

## Piano Operativo Comunale 2015

### Relazione Illustrativa

#### Contenuti

- Scopo e finalità del POC
- Obiettivi di Indirizzo per la componente strategica del POC
- Aree Tematiche e riassunto anticipativo Documento Qualità Urbana

Piacenza 07 agosto 2015

#### Preso atto:

- della Delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 28 / 11 / 2012 con la quale è stato approvato il PSC nella versione Post Intesa con la Provincia ;
- delle recenti nuove disposizione in materia di *Governo del Territorio*, ovvero secondo quanto stabilito dalla L. R. n° 20/2000 così modificato dalla L. R. n°06 del 2009 ed inoltre dalle *Circolari Illustrative* della L. R. n°06 del 2009 pubblicate sul B.U. R. n°39 in data 04 marzo 2010;
- della Delibera di approvazione del P.T.C.P. , atto di Consiglio Provinciale n° 69 del 02/07/2010;
- della Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 08 / 08 / 2015 con la quale è stato ridotto ulteriormente il compenso perequativo;

## Premessa

---

La Giunta Esecutiva del Comune di San Giorgio P. no si trova nelle condizioni di avviare la formazione del nuovo POC. Secondo le intenzioni della medesima Giunta, il nuovo strumento attuativo assumerà anche un ruolo *programmatico*, come peraltro già stabilito dall'art. 30 della L. R. n° 20/2000 modificato dalla L. R. n° 06/2009, e successivamente illustrato dalla III° Circolare del 01/02/2010 Prot. pg/2010/23900.

La formazione del nuovo strumento operativo denominato POC, quindi sarà indirizzata a dare corso alla realizzazione di una parte della redigenda "*Carta degli Obiettivi per il Documento per la Qualità Urbana*" che sarà completato in fase successiva.

Infatti la selezione delle aree sarà effettuata in ragione della concreta possibilità di realizzare alcuni tra quelli sopra richiamati.

Ciò permetterà alla *Giunta*, nel proprio ruolo di indirizzo e di proposizione delle politiche urbanistiche, di impegnarsi su quelle Opere che, nell'arco temporale di validità del redigendo POC ne saranno riscontrate sia la maggior utilità per il territorio sia l'effettiva fattibilità economica anche mediante specifiche proposte progettuali presentate da parte dei soggetti attuatori aventi titolo.

La Giunta Esecutiva ritiene di considerare la redigenda *Carta degli Obiettivi per il Documento per la Qualità Urbana* e l'allegato elenco delle opere pubbliche prioritarie di cui il presente bando contiene un riassunto anticipativo, lo strumento-guida per la definizione di un quadro generale delle Opere Pubbliche necessarie per attivare il processo di miglioramento della qualità urbana che la Giunta si è prefissato obiettivo del proprio mandato. La realizzazione di questo processo avverrà mediante la progressiva attuazione del redigendo P.O.C. e nonché dei successivi.

## Scopo e finalità del nuovo POC 2015

---

Con la recente approvazione del RUE è stato completato il quadro strategico degli strumenti urbanistici indispensabili per il governo dei processi di trasformazione e la valorizzazione del territorio nel suo complesso, costruito e non.

Il primo POC è stato pensato, fin dall'avvio del processo partecipato di formazione, per costituire l'ultima occasione per realizzare le aree residue di PRG ed avviare alla realizzazione i nuovi ambiti di trasformazione adiacenti al tessuto edilizio consolidato del Capoluogo e di alcune frazioni.

Se tra gli scopi del PSC e del POC vi è quello di impedire la realizzazione di ambiti ancorché già orientati all'edificazione dal PSC ma che possono essere utilmente conservati all'uso agricolo, è del tutto evidente che era necessario dare la precedenza sia agli ambiti edificabili dal PRG 1990 sia a quegli ambiti direttamente confinanti con il tessuto urbanizzato anche per ottimizzare le infrastrutture e le reti di servizio esistenti.

Oltre a ciò, questo primo POC è l'occasione per avviare tra i primi, la trasformazione d'uso e di consistenza di un ambito di proprietà pubblica attualmente intercluso nel tessuto urbanizzato/consolidato qual è il vecchio Campo Sportivo posto a Nord Est del Capoluogo.

Dopo aver valutato le proposte che sono state recapitate all'Amministrazione Comunale, i Soggetti Attuatori si sono impegnati attraverso l'atto unilaterale d'obbligo o altre forme d'impegno, a contribuire al processo di miglioramento della Qualità Urbana attraverso la cessione delle aree e la diretta realizzazione delle Opere con il contributo di perequazione.

E' stata effettuata un'accurata verifica delle ricadute sul territorio dell'attività edilizia governata da questo primo POC, e se le tutti gli Ambiti saranno realizzati secondo le previsioni, si dovrebbe conformare un nuovo assetto del Capoluogo, qualitativamente migliore, arricchito da alcune aree strategiche per lo sviluppo del Parco Fluviale Urbano ed altri.

Sarà quindi dato corso ad un processo di acquisizione di nuove aree per dotazioni territoriali per bilanciare le nuove trasformazioni, e dall'altro procedere ad una mirata e ragionata ricucitura tra le strutture pubbliche esistenti nonché il loro attrezzamento o integrazioni per restituire alla Collettività una Rete di Servizi disponibili ed aggiornati in ragione della trasformazione dell'uso e dell'utilizzo che ne fanno i cittadini. In particolare, attraverso il redigendo *Documento per la Qualità Urbana*, si pone l'attenzione sui Servizi considerato come un *sistema strategico* sul quale impegnare l'azione di governo del territorio subordinando l'attività edilizia privata a realizzazioni utili per l'aumento della qualità urbana.

Di fatto questo costituisce un "rovesciamento" dei termini all'interno dei processi trasformativi. Ovvero realizzare/integrare le *Dotazioni Territoriali* attraverso la subordinazione dell'attività edilizia al programma delle Opere Pubbliche contenuto nel redigendo *Documento per la qualità urbana*, così facendo si potrà aprire ad un nuovo *sistema relazionale* tra il soggetto privato e quello pubblico.

## Obiettivi di indirizzo per la formazione del nuovo POC

---

Lo stato di crisi generale e le conseguenti trasformazioni metodologiche a cui tutte le attività economiche sono obbligate, determineranno una riformulazione delle prospettive di sviluppo quantomeno in termini quantitativi, e parallelamente adottare come requisiti di base *innovazione qualità e sostenibilità* per affrontare la sfida questa nuova stagione dell'edilizia.

Il redigendo POC si è fatto carico di nuove valutazioni e dei necessari approfondimenti che valutato come sostenibili le proposte di attuazione da parte dei Soggetti Attuatori alla luce sia degli Scopi ed alle Finalità sopra elencate, ma anche degli *obiettivi di indirizzo* e delle seguenti azioni strategiche così come anticipato nel Bando POC:

- a) **recepire** i contenuti della L.R. n 15/2013 e le sue conseguenze sul sistema di calcolo delle volumetrie e della capacità edificatoria, rispetto ai criteri consolidati in uso nel Comune di San Giorgio.
- b) **partecipare** ad un processo di risparmio delle *risorse ambientali* attraverso misure ancor più attive ed efficaci di quanto già il PSC ed il RUE avevano previsto.
- c) **coordinare** in modo organico le pervenute richieste di stralcio per alcuni ambiti residenziali introdotti urbanizzato e consolidato anche per compensare le riduzioni di calcolo del volume di cui al punto a)
- d) **proporre** un sistema di misure per incentivare l'attuazione delle previsioni edificatorie degli ambiti residenziali, commerciali e produttivi. Pertanto la Giunta si pone l'obiettivo di proporre diverse forme di agevolazioni e o riduzioni dei costi a favore sia dei soggetti attuatori sia degli utenti finali per sostenere la realizzazione delle previsioni edificatorie ammesse dagli strumenti di programmazione urbanistica.

Si confermano inoltre le finalità generali del POC, ovvero la programmazione di un'ordinata attuazione delle previsioni contenute nel PSC, ed in particolare della contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione/riqualificazione e delle connesse dotazioni territoriali e/o infrastrutture per la mobilità.

### CARTA DEGLI OBIETTIVI PER IL DOCUMENTO PER LA QUALITÀ URBANA RIASSUNTO ANTICIPATIVO

---

In ragione degli indirizzi generali sopra elencati, il presente Bando definisce due Aree tematiche tra le quali sarà possibile individuare opere che il soggetto proponente potrà articolare mediante una proposta progettuale. La proposta per la compensazione perequativa, dovrà essere orientata a realizzare una o più aree tra quelle individuate dal documento preparato dall'ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio di cui si allega un riassunto.

**AREA 1) il sistema della mobilità** costituito dalle infrastrutture per la collettività e dagli spazi per la mobilità sostenibile ovvero i punti ed i percorsi che prioritariamente richiedono mirate soluzioni organizzate in unico programma/progetto al fine di garantire il miglioramento della mobilità urbana e quella sostenibile.

di cui all'art. A-23 - L.R. 20/00 e s.m.

- **Percorsi Ciclopeditoni zona Sud del Capoluogo (Parco Urbano del Nure / Polo Sportivo)**

In ragione dello sviluppo del Polo Sportivo previsto dal PSC e dell'acquisizione dell'area a Verde Pubblico collocata strategicamente lungo il percorso naturalistico attrezzato già realizzato nel "parco urbano del nure" nonché delle loro future prospettive in termini di attrezzamento di carattere paesaggistico e / o sportivo è opportuno prevedere la realizzazione di infrastrutture adeguate, il completamento della rete delle piste ciclabili nonché la realizzazione di nuovi stradali, l'allargamento di altri e la realizzazione di rotatorie.

**AREA 2) Il sistema delle Aree Pubbliche di Servizio** costituite da aree di proprietà pubblica o da acquisire come tali, complete di attrezzamento o nuove attrezzature ovvero le opportunità già peraltro definite come tali dal PSC che garantiscono un significativo aumento qualitativo dei luoghi pubblici a servizio dei residenti.

di cui all'art. A-24 - L.R. 20/00 e s. m.

- **Area a Verde Pubblico lungo il percorso naturalistico, "Parco Urbano del Nure"**

Individuato dal PSC, il torrente Nure con l'area annessa, costituisce una zona collocata in modo strategico per costituire il primo luogo di aggregazione per il tempo libero e di interazione con il parco. Questa area risulta attraversata del percorso naturalistico che mette in relazione tutto l'abitato del Capoluogo con il parco medesimo. Consente, inoltre la programmazione di un progetto di valorizzazione e di sviluppo delle attività ricreative, sportive e per il tempo libero all'interno di un'ampia zona ad alta protezione naturalistica.

## **Interventi di Trasformazione, Dotazioni Territoriali ed Infrastrutture per la Mobilità**

---

### **CAPOLUOGO:**

- 1 Parco fluviale urbano: attrezzamento e riqualificazione generale, migliorie e integrazioni
- 2 Riqualificazione via Nure con realizzazione percorso ciclopedonale
- 3A Area centro sportivo: riqualificazione generale, attrezzamento e integrazioni
- 3B Area centro sportivo: riqualificazione campi tennis
- 4 Riqualificazione viale campo sportivo: viale alberato, marciapiedi e percorso ciclopedonale
- 5 Giardino vicino caserma: riqualificazione e integrazioni
- 6 Piazzale Europa: riqualificazione e integrazioni
- 7 Collegamento pista ciclabile area v. Genova a v. Dante attraverso v. Carolfi o il Villaggio Azzurro
- 8 Area verde collegamento giardino-scuole giardino-Vittoria: acquisizione, attrezzamento e riqualificazione
- 9 Completamento pista ciclabile via Firenze: acquisizione e realizzazione
- 10A Ingresso sud capoluogo: completamento pista ciclopedonale
- 10B Ingresso sud capoluogo: connessione con la nuova tangenziale e rotatoria
- 11 Marciapiede cimitero: riqualificazione camminamento pedonale
- 12 Collegamento ingresso nord – parcheggio via Conciliazione
- 13 Nuovo polo dotazioni territoriali "giardini Vittoria": acquisizione e realizzazione primo stralcio
- 14 Collegamento viabilistico via Verdi-via Cavour
- 15 Collegamento viabilistico via Colombo-via Schweitzer
- 16 Castello di San Giorgio: progetto di valorizzazione e riqualificazione e adeguamento sismico salone

### **FRAZIONI:**

- 17 Viabilità frazioni: riqualificazione, migliorie e messa in sicurezza
- 18 Aree verdi frazioni: Centovera-Viustino-Godi
- 19 Realizzazione impianto di depurazione a Viustino

### **Indirizzi specifici per gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA e COMMERCIALE**

---

- 1) Il consolidamento delle filiere produttive esistenti sul territorio e la facilitazione dello sviluppo delle attività produttive esistenti ;
- 2) l'attrazione di nuove iniziative imprenditoriali, artigianali ed industriali, ad alto valore aggiunto, occupazionale e di innovazione.

Le nuove tecnologie e le strutture a basso impatto ambientale saranno preferite e incentivate rispetto ad altre più invasive.

Rispetto alle funzioni commerciali sono indirizzi specifici di indirizzo:

- 1) la salvaguardia del sistema dei negozi esistenti nel capoluogo, con particolare attenzione alle botteghe storiche, ai mercati settimanali ed alle iniziative di promozione commerciale/agricola;
- 2) un attento controllo dei nuovi insediamenti che dovranno integrarsi nel tessuto residenziale in modo equilibrato con particolare attenzione a mitigare il sovraccarico prodotto dal traffico veicolare generato dai nuovi insediamenti.

### **Indirizzi specifici per gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

---

L'Obiettivo strategico è quello di migliorare la qualità urbana del tessuto edificato nonché quello di garantire la sostenibilità ambientale e sociale dei processi trasformativi del territorio. In questa direzione, diventano indirizzi specifici per orientare la formazione del nuovo P.O.C. 1) la riduzione di nuove porzioni di territorio da urbanizzare, 2) la compattazione dell'urbanizzazione e la riqualificazione dei tessuti già urbanizzati. Tra le proposte, saranno premiati gli interventi che sapranno offrire le migliori dotazioni

territoriali, realizzate in comparto o fuori comparto, costituiti da luoghi/spazi /strutture destinati alla fruizione collettiva scelti tra quelli già elencati nel redigendo “Documento per la Qualità Urbana” e, a maggior ragione, già previste dal PSC.

Il P.O.C. verrà a ridefinirsi sulla base delle effettive proposte che verranno presentate, tenuto conto del principio della *qualità complessiva* delle effettive Dotazioni Territoriali realizzate e cedute a favore della collettività, superando quindi il concetto di adeguamento puramente quantitativo degli Standards Urbanistici

#### **Indirizzi specifici per le AREE di DOTAZIONE TERRITORIALE E / O di PEREQUAZIONE:**

---

Per l’acquisizione delle aree di dotazioni territoriali, di perequazione e/o per la realizzazione di strutture od opere pubbliche senza ricorrere all’esproprio, sono stati definiti gli indirizzi specifici in coerenza con gli artt. 75 e 77 del P.T.C.P. approvato con atto C.P. n°69 del 02/07/2010, pertanto il presente bando pubblico per la formazione del POC prevede, ai sensi dell’art. 30 § 11 L. R. n°20/00, di assegnare quote di edificabilità a titolo compensativo del sacrificio imposto ai proprietari con l’apposizione del vincolo di destinazione per la realizzazione di Dotazioni Territoriali od Obiettivi inseriti nel redigendo elenco allegato alle “Documento per la Qualità Urbana”. La possibilità di recuperare le cubature afferenti alle aree da destinare a Servizi, è ammessa anche su altre aree del territorio urbano, previa stipula di accordi ai sensi dell’art. 18 della L. R. n°20/00 e cessione gratuita al Comune delle aree oggetto di vincolo. Il RUE, dovendo essere adeguato a quanto stabilito dalla L.R. n°6/2009, stabilirà i criteri ed i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascuna proprietà fondiaria in ragione alla sua classificazione ed in base alle caratteristiche di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del POC.