



COMUNE DI  
BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

# II PIANO OPERATIVO COMUNALE

Adottato con Delibera di C.C. N. .. del .....

Approvato con Delibera di C.C. N. .. del .....

**Relazione  
Descrittiva**

**Documento  
Programmatico  
per la Qualità  
Urbana**

**Dimensionamento  
del Piano**

**IL SINDACO**  
Gabriele Antonio Fratto

**L'ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA**  
Mirko Capuano

**IL PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**  
Romina Bassenghi

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Giancarlo Infante

**IL CAPO V SETTORE  
EDILIZIA E URBANISTICA**  
Arch. Tecla Mambelli



## 1. Ricognizione stato di attuazione del primo POC

Il primo POC, approvato con Deliberazione C.C. n. 78 del 27 settembre 2012 e pubblicato sul BUR n. 230 del 7 novembre 2012, ha cessato di avere efficacia il 7 novembre 2017. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i. trascorsi i 5 anni di validità del POC cessano di avere efficacia le previsioni non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, hanno cessato di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non è stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non è stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non è stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire.

Il primo POC ha visto il susseguirsi di diverse varianti derivanti dalla necessità di coadiuvare i privati nell'azione di costruzione della città pubblica da realizzare mediante accordi con i privati e meccanismi di perequazione in un delicato periodo di instabilità del mercato che non ha consentito previsioni di grande respiro. Molti interventi sono stati ridotti e articolati in più stralci funzionali e alcune trasformazioni ridimensionate, anche per favorire la realizzazione, seppur in maniera dilazionata nel tempo, degli obiettivi che il primo POC si era posto da realizzare mediante coinvolgimento diretto del privato.

Le varianti apportate nel corso del quinquennio sono state le seguenti:

- Variante specifica al POC per l'aggiornamento delle aree di danno relative allo stabilimento "Lampogas" a rischio di incidente rilevante approvata con Deliberazione C.C. n. 13 del 21 marzo 2014 (I VARIANTE);
- Variante al POC per la trasformazione di un'area precedentemente destinata a Piano di Recupero denominato "Via Oberdan" in area per parcheggio pubblico (reincamerando nella disponibilità della programmazione urbanistica comunale i diritti edificabili a fini residenziali per mq. 1.100 di S.U.L.) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 30/10/2014 (II VARIANTE);
- Variante al POC per la modifica del PUA "PAC 17/18" con riduzione della capacità edificatoria assegnata con la variante al PRG 2007 per permettere il rilancio dell'economia del centro termale con modalità attuative più snelle e rapide approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 15/06/2015 (IV VARIANTE);
- Variante specifica al POC relativa all'opera denominata "Percorsi ciclopedonali sicuri lungo la via Emilia storica – Centro abitato di Panighina (Bertinoro)" approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 30/11/2015 (V VARIANTE);
- Variante al POC per la localizzazione di opere pubbliche e modifiche agli accordi ex art. 18 LR 20/2000 e s.m.i approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 19 aprile 2016 (III VARIANTE);
- Variante al POC per assegnare la capacità edificatoria residua derivante da interventi programmati non attuati (a seguito di avviso pubblico) approvata parzialmente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 24 luglio 2017 e definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 25 ottobre 2017 (VI VARIANTE).

A seguito della conclusione del quinquennio di efficacia è stata eseguita una ricognizione dello stato di attuazione del primo POC ed in riferimento alle schede di attuazione contenute nel primo quinquennio di pianificazione attuativa del PSC la situazione è la seguente:

DITTA_RICH	SCHEDA POC	STIPULA ACCORDO/ATTO CESSIONE	IMPEGNI ASSOLTI	STATO
SOC. BELLAVISTA	BERT_2	-	-	NON APPROVATA
BISSONI GIANCARLO	CAP_1B	07/11/17	CESSIONE	DA RECEPIRE NEL RUE

TOGNI GIANCARLO PER PANORAMICA COSTRUZIONI	SMN_1A	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
GENTILI GIOVANNI	CAP_1A	07/11/17	CESSIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
IMMOBILIARE SFERA SNC	PAN_3	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
ZANETTI ANGELO E ZANETTI GIAN PAOLO	PAN_4	-	-	DECADUTA
MERCATONE UNO	PAN_5	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
IDSC	SMN_2A	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
MARCONI (EX ALDINI WALTER)	SMN_2C*	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
ALDINI MARINELLA	SMN_2D	07/11/17	CESSIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
CASADIO STEFANO	SMN_2E	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
CASADIO SARA		-	-	DECADUTA PER LA PARTE IN PROPRIETA'
BEVILACQUA VIDMER	SPG_1*	26/10/16	APERTURA PARCO*	DA RECEPIRE NEL RUE
MANCINI ANTONIO	RUE_SMN_03 (Ex POC SMN_5)	06/11/17	CESSIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
SIRRI MAURO	CAP_2	19/03/14	MONETIZZAZIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
IMMOBILIARE IL GIRASOLE	CAP_3	10/10/13	VARIANTE PUA PRESENTATA (Prot. 18859 del 03/11/2017)	DA RECEPIRE NEL RUE
GASPERONI BRUNO	CAP_6	STIPULATO 2014	-	DA RECEPIRE NEL RUE
BRESCIA ALESSANDRO	CAP_6A	06/11/17	MONETIZZAZIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
VALBONETTI NINO	FT_2	25/06/14	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
FONDAZIONE FORNINO – VALMORI ONLUS	FT_3	19/09/13	-	DA RECEPIRE NEL RUE
BARTOLINI F.LLI SNC	FT_4	30/10/14	OPERA PUBBLICA (PROGETTO PRESENTATO IN DATA 06/11/2017 Prot. 18919)	DA RECEPIRE NEL RUE AD OO.PP. COMPLETATA

ZANETTI FABIO	FT_6	30/10/14	OPERA PUBBLICA (PROGETTO PRESENTATO IN DATA 06/11/2017 Prot. 18920)	DA RECEPIRE NEL RUE AD OO.PP. COMPLETATA
MALTONI GIGLIOLA E BIGUZZI ENRICO	OSP_1	29/10/14	CESSIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
FINANZIARIA SACCARIFERA	OSP_2	-	-	DECADUTA
TESINI VALERIO GUIDI ANNA RITA	OSP_3	-	MONETIZZAZIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
ROMAGNOLA STRADE s.p.a.	PAN_6	21/12/15	OPERA PUBBLICA (PROGETTO PRESENTATO IN DATA 08/04/2016 Prot. 6828 E INTEGRATO IN DATA 07/11/2017 Prot. 18979)	DA RECEPIRE NEL RUE AD OO.PP. COMPLETATA
BEZZI ROMANO	SMN_1B	15/09/17	MONETIZZAZIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
NASOLINI ENRICO	SMN_2B	21/04/16	CESSIONE	DA RECEPIRE NEL RUE
MEDRI CLAUDIO	SPG_2*	22/09/14	MONETIZZAZIONE E RIDUZIONE INTERVENTO*	DA RECEPIRE NEL RUE
MASOTTI MASSIMO	BERT_4	-	-	DECADUTA (nota prot.com. n. 19052 del 26/11/2014)
BACCARINI ROMANO PER IDSC FORLI	CAP_4	-	-	DECADUTA (nota prot.com. n. 19052 del 26/11/2014)
FAETI EDO RICCARDO	PAN_7	-	-	DECADUTA (nota prot.com. n. 5843 del 07/04/2015)

Ricognizione PUA a seguito della scadenza del primo POC:

PUA VIA FONDE	STRALCIATO
PAC 11	II POC
CA15	STRALCIATO
PAC1A	STRALCIATO
PAC4	CONVENZIONATO
CA3A	STRALCIATO
CA6	CONVENZIONATO
CA7	CONVENZIONATO
CA17	STRALCIATO

PAC30	CONVENZIONATO
PAC12	CONVENZIONATO
PAC15BIS	STRALCIATO
PAC27	STRALCIATO
PAC33	CONVENZIONATO
FT_MARONCELLI	CONVENZIONATO
FT_PARCO_TERMALE	STRALCIATO

## 2. I contenuti del PSC che trovano applicazione nel II POC

Il PSC individua i nuovi ambiti potenziali per l'espansione residenziale (ambiti A12) terziaria e produttiva (Ambiti A13), la cui attuazione viene conformata mediante attribuzione di diritti edificatori dal Piano Operativo Comunale (POC), da realizzare nell'arco temporale di cinque anni e stabilisce la massima capacità insediativa edificabile in un arco temporale di 20 anni, che deve essere ripartita uniformemente tra i vari POC che si susseguono ogni 5 anni (25% per ogni POC), pari a 15.585 mq di SUL residenziale e 57.891,25 mq di Sul per il produttivo-terziario.

Inoltre il PSC introduce all'interno del dimensionamento del Piano un meccanismo di flessibilità, prevedendo la possibilità, all'art. 3.3. comma 2 e 3 delle NTA, che i POC possano ridistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa prevista dal PSC, purchè *"tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale – tecnologico"*. Si specifica che tale percentuale del 20% per ogni POC non potrà comunque superare la quota di un terzo, pari a 5.195,33 mq di SUL per il residenziale e 19.297 mq di SUL per il produttivo-terziario.

Oltre alla quota ripartita dal PSC per il II POC vengono rimessi a bilancio i residui derivanti dal I POC, sulla base dello stato di ricognizione, come di seguito riportato:

	SUL RES da PSC	SUL RES da POC	SUL PROD/TERZ da PSC	SUL PROD/TERZ AGG da POC
TOTALE ASSEGNATO DAL I POC	1.162,00	737,00	-	600,00
TOTALE MAX PSC	62.342,00	15.585,70	231.564,90	57.891,30
QUOTA PSC 1° POC	15.585,50	5.195,23	57.891,23	19.297,10
SUL DA VIA OBERDAN		1.100,00		
RESIDUO I POC	14.423,50	5.558,23	57.891,23	18.697,10

QUOTA PSC 2° POC	15.585,50	5.195,23	57.891,23	19.297,10
------------------	-----------	----------	-----------	-----------

### 3. Il processo partecipativo e negoziale per la costruzione del II POC

Il Comune di Bertinoro ha attivato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'avviso pubblico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 28 settembre 2017 al fine di predisporre il II POC.

In base all'attuazione del Programma delle opere pubbliche e agli interventi ritenuti di rilevante interesse per la comunità locale tra gli ambiti che si ritengono prioritari e pertanto potenzialmente da attivare con il secondo POC rientrano:

- l'Ambito per nuovi insediamenti produttivi A13\_3;
- gli Ambiti A12\_1 e A12\_2 a Santa Maria Nuova - per le parti non ancora attuate o in corso di attuazione con il I POC- quale condizione necessaria per realizzare tratti funzionalmente autonomi di viabilità di attraversamento della frazione in alternativa all'asse di via Santa Croce, nonché gli ambiti A12\_7 e A12\_8 a Fratta Terme;
- è possibile comunque presentare proposte di intervento anche non rientranti negli ambiti definiti dal PSC, alle condizioni dettate dal PSC stesso, dando priorità agli interventi ritenuti di rilevante interesse per la comunità locale e in particolare quelli a vocazione prevalentemente produttiva e/o terziaria (commerciale, direzionale, alberghiera, socio-assistenziale, turistico/ricreativa).

L'Amministrazione ha stabilito di valutare, tra le proposte di inserimento nel II POC, anche quelle relative ad aree destinate dal primo POC a Piani Urbanistici Attuativi o schede di attuazione del POC, con le medesime garanzie ed oneri di sostenibilità stabiliti nell'avviso per le aree di nuovo inserimento.

Il Bando è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Bertinoro per 30 giorni dal 3 ottobre 2017, data del compiuto deposito, con scadenza per presentare le proposte entro il 3 novembre 2017.

In totale sono pervenute n. 15 proposte di intervento, una delle quali pervenute oltre la data del compiuto deposito:

Prot	Data	Proponente	AMBITO PSC	DESTINAZIONE	SUL RICHIESTA
18038, 18040, 18041	20/10/2017	Iper Montebello	A13.3 di nuovo impianto	Direzionale/commerci ale	12567
18096, 18071, 18098, 18099	20/10/17	Commercia le Topazio	A13.3 di nuovo impianto	Direzionale/commerci ale	12483
18477	26/10/2017	Pieri Zaccarini	- A10	Residenziale	368
18601	30/10/17	Nuova Saltemi Spa Rossi Gianmarco	A10	Terziario	365
18639	30/10/2017	IDSC Prati	Parte A12.2 di nuovo impianto	Residenziale	1.666

		Antonio	parte A10		1.637
18659	31/10/2017	M Business	A13	Terziario/commerciale	2500
18818	02/11/17	Valbonetti Carmen e Antonella	Rurale A10	Residenziale	920 246
18827	03/11/17	Bartolucci Marta e Iliana	Parte A10 parte A24	Residenziale	685 453
18828	03/11/17	Riguzzi Katia	Rurale	Residenziale	50
18829	03/11/17	Togni Costruzioni Srl, Panoramica Costruzioni Sas, Cristofaro Stefania	Parte A12.1 di nuovo impianto parte A10	Residenziale/terziario	929 788
18841	03/11/17	Casadio Stefano	Parte A12.2 di nuovo impianto parte A10	Residenziale	670 296
18860	03/17/2017	Dirani Martina Franchini Antonio	A10	Residenziale	550
18868	03/17/2017	Immobiliare Sfera Snc Mazzini Giovanni	A13	Produttivo/terziario	1500
18891	06/11/17 pervenuto il 03/11/2017	Cappellini Guglielmo	Parte A10 parte Rurale	Residenziale	400
19313	10/11/17 pervenuto il 09/11/2017	Marconi Stefano	Parte A12.2 di nuovo impianto parte A10	Residenziale	282 502

#### 4. I contenuti delle proposte dei privati

Le proposte pervenute sono state tradotte nelle seguenti schede di attuazione:

PROPONENTE	SCHEDE DI ATTUAZIONE
Iper Montebello	PAN_8
Commerciale Topazio	PAN_9



Pieri - Zaccarini	FT_8
Nuova Saltemi Spa Rossi Gianmarco	FT_PARCO_TERMALE
IDSC Prati Antonio	SMN_2A
M Business	PAN_5
Valbonetti Carmen e Antonella	FT_2
Bartolucci Marta e Iliana	FT_9
Riguzzi Katia	SMN_3
Togni Costruzioni Srl, Panoramica Costruzioni Sas, Cristofaro Stefania	SMN_1A
Casadio Stefano	SMN_2E
Dirani Martina Franchini Antonio	FT_7
Immobiliare Sfera Snc Mazzini Giovanni	PAN_3
Cappellini Guglielmo	BERT_5A BERT_5B
Marconi Stefano	SMN_2C

Sette proposte pervenute costituiscono il rinnovo o la modifica in riduzione di SUL di previsioni contenute nel primo POC, definitivamente decadute con la scadenza del quinquennio di efficacia:

- SMN\_2A come da primo POC;
- PAN\_5 come da primo POC;
- SMN\_3 con un aumento di SUL di mq 50;
- SMN\_1A con una diminuzione di SUL derivante da trasferimento;
- PAN\_3 come da primo POC;
- SMN\_2C come da primo POC;
- SMN\_2E ridotto rispetto al primo POC in quanto stralciata la porzione di una delle due proprietà.

Cinque proposte pervenute costituiscono nuovi interventi relativi a previsioni di PUA non approvati entro il quinquennio di efficacia e pertanto decaduti (FT\_7, FT\_8, FT\_9, FT\_PARCO\_TERMALE, BERT\_5A e BERT\_5B). In particolare FT\_7, FT\_8 ed FT\_9 costituiscono in parte l'ex PUA CA15 che non ha visto concludersi l'iter di approvazione a causa della rinuncia da parte di una delle proprietà (come comunicato con nota prot. com. n. 18722 del 31 ottobre 2017). La SUL complessivamente richiesta è di gran lunga inferiore rispetto alla previsione derivante dal PRG e tutta a destinazione residenziale. Gli interventi più ridotti FT\_7 ed FT\_9 prevedono la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico, una fascia verde e un percorso ciclopedonale su via Loreta per poter permettere il collegamento ciclopedonale della zona più orientale della frazione con il parco termale. Per FT\_9 è prevista la cessione di un'area per usi pubblici integrata con la zona del campo sportivo e della piscina comunale. L'obiettivo è quello di attuare, seppur in parte, gli obiettivi già previsti con il PRG e di dare un nuovo significato alle aree limitrofe alla zona del campo sportivo e della piscina comunale, occluse alla vista da una cortina di abitazioni e pro servizi cresciuti senza ordine a ridosso della strada principale, nonché aggiungere una nuova polarità rispetto al tessuto urbano e funzionale di Fratta Terme. Sempre in un'ottica di rilancio dell'economia del centro termale e di dotazione di servizi alla frazione si pone l'intervento FT\_PARCO\_TERMALE: un comparto soggetto a PUA nel primo POC derivante dallo

spacchettamento dell'EX PAC17/18. Rispetto a quanto previsto nel primo POC viene previsto quale titolo abilitativo per l'intervento il permesso di costruire, subordinato al rispetto delle condizioni di attuazione, alcune di esse derivanti da prescrizioni legate al PAC17/18, data l'esigua SUL terziaria assegnata, a scapito del PUA.

Tale scelta deriva dalla volontà di snellire e semplificare le procedure di attuazione che spesso e volentieri non coincidono con i tempi del mercato costituendo la causa della mancata attuazione degli interventi. L'esperienza del primo POC ha quindi maturato tale consapevolezza ed ha portato nel II POC alla scelta di strumenti di attuazione più snelli: permessi di costruire convenzionati rispetto ai PUA, prevedendo la possibilità di intervenire per stralci funzionali, atti di cessione rispetto ad articoli 18, laddove l'onere di sostenibilità venga compensato interamente con la cessione di aree.

La proposta di intervento BERT\_5A e BERT\_5B deriva dal comparto soggetto a PUA denominato PAC15bis decaduto in sede di primo POC. Il soggetto attuatore ha presentato una nuova proposta di intervento riducendo notevolmente la SUL residenziale richiesta e contribuendo grazie all'onere di sostenibilità legato all'intervento alla riqualificazione degli spazi aperti e dell'arredo urbano in centro storico. BERT\_5B su cui insiste un fabbricato esistente è stato destinato a villa con giardino.

Due proposte "PAN\_8" e "PAN\_9" costituiscono nuovi interventi ed in particolare costituiscono l'attivazione dell'ambito di PSC A13.3 a Panighina con la previsione di strutture ad uso commerciale e terziario. Tali insediamenti consentiranno una maggiore capacità di servizio rispetto alla popolazione residente ed una maggiore capacità di attrazione rispetto ai fruitori esterni, aumentando il livello di attrazione turistica puntando sulle risorse locali. Tali interventi si configurano come una crescita integrata e sinergica dei differenti comparti dell'economia comunale portando inoltre ad un aumento degli occupati diretti ed indiretti. Quale onere di sostenibilità e liberalità legato agli interventi verranno previste opere di riqualificazione infrastrutturali generali nelle frazioni di Panighina e Santa Maria Nuova ed interventi di miglioramento della sicurezza stradale.

Come stabilito con Deliberazione n. .... del 7 novembre 2017 si ritiene verificata la compatibilità dell'uso dei suoli sulla base dei vincoli di tipo ambientale paesaggistico e infrastrutturali presenti nelle aree oggetto di proposta già valutati nel primo POC, mantenendo le prescrizioni derivanti dalla Valsat nelle relative schede. Viene invece espresso il seguente parere per "PAN\_8" e "PAN\_9":

Den.	Vincoli ambientali e paesaggistici	Vincoli infrastrutturali	Parere tecnico
PAN_8	Soggetta all'art. 21C del PTCP "Zone di tutela della struttura centuriata" Soggetta all'art. 28B del PTCP "Zone di tutela dei corpi idrici" Soggetta all'art. 28 "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotteranei"	Interessata da fascia di rispetto stradale Attraversata da rete di distribuzione gas e relativa fascia di rispetto	POSITIVO CON PRESCRIZIONI  <i>I fabbricati dovranno essere localizzati fuori dalla fascia di rispetto dei vincoli infrastrutturali.</i>
PAN_9	Soggetta all'art. 21C del PTCP "Zone di tutela della struttura centuriata" Soggetta all'art. 28B del PTCP "Zone di tutela dei corpi idrici" oggetta all'art. 28 "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotteranei"	Interessata da fascia di rispetto stradale Attraversata da rete di distribuzione gas e relativa fascia di rispetto Attraversata da rete di distribuzione gas e relativa fascia di rispetto Attraversata da rete elettrica alta tensione e relativa fascia di rispetto	POSITIVO CON PRESCRIZIONI  <i>I fabbricati dovranno essere localizzati fuori dalla fascia di rispetto dei vincoli infrastrutturali.</i>

E' confermata rispetto al primo POC:

- la quantificazione delle opere compensative da realizzare o monetizzare per garantire la sostenibilità dei singoli interventi, aggiuntive rispetto a quelle definite come dotazioni territoriali minime di legge, che tiene conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel II POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori;
- il "valore delle aree e indicazioni operative" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 69 del 30 maggio 2012 per il conteggio del valore dell'onere di sostenibilità per la parte relativa al valore del terreno;
- il costo medio di realizzazione delle seguenti opere pubbliche al fine di procedere al conteggio del valore dell'onere di sostenibilità per la parte relativa alla realizzazione di opera pubblica;

E' stato specificato nelle schede che il trasferimento di SUL da ambito A10 o comunque derivante da pianificazione pregressa comporta quale onere di sostenibilità la cessione di una superficie per usi pubblici pari a tre volte la SUL trasferita, ovvero la sua monetizzazione al costo unitario di €/mq 20,00.

Nell'allegato C "Programma delle Opere Pubbliche ed elenco integrativo delle Opere pubbliche da realizzare in sede di POC" vengono elencate le opere pubbliche da realizzare da parte dei richiedenti in attuazione degli interventi, ovvero dal Comune in seguito a monetizzazione delle opere compensative per la sostenibilità dell'intervento.

## 5. Gli obiettivi programmatici per la qualità urbana

Il secondo POC, in coerenza con il primo, contiene la valutazione degli elementi di identità territoriale da salvaguardare perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile. Sono perseguiti per le varie frazioni gli elementi di eccellenza da potenziare e le criticità di risolvere, soprattutto in termini di dotazioni territoriali non adeguate o messa a sistema di quelle esistenti.

Tra gli interventi pubblici che l'Amministrazione comunale ritiene di interesse prioritario al fine di inserire le proposte di intervento da parte dei privati all'interno del secondo POC sono stati individuati i seguenti:

- *interventi di miglioramento della circolazione e messa in sicurezza della viabilità veicolare, ciclabile, pedonale e del trasporto pubblico locale con interventi di riqualificazione infrastrutturale dei principali assi di scorrimento e collegamento tra le frazioni*

perseguiti dalle seguenti schede

PAN_8	PANIGHINA E SANTA MARIA NUOVA
PAN_9	PANIGHINA E SANTA MARIA NUOVA
FT_7	FRATTA TERME
FT_8	FRATTA TERME
PAN_3	PANIGHINA
PAN_5	PANIGHINA
SMN_3	SANTA MARIA NUOVA
SMN_1A	SANTA MARIA NUOVA

- potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali rurali ed urbani, nell'ambito del sistema di percorsi ciclopedonali a favore della mobilità sostenibile che interessa tutto il territorio comunale, dal centro storico di Bertinoro fino alla pianura;

SMN_2A	SANTA MARIA NUOVA
SMN_2E	SANTA MARIA NUOVA
SMN_2C	SANTA MARIA NUOVA

- interventi di riqualificazione dei centri urbani, con particolare attenzione al centro storico di Bertinoro, al centro abitato di Fratta Terme e al centro abitato di Santa Maria Nuova (corsi principali, spazi aperti pubblici integrate con interventi di rivitalizzazione commerciale e turistica, valorizzazione di emergenze storico-architettoniche, realizzazione di parcheggi integrati a servizio delle centralità urbane).

Perseguiti dalle seguenti schede

FT_9	FRATTA TERME
BERT_5	BERTINORO
FT_PARCO_TERMALE	SANTA MARIA NUOVA
PAN_8	PANIGHINA E SANTA MARIA NUOVA
PAN_9	PANIGHINA E SANTA MARIA NUOVA

## 6. Il dimensionamento del II POC

In conformità al PSC del Comune di Bertinoro, al secondo POC competono le seguenti quote di edificabilità:

RESIDENZIALE totale mq 20.780,73 di cui

- mq 15.585,5 in ambiti di PSC (25% del dimensionamento del PSC)
- mq 5.195,23 di residenziale per ricuciture (33% di 15.585,5)

PRODUTTIVO TERZIARIO totale mq 77.188,33 di cui

- mq 57.891,23 in ambiti di PSC (25% del dimensionamento del PSC)
- mq 19.297,10 di residenziale per ricuciture (33% di 15.585,5)

Oltre ai residui derivanti dalla ricognizione dello stato di attuazione del primo POC.

Nel secondo POC vengono prelevate dal dimensionamento del PSC le seguenti quote di edificabilità che come si evince dalla tabella risultano inferiori già alla sola quota spettante dal PSC:

	FRAZIONE	SUL DERIVANTE DA PIANIFICAZIO NE PREGRESSA	SUL RES DA PSC	SUL RES DA POC	SUL PROD/TERZ DA PSC	SUL PROD/TE RZ AGG da POC

PAN_8	PANIGHINA				9056	3511
PAN_9	PANIGHINA				7989	4494
FT_7	FRATTA TERME	368				
FT_PUA_P arco_termal e	FRATTA TERME	365				
SMN_2A	SANTA MARIA NUOVA		1666			
		1637				
FT_2	FRATTA TERME			920		
		246				
FT_9	FRATTA TERME			453		
		685				
SMN_3	SANTA MARIA NUOVA			50		
SMN_1A	SANTA MARIA NUOVA		929			
		788				
SMN_2C	SANTA MARIA NUOVA	502				
			289			
SMN_2E	SANTA MARIA NUOVA		670			
		296				
FT_8	FRATTA TERME	550				
PAN_3	PANIGHINA					1500
BERT_5	BERTINORO			400		

	TOTALE	5437	3554	1823	17045	9505
--	--------	------	------	------	-------	------

	TOTALE MAX PSC	62342	15585,7	231564,9	57891,3	
--	----------------	-------	---------	----------	---------	--

	QUOTA PSC II POC	15585,5	5.195,23	57891,23	19.297,10	
	RESIDUO I POC	14423,5	5.558,23	57891,23	18.697,10	

	TOTALE II POC	30.009,00	10.753,47	115.782,45	37.994,20	
--	---------------	-----------	-----------	------------	-----------	--

	RESIDUO FINO AL III POC	26455	8930,47	98737,45	28489,2	
--	-------------------------	-------	---------	----------	---------	--

Infine è rispettata anche la quantità di dotazioni minime ai sensi di legge come diversificato nelle NTA del PSC e riportato nella seguente tabella:

Abitanti al 31.12.2011= 11193		TOTALE ESISTENTI		STANDARD PROGETTO	STANDARD TOTALE		PSC
	TIPO	Mq	MQ/ab	Mq	Mq		MQ/ab
Strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie) e asili nido	A24.a	<b>39528</b>	3,5315	26198	<b>65726</b>	5,8721	4,5
Strutture per i servizi socio assistenziale di base, igienico sanitarie, cimiteri	A24.b	<b>57236</b>	5,1136	6119	<b>63355</b>	5,6602	13,5
Strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile	A24.c	<b>1511</b>	0,1350	0	<b>1511</b>	0,1350	
strutture per attività culturali, associe e politiche	A24.d	<b>6826</b>	0,6098	0	<b>6826</b>	0,6098	
luoghi per il culto	A24.e	<b>144253</b>	12,8878	0	<b>144253</b>	12,8878	
Spazi aperti e attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione e le attività sportive di base*	A24.f	<b>231017</b>	20,6394	54324	<b>285341</b>	25,4928	10
parcheggi pubblici	A24.h	<b>70722</b>	6,3184	13860	<b>84582</b>	7,5567	2
<b>TOTALE</b>		<b>551093</b>	<b>49,2355</b>	<b>100501</b>	<b>651594</b>	<b>58,2144</b>	<b>30</b>
Verde pubblico di mitigazione				33826	<b>33826</b>	3,0221	
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	A23			100465	<b>100465</b>	8,9757	

Nel conteggio non sono riportate le aree entro ambiti art. 18 o PUA in quanto già dimensionati ai sensi di Legge.