dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:
- la presente Relazione illustrativa che contiene anche la verifica economico-finanziaria ed il documento programmatico per la qualità urbana;
 - il Rapporto Ambientale di VALSAT ;
 - l'approfondimento sui temi geologico-sismici relativi agli interventi previsti;
 - la planimetria della individuazione degli interventi previsti dal POC sul PSC vigente (1:10.000);
 - le Norme di Attuazione che contengono le schede norma con la disciplina specifica per i vari interventi, le prescrizioni di sostenibilità e le relative planimetrie di individuazione e di assetto.

3. Definizioni tecniche dei parametri edilizi ed urbanistici

Per le definizioni tecniche dei parametri edilizi ed urbanistici del presente POC nonché sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi si fa riferimento all'Allegato A dell'atto di coordinamento approvato con DAL RER n° 279/2010 e successive modificazioni

4. Adesioni al POC.

A seguito dell'approvazione del PSC, il Comune di Vigolzone si è attivato per procedere alla elaborazione del POC.

Per poter verificare le condizioni di fattibilità degli interventi individuati dal PSC e di accertare la concreta disponibilità dei proprietari e degli operatori di portare ad attuazione alcuni ambiti individuati dal PSC nell'arco dei prossimi cinque anni, il Comune ha pubblicato un avviso pubblico al fine di valutare le proposte d'intervento in relazione agli obiettivi ed agli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale stabiliti dal PSC.

Furono avanzate n° 28 richieste d'intervento in interessanti ambiti di nuovo intervento così articolati:

Ambiti di nuovo intervento residenziale:

- Vigolzone n° 11
- Borgo di Sotto n° 1
- Grazzano n° 3
- Villò n° 4
- Albarola n° 2
- Carmiano n° 2
- Bicchignano n° 1
- La Costa n° 1
- Veano n° 1

Ambiti di nuovo intervento produttivo:

- Cabina n° 1

Sub – Ambito in Zona Rurale:

- RQ n° 1

Le richieste pervenute sono state oggetto di accurato esame tecnico preliminare.

Delle 26 richieste in ambiti residenziali, n° 10 sono risultate non accoglibili per problemi di accessibilità o di inopportunità in relazione agli obiettivi di qualità urbana che sono posti alla base del presente POC.

Le rimanenti 16 richieste in ambito residenziale, la richiesta in ambito produttivo ed il Sub Ambito RQ, sono state oggetto di confronto con gli operatori, perseguendo la dimensione, l'articolazione ed i contenuti rappresentati nelle schede di POC.

La disponibilità degli operatori o proprietari costituisce pertanto uno dei principali presupposti per la fattibilità del piano.

5. Programma degli interventi previsti

L'Amministrazione Comunale propone, all'interno del primo POC elaborato sulla base del PSC approvato nel 2012, alcuni interventi di rilevanza strategica per la riqualificazione urbana e territoriale, con particolare riguardo al miglioramento della sostenibilità ambientale del sistema insediativo e del territorio in generale.

Gli interventi da attuare nel prossimo quinquennio appartengono alle seguenti tipologie:

1) Nuovi insediamenti residenziali per l'attuazione totale o parziale di ambiti per nuovi interventi previsti dal PSC.

2) Nuovi insediamenti produttivi per l'attuazione parziale di ambiti per nuovi interventi previsti dal PSC.

I nuovi insediamenti sono individuati quantitativamente nella tabella della pagina successiva e rappresentati graficamente e normativamente nelle schede di piano.

NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Area	St	Su	Abitanti Teorici	P	VP	Vp	Strade	Edilizia Sociale		Monetizz. mq	Sup. Perm. %
								Sf	Sua		
R3a	2.700	405	0	0	0	810	0			0	30%
R5a	33.440	5.016	125	900	5.695	6.688	5.295	750	333	2.687	37%
R6a	10.080	1.444	38	330	1.220	2.016	790	Del 5a		0	32%
R7a	5.750	862	22	440	730	1.150	542	Del 5a		0	33%
R7b	5.065	724	19	235	535	1.020	0	Del 8a		729	33%
R8a	49.300	7.395	185	4.400	10.500	12.080	8.845	750	487	2.640	33%
R8b	22.210	3.182	84	580	2.870	4.442	3.370	Del 8a		1.533	37%
R9	11.300	1.619	43	550	1.580	2.260	0	Del 5a		1.260	34%
R11a	20.650	3.098	72	1.210	2.250	3.850	4.015	550	206	2.735	32%
R12a	37.480	5.622	141	3.355	6.320	7.496	8.830			1.569	37%
R13	9.540	1.431	36	265	1.020	1.908	285			1.577	30%
R18	3.900	585	15	300	365	780	0			505	30%
R20	1.200	180	5	75	0	240	0			285	20%
R23	5.400	810	21	380	910	1.080	340			330	37%
R25a	3.000	450	12	250	300	600	0			350	42%
TOTALE	221.015	32.823	818	13.270	34.295	46.420	32.312	2.050	1.026	16.200	33%

NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Area	St	Sua	A.T.	P	VP	Vp	Strade	Monetizz.	Sup. Perm.
P4a	9.000	3.600	0	450	900	1.350	0	0	17%

SUB AMBITO RQ

Area	St	Sua	A.T.	P	VP	Vp	Strade	Monetizz.	Sup. Perm.
RQ	13.500	1.200	30	0	0	2.700	0	0	30%

6. Il Dimensionamento del POC 2013-2018

Per quanto riguarda il dimensionamento, il POC fa riferimento a quello complessivo del PSC, tenendo conto delle quantità realizzate e ancora previste e delle quantità realizzate dagli interventi attivati e/o conclusi nel corso del periodo fra la stesura del PSC ed oggi.

Il fabbisogno residenziale stimato dal PSC al 2028 risulta pari a mq 214.056, come risulta dal capitolo 1.26 del Volume A1a del Q.C. .

Secondo il PSC tale fabbisogno dovrà essere prioritariamente soddisfatto dalla saturazione delle aree disponibili del Vigente PRG e dal recupero di fabbricati esistenti e non utilizzati.

La capacità residua del Vigente PRG risulta, come analizzato al capitolo C3.2 del Volume A1c del Q.C. , per la quota Residenziale in mc 104.077, corrispondenti a mq 34.693 di Su. I valori inerenti al Recupero riportati al Paragrafo 1.20 del Volume A1a del QC , comportano per il Recupero Residenziale in media mc/anno 4.931 e mq /anno 1.646 di Su, valori desunti dall'edificazione nell'ultimo decennio.

Nel periodo di validità del PSC il recupero si stima in una SU = 1.646x18= mq 29.628.

Sulla base di tali valori il PSC stima che il soddisfacimento del fabbisogno sarà attuato:

PSC				
Saturazione PRG	Su mq 34.693	Stanze 800	Alloggi 206	
Recupero	Su mq 29.628	Stanze 740	Alloggi 176	
Nuovi insediamenti	Su mq 151.875	Stanze 3.797	Alloggi 904	
<hr/>				
Sommano	Su mq 216.196	Stanze 5.337	Alloggi 1.286	
(valori corrispondenti al fabbisogno stimato in mq 214.056)				

Preso atto:

- che, dopo l'approvazione del POC, i nuovi insediamenti dovranno essere attuati mediante PUE,
- che il tempo necessario per la progettazione ed il convenzionamento dei PUE è stimabile in circa un anno,
- che il periodo di validità del PUE è di 10 anni,
- che la realizzazione completa dei fabbricati previsti dai PUE, alla scadenza della validità del POC, potrà interessare solo una parte della edificazione ammessa.,

si ritiene che, nell'arco di validità del POC, l'edificazione nell'ambito dei nuovi insediamenti potrà interessare circa il 30% della Superficie utile convenzionata.

Di tale valore si tiene pertanto presente nel quadro economico.

Sulla base di tali valori il dimensionamento del POC viene stimato :

- Periodo di validità residua del PSC = 2028 – 2012 = 16 anni
- Fabbisogno annuo (Su) = mq 216.196/16 anni = 13.512 mq/anno (Su)
- Fabbisogno nel periodo di validità del POC (Su) = 13.512 x 5 = mq 67.560 Su

Tali valori dovranno essere soddisfatti:

- mediante saturazione del vigente PRG
- mediante nuovi insediamenti da inserire nel POC
- mediante recupero

Sulla base dei valori forniti dall'UTC le aree da saturare in base al vigente PRG comportano una Su di circa mq 20.000

Il recupero comporta una previsione pari ad una Su = mq/anno 1.646 x 5 = mq 8.230

Ne consegue che, per saturare il fabbisogno stimato le aree di nuova espansione comportano valori complessivi di Su :

POC						
Saturazione PRG	Su mq	20.000	Stanze	500	Alloggi	119
Recupero	Su mq	8.230	Stanze	206	Alloggi	49
Nuovi insediamenti	Su mq	32.823	Stanze	820	Alloggi	202
<hr/>						
Sommano	Su mq	60.708	Stanze	1.526	Alloggi	370

7. Agenda degli interventi previsti dal POC

Si prevede l'attuazione dei PUE e degli interventi edilizi diretti in un arco temporale compreso fra i 3 e 5 anni dall'approvazione dei PUE. Tenendo presente che la costruzione dei fabbricati non potrà superare il 30% nell'arco quinquennale a causa dei tempi necessari per la redazione e l'approvazione dei PUE e della realizzazione delle urbanizzazioni.

I soggetti attuatori di tutte le aree di nuovo insediamento previste dal POC sono soggetti privati. Le infrastrutture per la mobilità e le dotazioni territoriali di pertinenza sono a carico di soggetti privati.

Le opere pubbliche previste dal programma triennale e pertanto da realizzare da soggetti pubblici sono:

- Centro civico di Vigolzone mediante recupero della ex scuola elementare,
- Pista ciclabile di collegamento Vigolzone/Villò.
- Piscina scoperta a Vigolzone

Il presente POC prevede inoltre:

- Realizzazione di piazza e struttura per servizi a Villò all'interno del territorio urbanizzato,
- Sistemazione giardini pubblici davanti alla scuola di Albarola.
- Pavimentazione di piazzale polifunzionale a Carmiano,

La realizzazione delle opere pubbliche previste avverrà mediante un coordinamento con l'attuazione delle aree private al fine di garantire la loro copertura finanziaria."

8. Il Conto Economico

Il primo Piano Operativo Comunale di Vigolzone viene predisposto in una situazione di crisi economica generale e di straordinaria debolezza economico-finanziaria dei comuni. Il conto economico riportato nella scheda seguente confronta le risorse economiche necessarie per la realizzazione delle opere previste con quelle attivate dal programma

triennale delle opere pubbliche, integrate dai proventi degli oneri di costruzione e da quelli provenienti dalle quote di perequazione e di monetizzazione attivata dal POC.

In coerenza al Programma Pluriennale delle opere pubbliche, quindi, il POC prevede per il quinquennio reinvestimenti per oltre Euro 3.950.000 per opere diverse, tra le quali emergono le direzioni principali del lavoro proposto dalla Amministrazione Comunale.

I risultati del conto economico confermano la fattibilità delle previsioni del quinquennio in quanto assunte in buona sicurezza con i seguenti criteri:

- viene confermato il programma triennale delle opere pubbliche assunto dal Consiglio Comunale;
- si considera che, rispetto al programma, nell'ulteriore biennio di validità del POC vengano ultimate alcune opere principali avviate nei tre anni precedenti;
- si riducono al 30% i dati relativi agli oneri di costruzione in quanto i titoli abilitativi saranno assentiti successivamente alle convenzioni e, prevedibilmente, con forti ritardi rispetto ad un andamento normale anche tenendo conto dell'attuale momento di stasi del settore delle costruzioni

Nella tabella seguente sono indicati:

- I comparti di POC,
- La destinazione d'uso,
- La superficie utile del comparto,
- La superficie utile di cui si ipotizza la realizzazione nel quinquennio,
- La superficie complessiva, stimando la superficie non residenziale (snr) in misura del 20% della superficie utile,
- La superficie di urbanizzazione secondaria da monetizzare (U2 Monetiz.)
- L'importo della monetizzazione secondo la tariffa deliberata dall' Amm/ne Comunale in Euro 64,82/mq.
- Importo del costo di costruzione valutato secondo la tariffa regionale.

CONTO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A POC QUINQUENNIO 2013 - 2018

Comparto	Uso	Su	Su nei 5 anni	Sc stimata	U2 Monetizz.	Importo U2 Monet.	Costo Costr.	TOTALE
R3a	Servizi	405	405	510	0	0	13.870	13.870
R5a	Res.	5.016	1.505	1.685	2.687	174.171	45.819	219.990
R6a	Res.	1.444	433	485	0	0	13.190	13.190
R7a	Res.	823	247	277	0	0	7.518	7.518
R7b	Res.	724	760	912	729	47.253	24.947	72.200
R8a	Res.	7.395	2.218	2.661	2.640	171.124	72.219	243.343
R8b	Res.	3.332	955	1.069	1.533	99.369	29.012	128.381
R9	Res.	1.619	486	583	1.260	81.711	15.822	97.533
R11a	Res.	3.098	866	1.039	2.735	177.364	29.198	206.562
R12a	Res.	5.622	1.687	1.889	1.569	101.684	51.355	153.039
R13	Res.	1.431	430	518	1.577	102.268	14.193	116.461
R18	Res.	585	585	702	505	32.749	19.052	51.801
R20	Res.	180	180	216	285	18.482	5.862	24.344
R23	Res.	810	243	292	330	21.400	7.925	29.325
R25a	Res.	450	135	162	350	22.697	4.396	27.093
P4a	Prod..	3.600	1.080	1.296	0	0	0	0
TOTALE		35.724	13.215	14.296	16.200	1.050.272	354.378	1.404.650

ENTRATE PREVISTE DA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI IN ZONE DI SATURAZIONE

Zone	Su	Su nei 5 anni	Sc stimata	Importo U2 Monet.	Costo Costr.	TOTALE
Saturaz. Residenziali	20.000	6.000	6.720	128.822	182.693	311.516
Recupero	8.230	8.230	9.218	25.000	30.000	55.000
Saturaz. Produttive	84.000	16.500	18.480	9.979		9.979
TOTALE						376.495

TOTALE ENTRATE 1.781.145

INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1/2- Polo Scolastico Media Elementare e materna realizzata	0
3- Centro civico del Capoluogo	120.000
4- Riqualificazione del centro di Villò mediante realizzazione di una piazza e struttura per servizi alla cittadinanza	124.000
5- Sistemazione giardini pubblici ad Albarola	100.000
6- Pavimentazione piazzale polifunzionale a Carmiano	80.000
7- Pista ciclabile Vigolzone-Villò	340.000
8- Piscina scoperta nel Capoluogo	130.000
TOTALE	894.000

BILANCIO QUINQUENNIO 2013-2018

ENTRATE	
Nuovi Ambiti residenziale e produttivi	1.404.650
Interventi edilizi diretti in zone di saturazione	376.495
TOTALE	1.781.155
USCITE	894.000
SALDO DISPONIBILE	887.145

7. Documento programmatico per la qualità urbana

Nel PSC il principio riferito alla qualità urbana è contenuto nell'obiettivo generale:

F) Sviluppare la qualità urbana del territorio consolidato e dello sviluppo.

L'obiettivo è volto a migliorare la qualità urbana degli ambiti consolidati del Capoluogo e dei centri minori attraverso la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale, la qualificazione dei pubblici servizi, la razionalizzazione dei collegamenti, anche ciclopedonali, fra le diverse articolazioni dell'abitato e con i servizi.

L'obiettivo si prefigge, inoltre, di perseguire, nelle aree di nuovo insediamento, uno sviluppo ordinato ed organico privilegiando la creazione di spazi di relazione, servizi essenziali e connessioni con le strutture esistenti.

Gli obiettivi specifici per il conseguimento dell'obiettivo generale sono:

- F1 Valorizzazione del patrimonio storico culturale.
- F2 Interventi di qualificazione degli spazi pubblici.
- F3 Creazione di aree verdi e dei servizi per il tempo libero e lo sport.
- F4 Normativa per la pianificazione attuativa, regolata dal sistema perequativo, in grado di garantire la qualità degli ampliamenti riguardo a: caratteristiche edilizie, permeabilità del suolo, dotazione di servizi, dotazione arborea/arbustiva.
- F5 Tutela degli spazi inedificati fra centri abitati per garantirne la caratterizzazione originaria.
- F6 Facilitare il collegamento fra le varie unità residenziali ed i poli di servizi anche con percorsi ciclabili e pedonali

E nell'obiettivo generale:

E) Migliorare la qualità della vita.

L'obiettivo si propone il miglioramento delle condizioni di vita dell'intera collettività, proponendosi il raggiungimento dell'equità nella distribuzione di risorse e servizi, al fine di garantire a tutti un accesso adeguato alle attrezzature, ai servizi, all'istruzione, alla struttura sanitaria, agli spazi verdi, favorendo l'integrazione sociale degli abitanti di tutte le parti del territorio comunale.

Gli obiettivi specifici per il conseguimento dell'obiettivo generale sono:

- E1 Favorire e migliorare i collegamenti interni. .In coerenza con gli obiettivi specifici 2a) 2d) 3e) del PTCP
- E2 Favorire l'insediamento e l'offerta di edilizia economica agevolata.
- E3 Garantire i servizi elementari nelle frazioni e nelle aree marginali.
- E4 Creazione ed incremento di aree verdi per il tempo libero.

Il POC, mediante il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, che costituisce parte integrante dello strumento urbanistico, traduce gli obiettivi generali di qualità urbana e di miglioramento della qualità della vita in contenuti progettuali, pubblici e privati, da realizzare nel quinquennio.

Le Tavole 1.1 e 1.2 propongono uno schema generale di individuazione di ambiti e sub-ambiti di nuovi insediamenti previsti dal PSC e degli interventi pubblici previsti dal POC.

. L'elaborato Schede di POC) propone uno schema generale degli elementi e delle linee di assetto di tutti gli ambiti previsti dal PSC per nuovi insediamenti.

Gli schemi di assetto sono definiti in riferimento al sistema insediativo, dei collegamenti e degli spazi pubblici esistenti; essi propongono i nuovi collegamenti, i nuovi spazi pubblici, le connessioni delle reti veicolari, le continuità ciclo-pedonali e delle aree pubbliche di percorribilità e fruizione urbana. I riferimenti principali delle continuità dello spazio connettivo urbano sono fundamentalmente rivolti al rafforzamento e alla accessibilità diffusa del sistema delle aree pubbliche ad ovest (centro scolastico e sportivo).

A questi schemi deve fare riferimento la progettazione urbanistica attuativa degli ambiti e dei sub-ambiti, con espliciti riferimenti nella relazione illustrativa del PUA, con particolare attenzione, soprattutto in caso di sub-ambiti, alla motivazione delle scelte di assetto quali elementi di prefigurazione di un disegno più ampio, delle linee di coerenza già delineate anche per le future aree di intervento

Finalità generale del POC è la programmazione di un'ordinata attuazione delle previsioni contenute nel PSC e in particolare della contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento il POC applica criteri di perequazione perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

La redazione del POC avviene tenendo conto di:

- lo stato di attuazione delle previsioni di piano in tema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche ed ambientali, nuovi insediamenti;
- sostenibilità ambientale;
- indicazione degli obiettivi di sviluppo e trasformazione e del dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio;
- indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo interessato dal POC nonché l'indicazione delle priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati;

La selezione degli ambiti di nuovo intervento previsti per il quinquennio e la definizione del relativo assetto urbanistico avviene tenendo presenti i punti programmatici del PSC richiamati ai punti precedenti ed in particolare:

Interventi di qualificazione degli spazi pubblici (F2) prendendo atto del nuovo centro scolastico accorpato con il preesistente centro sportivo nella parte ovest del Capoluogo e modellando gli adiacenti interventi con potenziamento dei parcheggi e spazi verdi, nonché con lo studio della viabilità al fine di favorirne i collegamenti.

Il POC prevede di inserire nel polo scolastico, che oggi comprende scuola materna e scuola elementare, anche la scuola media.

Il precedente polo scolastico preesistente verrà trasformato in centro civico, secondo le previsioni del presente POC.

Altre previsioni del POC nel settore dei servizi pubblici comprendono:

La pavimentazione di area attrezzata polifunzionale adiacente al torrente Nure a Carmiano,

La riqualificazione del centro di Villò mediante realizzazione di una piazza e servizi alla cittadinanza,

Area polivalente ad Albarola con giardini pubblici e strutture per servizi alla cittadinanza.

Creazione di aree verdi e dei servizi (F3) e (E4) mediante previsione di ampie dotazioni di verde pubblico e privato, che complessivamente per il presente POC comportano mq 38.996 di verde pubblico e mq 51.809 di verde privato.

Norme prescrittive (F4) per la pianificazione attuativa in grado di garantire la permeabilità del suolo, la dotazione di servizi, le dotazioni arboree, le caratteristiche degli impianti fognari ecc.

Facilitare i collegamenti fra le varie unità residenziali (F6) e (E1) ed i poli di servizi mediante specifiche indicazioni prescrittive in merito alle caratteristiche stradali, alla larghezza dei marciapiedi ed ai collegamenti ciclabili.

Favorire l'insediamento e l'offerta di edilizia sociale (E2) mediante l'individuazione, secondo le prescrizioni del PSC, di aree nel Capoluogo per complessivi mq 2.050 di Sf con potenzialità edificatoria Sul = mq 1097. Tali aree sono individuate su tre lotti nei comparti R5a, R8a e R11a, sui quali insistono anche le quote edificatorie delocalizzate del comparti R6a, R7a, R8b e R9 di dimensioni troppo modeste per ricavarne un lotto a tale scopo.

Tutti i comparti previsti dal POC sono localizzati in adiacenza ed in continuità con i sistemi urbani esistenti.