



COMUNE DI  
BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

# 2° PIANO OPERATIVO COMUNALE

**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**  
Claudia Lapenna

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Margherita Morelli

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

**predisposto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000**  
Adozione Delibera di C.C. N. 80 del 20/11/2017  
Approvazione parziale: Delibera di C.C. N. 81 del 30/12/2020  
Approvazione definitiva: Delibera di C.C. N. 35 del 28/07/2021  
PUBBLICAZIONE: BUR Emilia Romagna N. del /



## 1. Premessa

Il 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Regionale n. 24/2017 avente ad oggetto "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore dal 1 gennaio 2018, la quale ha ridefinito la materia del governo del territorio, identificando nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale e territoriale e nuove procedure di approvazione degli strumenti.

Tale legge ha abrogato la previgente Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, consentendo tuttavia in via transitoria - nel triennio successivo alla sua entrata in vigore (prorogato al 1° gennaio 2022 con la legge regionale n. 3 del 31 luglio 2020) - ai sensi dell'art. 3 comma 5, di completare i procedimenti di pianificazione urbanistica adottati prima dell'entrata in vigore della legge, secondo i disposti della previgente LR 20/00, ferma restando l'osservanza di cui al comma 1 del medesimo articolo, di adeguamento degli strumenti di pianificazione alla nuova disciplina entro il 1° gennaio 2022.

La circolare regionale PG/2021/468745 del 14/05/2021 a firma del Dott. Giovanni Santangelo ha specificato che, ai sensi dell'art. 4, comma 7, della L.R. n. 24, dopo il 01/01/2022 continuano ad avere efficacia:

- le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC E RUE ovvero PRG) da attuare con interventi diretti, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico e la legge consente di realizzare, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio extraurbano, direttamente attraverso la presentazione di un PdC, di una SCIA o di una CILA;
- i piani attuativi (PUA, PP, AO), che, entro la data di conclusione della prima fase del periodo transitorio, siano stati:
  - approvati, nel caso dei piani attuativi il cui iter era stato avviato prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 24;
  - adottati o presentati (rispettivamente nel caso di piani di iniziativa pubblica o privata) nel caso di piani attuativi il cui iter sia stato avviato dopo la data di entrata in vigore della L.R. n. 24.

Per effetto della LR 24/2017 pertanto la validità quinquennale del presente Il POC è ridotta al 1 gennaio 2022 e pertanto l'avvio dell'attuazione delle previsioni in esso contenute dovrà avvenire entro tale data.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 125 del 16 dicembre 2020 si è stabilito di procedere con l'approvazione parziale del 2° POC per le schede di attuazione del POC per le quali gli Enti si erano già espressi favorevolmente con prescrizioni e per le quali era stato completato l'iter di verifica urbanistica prevista ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, in attesa di ricevere i chiarimenti ed approfondimenti necessari da parte di Provincia e Regione. Dall'Approvazione parziale del 2° POC sono stati esclusi pertanto gli interventi relativi al commercio denominati PAN\_5, PAN\_8 e PAN\_9 ed il Piano del Commercio.

La presente relazione aggiorna il documento approvato parzialmente in riferimento ai sopra richiamati interventi, analizzando sia gli ambiti del PSC, sia aree non previste dal PSC che sono state inserite in accoglimento di proposte ai sensi art. 18 lr 20/200.

## 2. 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 smi 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:

SCHEDA POC	STIPULA ACCORDO/ATTO CESSIONE	IMPEGNI ASSOLTI	STATO
BERT_2	-	-	NON APPROVATA
CAP_1B	07/11/17	CESSIONE	RECEPITA NEL RUE
SMN_1A	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
CAP_1A	07/11/17	CESSIONE	RECEPITA NEL RUE
PAN_3	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
PAN_4	-	-	DECADUTA
PAN_5	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
SMN_2A	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II

			POC
SMN_2C*	-	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
SMN_2D	07/11/17	CESSIONE	RECEPITA NEL RUE
SMN_2E	-	-	RINUNCIA DA PARTE DEL PRIVATO
	-	-	DECADUTA PER LA PARTE IN PROPRIETA'
SPG_1*	26/10/16	APERTURA PARCO*	RECEPITA NEL RUE
RUE_SMN_03 (Ex POC SMN_5)	06/11/17	CESSIONE	RECEPITA NEL RUE
CAP_2	19/03/14	MONETIZZAZIONE	RECEPITA NEL RUE
CAP_3	10/10/13	VARIANTE PUA PRESENTATA (Prot. 18859 del 03/11/2017)	RECEPITA NEL RUE
CAP_6	STIPULATO 2014	-	RECEPITA NEL RUE
CAP_6A	06/11/17	MONETIZZAZIONE	RECEPITA NEL RUE
FT_2	25/06/14	-	RICHIESTA DI INSERIMENTO II POC
FT_3	19/09/13	-	RECEPITA NEL RUE
FT_4	30/10/14	OPERA PUBBLICA (PROGETTO PRESENTATO IN DATA 06/11/2017 Prot. 18919)	IN CORSO DI APPROVAZIONE
FT_6	30/10/14	OPERA PUBBLICA (PROGETTO PRESENTATO IN DATA 06/11/2017 Prot. 18920)	IN CORSO DI APPROVAZIONE
OSP_1	29/10/14	CESSIONE	RECEPITA NEL RUE
OSP_2	-	-	DECADUTA
OSP_3	-	MONETIZZAZIONE	RECEPITA NEL RUE
PAN_6	21/12/15	OPERA PUBBLICA (PROGETTO PRESENTATO IN DATA 08/04/2016 Prot. 6828 E)	IN CORSO DI APPROVAZIONE

		INTEGRATO IN DATA 07/11/2017 Prot. 18979)	
SMN_1B	15/09/17	MONETIZZAZIONE	RECEPITA NEL RUE
SMN_2B	21/04/16	CESSIONE	RECEPITA NEL RUE
SPG_2*	22/09/14	MONETIZZAZIONE E RIDUZIONE INTERVENTO*	RICHIESTA DI RIDUZIONE CON II POC
BERT_4	-	-	DECADUTA (nota prot.com. n. 19052 del 26/11/2014)
CAP_4	-	-	DECADUTA (nota prot.com. n. 19052 del 26/11/2014)
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	INSERIMENTO NEL 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	INSERIMENTO NEL II POC

## 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).

Con la variante generale al PSC approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 9 settembre 2019 è stata operata una riduzione notevole dei nuovi ambiti di trasformazione:

- ambiti di trasformazione residenziale A12: ST 27.493 mq;
- ambito di trasformazione produttiva A13 a Panighina: ST 194.643 mq;

Tale variante ha previsto che la ST-derivante dai rispettivi ambiti A12 e A13 non assegnata rispetto alle previsioni del PSC vigente a seguito della riduzione delle aree, possa essere utilizzata dai POC in aggiunta al 20% della complessiva capacità insediativa prevista dal PSC, art. 3.3. comma 2 e 3 delle NTA del PSC vigente, per l'attuazione di comparti al di fuori degli ambiti di trasformazione previsti dal PSC, allo scopo di operare ricuciture dei tessuti insediati e delle frazioni contestuali alla realizzazione di attrezzature pubbliche di rilievo comunale e sovracomunale perequando la complessiva capacità edificatoria con gli ambiti idonei all'insediamento:

- riserva residenziale A12: ST 34.849 mq;
- riserva produttiva A13 a Panighina: ST 3.692 mq;

Si specifica che tale percentuale del 20% per ogni POC non potrà comunque superare la quota di un terzo, pari a 2.291,08 mq di ST per il residenziale e 16.220,25 mq di ST per il produttivo-terziario.

Pertanto la capacità del 2° POC, a seguito della revisione generale del PSC risulta pari a 6.873,25 mq di ST residenziale e 48.660,75 mq di ST 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:

	ST RES da PSC	ST RES da POC	ST PROD/TERZ da PSC	ST PROD/TERZ AGG da POC
TOTALE ASSEGNATO DAL I POC	1.162,00	737,00	-	600,00
TOTALE MAX VAR GEN PSC	27493	6873,25	194.643	48.660,75
QUOTA PSC 2° POC	6.873,25	2.291,08	48.660,75	16.220,25
ST 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				

	6.873,25	2.291,08	48.660,75	16.220,25
--	----------	----------	-----------	-----------

### 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	AMBITO PSC	DESTINAZIONE	ST RICHIESTA
18038, 18040, 18041	20/10/2017	A13.3 di nuovo impianto	Direzionale/commerci ale	12567
18096, 18071, 18098, 18099	20/10/17	A13.3 di nuovo impianto	Direzionale/commerci ale	12483*
18477	26/10/2017	A10	Residenziale	368
18601	30/10/17	A10	Terziario	365
18639	30/10/2017	Parte A12.2 di nuovo impianto  parte A10	Residenziale	1.666  1.637
18659	31/10/2017	A13	Terziario/commerciale	2500
18818	02/11/17	Rurale	Residenziale	920



		A10		246
18827	03/11/17	Parte A10	Residenziale	685
		parte A24		453
18828	03/11/17	Rurale	Residenziale	50
18829	03/11/17	Parte A12.1 di nuovo impianto	Residenziale/terziario	929
		parte A10		788
18841	03/11/17	Parte A12.2 di nuovo impianto	Residenziale	670
		parte A10		296
18860	03/17/2017	A10	Residenziale	550
18868	03/17/2017	A13	Produttivo/terziario	1500
18891	06/11/17 pervenuto 03/11/2017	il Parte A10 parte Rurale	Residenziale	400
19313	10/11/17 pervenuto 09/11/2017	il Parte A12.2 di nuovo impianto parte A10	Residenziale	282
				502

\*Con Delibera di C.C. n. 35 del 28 luglio 2021 di approvazione definitiva del 2° POC il Consiglio ha dato mandato all'ufficio di prendere atto della rinuncia all'intervento trasmessa dal proponente con nota prot. 14830 del 26 luglio 2021 adeguando gli elaborati.

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

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

SCHEDA DI ATTUAZIONE
PAN_8
FT_8
FT_PARCO_TERMALE
SMN_2A
PAN_5
FT_2
FT_9
SMN_3
SMN_1A
FT_7
PAN_3
BERT_5A BERT_5B

Sette proposte pervenute costituiscono il rinnovo o la modifica in riduzione di ST 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 ST di mq 50;
- SMN\_1A con una diminuzione di ST derivante da trasferimento;
- PAN\_3 come da primo POC;
- SMN\_2C come da primo POC;

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 ST 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 marciapiedi su via Loreta per poter permettere il collegamento pedonale 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 spaccettamento dell'ex PAC17/18.

L'esperienza del primo POC ha 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 ST 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.

La proposta "PAN\_8" di attivazione dell'ambito di PSC A13.3 a Panighina con la previsione di strutture ad uso commerciale e terziario. Tale insediamento consentirà 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. Tale intervento si configura 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 all'intervento sono previste opere di riqualificazione infrastrutturali generali nelle frazioni di Panighina e Santa Maria Nuova ed interventi di miglioramento della sicurezza stradale.

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 ST da ambito A10 o comunque derivante da pianificazione progressiva comporta quale onere di sostenibilità la cessione di una superficie per usi pubblici pari a tre volte la ST 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

FT_7	FRATTA TERME
FT_8	FRATTA TERME
PAN_3	PANIGHINA
PAN_8	PANIGHINA E SANTA MARIA NUOVA
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_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

## 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 9.164,33 di cui

- mq 6.873,25 in ambiti di PSC (25% del dimensionamento del PSC)
- mq 2.291,08 di residenziale per ricuciture (33% di 6.873,25)

PRODUTTIVO TERZIARIO totale mq 64.881 di cui

- mq 48.660,75 in ambiti di PSC (25% del dimensionamento del PSC)
- mq 16.220,25 di residenziale per ricuciture (33% di 48.660,75)

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	STer	ST DERIVANTE DA PIANIFICAZIONE PREGRESSA	ST RES DA PSC	ST RES DA POC	ST PROD/TE RZ DA PSC	ST PROD/TERZ AGG da POC
--	----------	------	------------------------------------------	---------------	---------------	----------------------	-------------------------

AMBITI PSC RESIDENZIALI							
SMN_2A	SANTA MARIA NUOVA	49630		1666			
			1637				
SMN_1A	SANTA MARIA NUOVA	26369		929			
			788				
SMN_2C	SANTA MARIA NUOVA	8168	502				
				289			

AMBITI PSC PRODUTTIVI
-----------------------

PAN_8	PANIGHINA	56602				9056	3511
-------	-----------	-------	--	--	--	------	------

**PUA DEL PRIMO POC DECADUTI RIPIANIFICATI**

FT_7	FRATTA TERME	1859	368				
FT_PUA_Parco Terme	FRATTA TERME	84190	365	16			
FT_9	FRATTA TERME	11436			453		
			685				
FT_8	FRATTA TERME	2792	550				
BERT_5	BERTINORO	6140			400		
FT_1	FRATTA TERME	6093	690				

**ART. 18 CON SUL AGGIUNTIVA**

SMN_3	SANTA MARIA NUOVA	583			50		
PAN_3	PANIGHINA	8358					1500
FT_2	FRATTA TERME	11056			920		
			246				

**ART. 18 CON CAMBIO D'USO**

PAN_5	PANIGHINA	25198					
-------	-----------	-------	--	--	--	--	--

	TOTALE	248.844	5.831	2900	1823	9056	5011
--	--------	---------	-------	------	------	------	------

			TOTALE MAX PSC	27.493	6873,25	194.643	48.660,75
--	--	--	----------------	--------	---------	---------	-----------

			QUOTA PSC II POC	6.873,25	2.291,08	48.660,75	16.220,25
			RESIDUO I POC	14423,5	5.558,23	57891,23	18.697,10

			TOTALE II POC	21.296,75	7.849,32	106.551,98	34.917,35
--	--	--	---------------	-----------	----------	------------	-----------

			RESIDUO	18.396,17	6.026,32	97.495,98	29.906,35
--	--	--	---------	-----------	----------	-----------	-----------

La quantità di dotazioni minime ai sensi di legge come diversificato nelle NTA del PSC e riportato nella seguente tabella verrà aggiornata in sede di approvazione definitiva.

	TOT esistenti	Mq/ab	TOT progetto	ESIST+PROG	Mq/ab	PSC Mq/ab
Strutture per l'istruzione e asili nido	49197	4,50	0	49197	4,5	4,5
Strutture per i servizi socio assistenziali, cimiteri	57630	5,00	2979	60609	5,5	
Strutture per la PA, protezione civile	1519	0,10	0	1519	0,1	
Luoghi per il culto	123558	11,00	0	123558	11	13,5
Spazi aperti e attrezzati per il gioco, la ricreazione	188576	17,00	41836	230412	21	10
PP	102048	9,00	5710	107758	10	2
TOT	522528	46,60	50525	573053	52	30
Verde pubblico di mitigazione	11613	1,00	0	11613	1	
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	113497	10,00	0	113497	10	

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