



POC

piano operativo comunale

2018-2022
Variante 1/2021
art. 4, comma 4, LR 24/2017
art. 34 LR 20/2000

RELAZIONE

AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

Elab. 1

Sindaco
Erika Ferranti

Segretario Comunale
Dott. Vincenzo Errico

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione: delibera C.C. n. 46 del 30.12.2021
Approvazione delibera C.C. n. 35 del 06.11.2023

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore, Responsabile

Arch. Elena Lazzari

Arch. Matteo Asioi

Per il Comune di Bentivoglio

Arch. Natascia Franzoni

INDICE

PREMESSA	2
1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC.....	3
2. LE SCELTE DEL POC	5
3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA	7
4. QUADRO CONOSCITIVO	8
4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI	8
4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE.....	11
4.3. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC	14
4.4. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO.....	14
4.5. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	15
5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA.....	15
6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA	16
6.1. INTRODUZIONE	16
6.2. LA QUALITÀ URBANA	16
6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA	17
7. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI ALLE SCELTE DEL POC	28
8. Apposizione di vincoli espropriativi	29

PREMESSA

Il presente procedimento consiste in una variante al POC vigente. Per questo motivo si è scelto di riprendere l'impianto del POC approvato e modificarlo inserendo e integrando quanto necessario per far rientrare nel POC una nuova previsione insediativa. Tale scelta è finalizzata a rafforzare il concetto di variante e, più specificatamente, il fatto che si tratta di una variante non sostanziale, che non intende e non andrà a stravolgere l'attuale POC.

Il testo che segue si basa, pertanto, su quello dell'elaborato approvato con il POC vigente e vengono modificate le sole parti oggetto di interesse.

1. OBIETTIVI E FORMAZIONE DEL POC

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 46 del 16/06/2016 ha definito gli obiettivi e le modalità operative per la formazione del primo Piano Operativo Comunale in coerenza con le previsioni e le linee strategiche indicate nel PSC, mediante l'approvazione di un apposito avviso di interesse ai fini di dare attuazione ad alcuni ambiti destinati a "Nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia – AR-B" e ad ambiti destinati a "Nuovi insediamenti su area libera – ANS-C".

Tale avviso, inviato ai proprietari degli ambiti individuati da inserire potenzialmente nel primo POC, ha costituito il percorso di evidenza pubblica, previsto dall'art. 34, comma 2 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e scelto dall'Amministrazione comunale per avviare la concertazione.

Gli indirizzi e gli obiettivi generali individuati con gli atti sopracitati, sono così individuati:

- dare avvio allo sviluppo degli ambiti destinati a nuovi insediamenti su area libera (ANS-C) limitatamente al Capoluogo;
- dare avvio alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizia (AR-B);
- dare avvio al completamento/saturazione del "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato;
- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area in termini di viabilità, di reti, ecc;
- avere in proprietà lotti urbanizzati da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Relativamente ad alloggi da destinarsi ad Edilizia residenziale sociale (ERS) sono stati individuati i seguenti indirizzi:

- avere in proprietà lotti urbanizzati con la relativa capacità edificatoria con accesso diretto dalla viabilità esistente;
- avere proposte per alloggi in affitto.

A seguito del ricevimento dell'Avviso, sono state presentate due proposte per l'inserimento in POC; per una di queste, il proponente ha successivamente comunicato la rinuncia.

Per l'unica proposta procedibile, riguardante parte dell'ambito ANS-C n. 10 del Capoluogo, nel proseguo denominato sub-ambito 10.1, il Comune ed il soggetto proponente hanno attivato un'ulteriore fase di concertazione per gli ulteriori approfondimenti e chiarimenti, e per affinare e precisare come e in quale modo, le proposte iniziali dovevano/potevano essere implementate come condizioni minime per l'inserimento in POC.

A seguito di tale fase si è perfezionato l'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 da sottoscrivere con la specificazione dei contenuti e degli impegni reciproci del soggetto proponente e del Comune, e con la presentazione di un masterplan di inquadramento complessivo dell'intero ambito 10 citato, al fine di prefigurarne sin d'ora l'assetto urbanistico generale.

Nella scelta e nella dimensione degli interventi previsti nel primo POC, relativamente al sub-ambito 10.1, l'Amministrazione ha tenuto conto dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Bologna in

sede di redazione del PSC, cercando di non esaurire nel primo POC, tutta la capacità insediativa concordata per i primi due POC, ovvero non superiore all'80% del dimensionamento del PSC.

Successivamente all'approvazione del POC, il Comune di Bentivoglio ha deciso di raccogliere delle nuove manifestazioni d'interesse soprattutto in vista del termine del regime transitorio della LR 24/2017 con il quale si chiude la possibilità di attuare le previsioni del PSC. Il Comune ha pertanto, approvato dei nuovi indirizzi (rif. DGC 51 del 21/06/2021) e, in data 29/7/2021, con prot.n.13142, è pervenuta una proposta da parte di Francesca Pavarini, in qualità di legale rappresentante della società mercurio Center s.r.l e contenente la proposta di accordo relativamente alle aree che costituiscono il sub Ambito 10.2 dell'ANS-C n. 10. Si tratta, di fatto, del completamento dell'Ambito 10, cioè di quella parte a Sud, in continuità con il sub-Ambito 10.1 posto in attuazione con il primo POC, e di cui già in sede di prima approvazione del POC se ne dava una ipotesi di sviluppo tramite un Masterplan.

L'Amministrazione ha condiviso la proposta e in data 09/12/2021 con deliberazione di Giunta n. 107 ne ha formalizzato l'accoglimento, approvando al contempo lo schema di accordo ex art. 18 della LR 20/2000 che è poi stato sottoscritto in data 14/12/2021.

A seguito di ciò, viene inserito nel POC vigente anche il sub-Ambito 10.2, più ampiamente descritto nei capitoli che seguono. Per tale sub-Ambito, la presente variante al POC assume anche il valore e gli effetti di PUA i cui elaborati vengono allegati quale parte integrante e sostanziale del POC stesso.

In ultimo, si precisa che l'accoglimento della suddetta manifestazione d'interesse, che come già detto consiste nel completamento dell'Ambito 10, è stata l'occasione per rivedere alcune previsioni contenute nel primo POC, o meglio nel sub-Ambito 10.1. Si tratta della rotatoria posta sulla SP 44 che, nel primo POC, era prevista completamente all'interno del perimetro del sub-Ambito 10.1 in modo da non richiedere l'esproprio di altre aree. Successivi approfondimenti hanno portato alla scelta di rivedere il progetto della rotatoria la cui versione finale comporta:

- l'esproprio di aree poste a Nord della SP44;
- la revisione della viabilità interna al comparto, in particolare collegata alla rotatoria, con conseguente modifica della distribuzione fondiaria della parte destinata alle funzioni commerciali

2. LE SCELTE DEL POC

Il POC predisposto dall'Amministrazione Comunale di Bentivoglio risponde coerentemente all'obiettivo di avviare una prima e concreta fase attuativa delle linee strategiche del PSC con particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- acquisizione di aree da destinarsi ad ERS a seguito dell'attuazione di quote di nuova edificazione su aree libere;
- realizzazione di opere pubbliche grazie alla perequazione delle nuove potenzialità edificatorie.

A seguito delle riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna nell'ambito del procedimento di approvazione della variante al RUE n. 8/2017, è stata espressa la richiesta di inserire nel POC un'area libera per esigenze non preventivabili; tale area viene quindi inserita nel presente POC in sede di controdeduzioni, quale integrazione in conformità alle riserve soprarichiamate.

Di seguito i punti qualificanti e gli obiettivi che questo primo POC si propone.

1) Una espansione edilizia coerente con le politiche amministrative degli ultimi anni.

L'ambito n. 10 ha una superficie territoriale complessiva di mq 80.518. Con il POC, così come modificato con la Variante 1/2021, se ne propone l'intera attuazione, ancorchè suddivisa in due sub-Ambiti, il sub-Ambito 10.1 e quello 10.2. Complessivamente il diritto edificatorio ammonta a 10.223 mq di SU, corrispondenti a n. 133 alloggi, oltre ad una quota destinata ad attività commerciali-terziaria pari a mq 1200 al fine di garantire per l'ambito interessato il mix funzionale fra residenza e attività compatibili.

La previsione complessiva del PSC, per nuovi insediamenti residenziali, è pari a mq 13.500 di superficie utile e n. 175 alloggi. La quota inserita nel presente POC corrisponde, quindi, ad una percentuale di circa il 75% rispetto alla quota massima dell'80% da inserire nei primi due POC stabilita all'art. 36 del PSC e dall'Accordo di Pianificazione.

Una quota pari ad almeno il 20% dell'edificabilità residenziale di cui sopra sarà destinata dal soggetto attuatore ad edilizia residenziale sociale; il progetto ne prevede mq 2997 (1.208 mq nel 10.1 e 1.788 mq nel 10.2) per circa 38 alloggi, contro un minimo di 2.044 mq di SU e 27 alloggi.

Con tale dimensionamento la popolazione del comune complessivamente potrà aumentare di circa **249 abitanti**.

2) Uno sviluppo insediativo tendenzialmente concentrato nel Capoluogo.

La proposta è coerente con la scelta di concentrare nel Capoluogo le potenzialità insediative del primo POC anche in coerenza con gli indirizzi del PSC volta ad evitare una eccessiva dispersione insediativa.

3) L'affermazione concreta dei principi della perequazione.

Tale obiettivo, viene perseguito con l'accordo sottoscritto con il soggetto attuatore, anche a seguito di approfondite valutazioni e del contemperamento degli interessi pubblici e del soggetto attuatore.

4) I criteri perequativi per la realizzazione della Città pubblica (ERS, aree per servizi, infrastrutture,

piste ciclabili, ecc.).

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (20% del numero degli alloggi).

Gli obiettivi di interesse pubblico che il Comune, in regime perequativo, persegue prioritariamente, riguardano:

- la realizzazione di un'opera pubblica, o un intervento di completamento/ampliamento o riqualificazione di un opera pubblica o di pubblica utilità, da concordare in relazione alle esigenze dell'Amministrazione Comunale per un importo pari ad € 585.000,00 (derivante da accordo rep.605 del 7/06/2017) e € 165.000,00 (derivante da accordo rep.21688 del 14/12/2021);
- la realizzazione di una rotatoria stradale all'innesto sulla strada provinciale Via Marconi a servizio, oltre che del comparto in questione, anche della zona artigianale limitrofa;
- sistemazione/riprogettazione dell'area a verde a margine dell'ambito e del parcheggio a servizio esistente a servizio della zona artigianale;
- cessione di un'area ubicata all'interno dell'ambito 10, ma esterna al sub-ambito 10.1, da destinarsi a future dotazioni ecologico-ambientali e di sicurezza idraulica, correlate anche alla struttura ospedaliera presente nel Capoluogo.

5) Gli impegni di “valenza pubblica” dei soggetti attuatori.

Le opere da realizzare, la cessione di lotti, ecc. sono garantiti nei due accordi ex art.18 LR 20/2000 sottoscritti in data 07/06/2017 Rep. n. 605, per il sub-Ambito 10.1, e in data 14/12/2021 Rep. 21688 per il sub-Ambito 10.2.

6) La sicurezza idraulica

Sono state previste a carico dei soggetti attuatori e, quindi, con uno sgravio dell'impegno economico da parte del Comune, interventi di compensazione atti a perseguire il miglioramento della sicurezza idraulica generale del territorio garantendo l'invarianza idraulica del nuovo comparto. Tali interventi, in sede di PUA, dovranno essere concordati e validati dal Consorzio della Bonifica Renana, anche in relazione all'ipotesi di realizzazione della vasca di espansione di cui al punto precedente, a servizio della struttura ospedaliera.

Questo primo POC non affronta invece il tema dello sviluppo artigianale ed industriale, in quanto, al momento, le condizioni economiche generali nonché la presenza di due comparti ex PRG (uno da completare e uno ancora da attuare), non hanno prodotto richieste da parte degli operatori sulle aree previste nell'Accordo Territoriale per i nuovi Ambiti produttivi sottoscritto con la Provincia di Bologna.

3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA

Il Piano Operativo Comunale (POC) è stato elaborato ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., avendo come base il Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune di Bentivoglio con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 30/08/2011.

Il POC ha una durata prevista di **cinque anni** a decorrere dalla data della sua approvazione, avvenuta il 28/03/2019 con DCC n. 16.

Con la variante al POC adottata a fine 2021, essendo la stessa prossima alla scadenza della prima fase del regime transitorio della LR 24/2017, viene altresì avviata l'approvazione del PUA relativo al sub-Ambito inserito nel POC con la variante stessa, cioè del sub-Ambito 10.2. Per fare ciò, si attribuisce al **POC valore ed effetti di PUA** ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000, allegando allo stesso gli elaborati costitutivi del PUA.

Con la presente variante al POC si appone anche un **vincolo preordinato all'esproprio** ai sensi dell'art. 8 della LR 37/2002 "Disposizioni regionali in materia di espropri". Si tratta della rotatoria sulla SP44 che, a differenza del POC di prima approvazione, si è deciso di porre in asse rispetto alla strada esistente e, quindi, di interessare anche delle aree poste a Nord della stessa.

Trascorsi i cinque anni di vigenza del POC, ovvero a decorrere dal 28/03/2024, 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 segnalazione certificata 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.

4. QUADRO CONOSCITIVO

Considerando i parametri generali utilizzati per il PSC, fissato il valore attribuito “all’abitante teorico insediabile” di mq 29 di SU (valore utilizzato anche per calcolare gli standard) e dell’alloggio medio pari a 77 mq di SU, è possibile ricavare la popolazione insediabile con i soli ambiti e lotti posti in attuazione dal POC.

A questa è necessario aggiungere anche la popolazione teorica che, nel quinquennio di attuazione del POC, si insedierà grazie all’attuazione anche di una parte dei residui del PRG (si ipotizza l’attuazione del 50%).

Avremo così una popolazione teorica complessiva come riportato nella seguente tabella:

Tab. “A” – Popolazione di riferimento

Popolazione residente al 31.12.2017 ¹	Popolazione residua da PRG	Popolazione prevista da POC	Totale popolazione con primo POC
Ab	Ab	Ab	Ab
5.513	282	358	6.1537

Sulla base degli abitanti teorici si effettuano le verifiche necessarie sulla compatibilità delle dotazioni, servizi e infrastrutture esistenti o di previsione.

4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI

In relazione agli approfondimenti già riportati nel PSC e nel RUE, agli aggiornamenti apportati in fase di redazione del presente POC e alle ipotesi di attuazione dei residui di PRG, si può evidenziare come la situazione degli standard pubblici, riferita alla popolazione esistente al 31.12.2017, sia complessivamente soddisfacente.

In sede di elaborazione del POC (situazione al 31.12.2017), lo standard era pari a 52,44 mq/abitante e, per le varie dotazioni, è così suddiviso:

- attrezzature scolastiche 4,49 mq/ab
- attrezzature civili 5,87 mq/ab
- attrezzature religiose 4,44 mq/ab
- verde pubblico 32,79 mq/ab
- parcheggi pubblici 4,85 mq/ab

Con la **sola previsione di POC** si avrebbe, a livello comunale, un valore di **51,71 mq/ab** di dotazioni territoriali, superiore ai 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella “B”), rilevando buona dotazione per tutti i livelli di servizio, come di seguito riportato:

- attrezzature scolastiche 4,22 mq/ab
- attrezzature civili 5,52 mq/ab

¹ Si prende a riferimento il 31.12 del 2017 perché il POC si riferisce all’arco temporale 2018-2022

- attrezzature religiose 4,18 mq/ab
- verde pubblico **32,07** mq/ab
- parcheggi pubblici **5,28** mq/ab

Considerando, invece, il **POC e anche il 50% dei i residui previsti in ambiti di PRG** ancora in corso di attuazione, con il relativo incremento di popolazione ipotizzato, si avrebbe uno standard complessivo pari a **48,93 mq/ab** anch'esso superiore a 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella "C"):

- attrezzature scolastiche 4,03 mq/ab
- attrezzature civili 5,27 mq/ab
- attrezzature religiose 3,99 mq/ab
- verde pubblico **30,60** mq/ab
- parcheggi pubblici **5,04** mq/ab

Tab. “B” – Standards con residui di PRG e previsioni di POC

CAPOLUOGO	Abitanti residenti 31.12.2017	abitanti previsti da POC	Abitanti esistenti + POC	standard stato di fatto + previsioni di POC MQ						standard stato di fatto + previsioni di POC MQ					
	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi i	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi i	TOTALE
				mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
CAPOLUOGO	1.578	353	1.931	22.094	24.667	4.666	48.123	14.639	114.189	11,44	12,77	2,42	24,92	7,58	59,13
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	3.935	5	3.940	2.707	7.771	19.887	140.131	16.340	186.836	0,69	1,97	5,05	35,57	4,15	47,42
TOTALE ABITANTI	5.513	358	5.871	24.802	32.437	24.553	188.254	30.979	301.025	4,22	5,52	4,18	32,07	5,28	51,27

Tab. “C” – Standards con le previsioni di POC

CAPOLUOGO	Abitanti residenti 31.12.2017	50% Abitanti previsti residui ambiti da PRG	Abitanti previsti da POC	Abitanti esistenti + POC + residui PRG	standard stato di fatto + residui PRG + previsioni di POC MQ						standard stato di fatto + residui PRG + previsioni di POC MQ/Abitante					
	Ab	Ab	Ab	Ab	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
CAPOLUOGO	1.578	97	353	2.027	22.094	24.667	4.666	48.123	14.639	114.189	10,90	12,17	2,30	23,74	7,22	56,33
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	3.935	186	5	4.126	2.707	7.771	19.887	140.131	16.340	186.836	0,66	1,88	4,82	33,97	3,96	45,29
TOTALE ABITANTI	5.513	282	358	6.153	24.802	32.437	24.553	188.254	30.979	301.025	4,03	5,27	3,99	30,60	5,04	48,93

4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Per la verifica del fabbisogno di edilizia scolastica e della capienza delle strutture esistenti, sono stati presi in esame i dati relativi alla popolazione già insediata, a quella derivante dai residui di PRG e a quella generata dall’attuazione del POC. Da tale insieme viene desunta la popolazione per fasce di età scolare e raffrontata con la capienza delle strutture scolastiche attuale e programmata dal Comune.

Ai fini della verifica della disponibilità di strutture scolastiche è stata analizzata l’attuale capienza dei plessi esistenti nel Capoluogo e nelle frazioni con i relativi iscritti, distinti per Nido d’infanzia, Scuola dell’infanzia e, in modo assemblato, la Scuola Primaria e Secondaria di 1° Grado. Tale analisi è esplicitata nella seguente tabella F:

Tabella F – Bambini iscritti a.s. 2017/2018 – sezioni esistenti

Strutture scolastiche	n° iscritti	Sezioni utilizzate	Sezioni disponibili
Nido d'infanzia	49	3	4
Scuola dell'infanzia	143	6	6
Scuola primaria	271	14	15
Scuola secondaria di 1° grado	151	8	9
Totale	615	31	33

Ai fini del calcolo del fabbisogno viene verificata l’incidenza di ciascuna fascia d’età scolare sul totale della popolazione (elaborata sui dati dell’anno 2017), secondo la seguente tabella G:

Tabella G – Popolazione e classi di età

Totale popolazione (31.10.2017)	6.019	100%
0-2	139	2,51%
3-5	154	2,79%
6-10	287	5,19%
11-13	165	2,98%
Totale	745	13,47%

Per verificare quali carenze potranno evidenziarsi con l’attuazione degli strumenti urbanistici, costruiamo la popolazione teorica del POC proiettata nei prossimi 8/10 anni almeno (ovvero per almeno 8/10 anni non saranno insediate nuove famiglie con nuovi bambini, oppure il processo avverrà con tempi più lunghi).

Per la costruzione della popolazione teorica, prendiamo i dati dal dimensionamento delle dotazioni, tema sviluppato ai capitoli 10 e successivi e riassunto nella seguente Tabella H:

Tabella H – Popolazione vigente, residui di PRG e previsioni di POC

CAPOLUOGO	Abitanti residenti AGOSTO 2017	50% Abitanti previsti residui ambiti da PRG	Abitanti previsti da POC	Abitanti esistenti + POC + residui PRG
	Ab	Ab	Ab	Ab
CAPOLUOGO	1.569	97	353	2.018
CENTRI FRAZIONALI E TERRITORIO EXTRAURBANO	3.928	186	0	4.114
TOTALE ABITANTI	5.497	282	353	6.132

Si ipotizza che assieme all’attuazione delle previsioni del POC, si attui il 50% dei residui ex PRG.

La popolazione su cui valutare l’esigenza di nuove strutture scolastiche sarà quindi di **6.132 abitanti teorici**.

La Tabella I successiva esemplifica il ragionamento, applicando alla popolazione teorica insediabile (6.132 ab) i tassi relativi alle varie fasce di età. Per la scolarizzazione si prevede per il nido una copertura del servizio pari al 40%, superiore alla percentuale dell’a.s. 2017/2018 pari al 35%, e per le altre classi di età una copertura del 100%. Per il calcolo delle aule necessarie si è utilizzato il rapporto aule/bambini previsto dalla normativa vigente per ogni tipo di scuola. Il fabbisogno è dato dalla differenza fra tale numero teorico di aule e quelle esistenti.

Tabella I – Fabbisogno strutture scolastiche (popolazione teorica 6.132 ab)

		1	2	3	4=2x3	5=4/15 o 22, o 25	6	7=6-5
		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione	bambini da scolarizzare	sezioni o classi necessarie	sezioni o classi esistenti	sezioni o classi da prevedere
Nido d'infanzia	0-2 anni	2,51%	154	40%	62	4	4	0
Scuola dell'infanzia	3-5 anni	2,79%	171	100%	171	8	6	-2
Scuola primaria	6-10 anni	5,19%	318	100%	318	13	15	+2
Scuola secondaria di 1° grado	11-13 anni	2,98%	183	100%	183	7	9	+2

L’analisi effettuata evidenzia come, a fronte di una popolazione insediabile nei prossimi anni, è necessario programmare l’ampliamento e/o la riorganizzazione delle strutture scolastiche per l’infanzia.

La previsione attuale di nuove strutture scolastiche è la seguente.

Tabella “L” – Previsione nuove strutture scolastiche.

Strutture scolastiche	Sezioni esistenti	Sezioni di progetto	Sezioni totali
Nido d'infanzia	4	0	4
Scuola dell'infanzia	6	2	8
Scuola primaria	15	5	20
Scuola secondaria di 1° grado	9	3	12

Si ritiene quindi necessario che i settori competenti del Comune (Ufficio Tecnico, Anagrafe, Ufficio scuola) attivino un monitoraggio puntuale nell'arco del quinquennio di validità del POC, verificandone lo stato di attuazione, determinando così l'effettivo fabbisogno di nuove strutture scolastiche in base all'andamento demografico reale.

4.3. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC

Nel POC, oltre ad individuare la cessione di aree, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere od infrastrutture pubbliche:

- la realizzazione di un'opera pubblica, o un intervento di completamento/ampliamento o riqualificazione di un opera pubblica o di pubblica utilità, da concordare in relazione alle esigenze dell'Amministrazione Comunale per un importo pari ad € 585.000,00 (derivante da accordo rep.605 del 7/06/2017) e € 165.000,00 (derivante da accordo rep.21688 del 14/12/2021);
- la realizzazione di una rotonda stradale all'innesto sulla strada provinciale Via Marconi a servizio, oltre che del comparto in questione, anche della zona artigianale limitrofa;
- sistemazione/riprogettazione dell'area a verde a margine dell'ambito e del parcheggio a servizio esistente a servizio della zona artigianale;
- cessione di un'area ubicata all'interno dell'ambito 10, ma esterna al sub-ambito 10.1, da destinarsi a future dotazioni ecologico-ambientali e di sicurezza idraulica, correlate anche alla struttura ospedaliera presente nel Capoluogo.

Area libera per esigenze non preventivabili – Santa Maria in Duno

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 in corso di approvazione e successiva sottoscrizione, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- allestimento di un'area per sgambamento cani e/o di un'area di verde pubblico attrezzata in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune;
- cessione area sul fronte ovest delle aree distinte al NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86, necessaria per la realizzazione di una pista ciclabile.

4.4. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO

Depuratore Bentivoglio

L'impianto ha attualmente una potenzialità depurativa di 7000 abitanti equivalenti, compatibile con l'incremento previsto dal presente POC. Si precisa inoltre che la programmazione dell'Azienda HERA per gli anni 2015-2017 prevede un ampliamento dell'impianto per portarlo ad un dimensionamento di 8.400 abitanti equivalenti.

Sistema fognario

Il sistema fognario del Capoluogo è costituito prevalentemente da una rete mista. Si rileva la presenza al limite nord del sub comparto di POC di una rete fognaria già collegata al depuratore del Capoluogo, ritenuta sufficientemente dimensionata per il recapito della nuova rete fognaria del sub comparto stesso.

4.5. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di

Bentivoglio delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni non preventivabili alla data della sottoscrizione. Tali quote corrispondono a 30 alloggi per una SU massima di 2.310 mq.

5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA

Il primo POC del Comune di Bentivoglio è stato formato verificando la fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico previste dagli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritti, che disciplinano in modo prescrittivo e vincolante le entità degli interventi, nonché delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture.

Per le normali dotazioni territoriali relative ai PUA è prevista la loro realizzazione e cessione nei tempi di validità dei PUA stessi, mentre per talune opere previste extrastandard viene prevista una temporalità diversificata in relazione alle caratteristiche delle previsioni insediative dell'ambito inserito nel POC.

6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

6.1. INTRODUZIONE

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (previsto dall'art. 30, comma 2 della L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009) costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la "programmazione della qualità urbana" negli ambiti del POC.

Esso mira ad individuare le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità, nel rispetto degli elementi di identità territoriale da salvaguardare, perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

6.2. LA QUALITÀ URBANA

Già con il PSC del Comune di Bentivoglio vengono definiti gli obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana, che vengono assunti dal presente POC, declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana in tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio, sia a scala insediativa che a scala edilizia.

Il POC traduce tali obiettivi generali di qualità urbana attraverso la disciplina d'indirizzo e di gestione delle trasformazioni previste nei diversi sistemi in cui esse si articolano.

Sistema paesaggistico ambientale

Si caratterizza dal riconoscimento degli elementi di qualità urbana e territoriale sistematizzati nel PSC, il quale, nella parte prescrittiva, individua i contesti paesaggistici di area vasta e luoghi di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica.

A scala di POC l'attuazione del nuovo ambito si contestualizza, sotto il profilo ambientale, mediante la cessione di aree ubicate al margine sud del comparto d'attuazione, con particolare riferimento all'area a verde per la realizzazione della fascia di compensazione idraulica, nonché la rifunzionalizzazione dell'area a verde extrastandard di separazione con la limitrofa zona produttiva.

Sistema della mobilità

La previsione di POC in materia di mobilità consiste essenzialmente nella razionalizzazione dell'innesto con la strada provinciale via Marconi mediante la realizzazione di una rotonda stradale.

Relativamente alla mobilità sostenibile, all'interno dell'ambito è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale, che si interconnette con quello esistente a margine della citata via Marconi, per il collegamento con il centro urbano del Capoluogo.

L'insieme di tali previsioni concorre al miglioramento complessivo del sistema della mobilità, qualificando la funzione ciclopedonale come componente non secondaria del sistema complessivo.

Sistema delle dotazioni territoriali – La città pubblica

Il POC si pone come obiettivo quello di elevare il livello di qualità e funzionalità della “città pubblica”, sia per quanto riguarda la dotazione dei servizi collettivi in genere, che per quanto riguarda le dotazioni territoriali afferenti gli ambiti in attuazione; esso costituisce strumento per la realizzazione di tali dotazioni in coordinamento con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

I PUA relativi ai due sub-ambiti prevedono le dotazioni urbanistiche relative a verde pubblico e parcheggi nei valori stabiliti dal PSC e secondo quanto già previsto dal masterplan allegato già al primo accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto.

6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Le misure generali per il progetto di PUA, riguardano l'insieme delle regole e delle indicazioni che consentono il rispetto delle tematiche relative alla sostenibilità degli insediamenti, l'inserimento paesaggistico e l'assetto urbano e tipologico, il progetto delle aree pubbliche e la relativa realizzazione da parte dei privati, il perseguimento dell'invarianza idraulica, la realizzazione delle vasche di prima pioggia e la zonizzazione acustica.

Assetto degli insediamenti

Particolare attenzione dovrà porsi, mediante l'analisi del sito, nella definizione dell'assetto urbanistico degli insediamenti, all'orientamento delle strade, dei lotti e degli edifici, per il perseguimento del recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali.

In tal senso dovrà quindi essere privilegiata l'integrazione tra sito ed involucro e, in via subordinata, la definizione delle caratteristiche tecnologiche degli impianti.

Sostenibilità energetica degli edifici

Per i nuovi insediamenti devono essere rispettati i Requisiti Prestazionali previsti dalle norme nazionali e regionali in materia energetica, con particolare riferimento agli indirizzi regionali vigenti.

In sede di PUA si dovranno fornire indicazioni sulla tipologia e collocazione degli impianti di riscaldamento/condizionamento, prioritariamente in forma centralizzata.

Uso razionale e risparmio delle risorse idriche

In sede di PUA si dovrà avere particolare riguardo al contenimento delle impermeabilizzazioni, prevedendo sistemi di compensazioni idrauliche secondo le indicazioni dell'Ente gestore, perseguendo altresì i criteri di contenimento del consumo idrico secondo le indicazioni riportate nel PTA provinciale in variante al PTCP e a quanto riportato nella Valsat del PSC e del presente POC.

Mitigazioni dall'inquinamento acustico

La progettazione del PUA dovrà considerare la localizzazione degli edifici sia nel contesto urbano, che extraurbano, al fine di perseguire la massima mitigazione del rumore da traffico stradale, soprattutto per le funzioni abitative.

Tale finalità dovrà essere perseguita sia con opere esterne di contesto, che tengano comunque conto degli effetti paesaggistici e percettivi, sia con l'adozione di sistemi passivi negli edifici.

7. AMBITI INSERITI NEL POC

AMBITO 10

Viene inserito nel POC l'Ambito 10, suddiviso a sua volta in due Sub-Ambiti (10.1 e 10.2) che seguono ciascuno un proprio iter attuativo. L'Ambito 10 è posto nel settore ovest del centro urbano, a margine di un ambito produttivo di carattere artigianale e dell'area di carattere sanitario (Hospice Seragnoli).

L'Ambito è direttamente connesso con la strada provinciale n. 44 via Marconi, dalla quale avrà accesso mediante una nuova rotatoria stradale, la cui realizzazione comporta l'esproprio di aree poste all'esterno dell'Ambito e, in particolare, a Nord della SP44.

Attualmente l'area è completamente adibita ad usi agricoli.

La proposta progettuale del soggetto attuatore, seppure preveda una attuazione per sub ambiti, è stata pensata per l'intero ambito nella sua interezza già con la presentazione della prima proposta di Accordo. Nel complesso, l'Ambito si presenta organizzato in lotti per case unifamiliari ad uno o due piani e piccoli edifici plurifamiliari a due piani, configurandosi quindi un'edilizia semiestensiva, con elevazione massima di due piani e classe energetica di tipo "A". Il verde pubblico viene concentrato in due aree, una a Nord che si configura con verde "urbano" in quanto direttamente accessibile dalle abitazioni, e una a Sud che si configura piuttosto come verde "ambientale" essendo sia contenente la vasca di laminazione della acque piovane, sia un'area cuscinetto con il territorio rurale. Entrambe le aree a verde hanno un parcheggio pubblico alle stesse funzionale anche se, la maggior parte dei parcheggi pubblici, sono posti lungo la viabilità, a diretto servizio delle abitazioni.

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dagli accordi sopraccitati e dalle successive convenzioni urbanistiche da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato.

Carico urbanistico previsto:

SU residenziale totale = mq 10.223;

di cui: SU residenziale sub-Ambito 10.1 = mq 6.045

SU residenziale sub-Ambito 10.2 = mq 4.178

SU commerciale totale = mq 1.200;

Fabbisogno di verde pubblico = mq 6.835

Fabbisogno di parcheggi pubblici = mq 4.138

In base alla previsioni riportate nel masterplan presentato dal soggetto attuatore, sono previste le seguenti dotazioni

Verde pubblico = mq 6.972

Parcheggi pubblici = mq 4.177

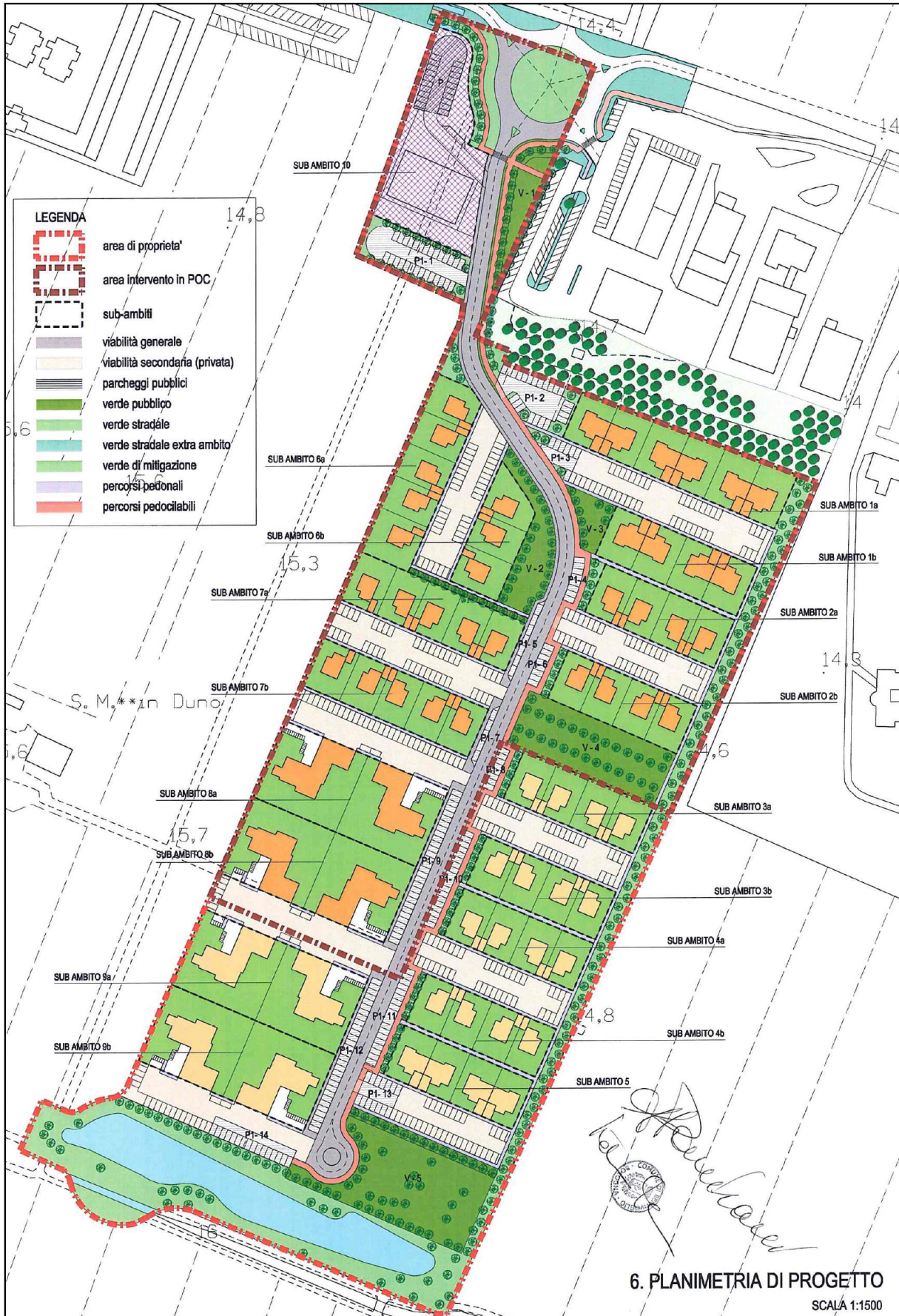
La tavoletta allegata rappresenta:

- = Schema di massima dell'insediamento proposto (masterplan)

Edilizia residenziale pubblica

Rispetto la quota residenziale “pubblica” a favore del Comune, i risultati della concertazione hanno comportato la previsione di convenzionamento di una superficie da destinarsi all'edilizia Residenziale Pubblica pari al 20% della SU prevista nel POC 2018-2022, e quindi per una superficie utile di mq 2.996, pari a circa 38 alloggi.

MASTERPLAN – SISTEMAZIONE URBANISTICA GENERALE DI PREVISIONE PER L'AMBITO 10



AREA SANTA MARIA IN DUNO

L'area di cui trattasi viene inserita, nella fase di approvazione, per le motivazioni espresse precedentemente, in conformità alle riserve formulate dalla Città Metropolitana sulla variante al RUE n. 8/2017.

Riguarda un'area di circa mq 2.371, in ambito rurale, ubicata a margine del territorio in corso di urbanizzazione della frazione di Santa Maria in Duno, per la quale si propone una possibilità edificatoria residenziale di mq 160 di superficie utile per la realizzazione di due alloggi, con relativa superficie accessoria.

Tale quantità edificatoria è desunta dalla "Riserva per esigenze non preventivabili" (c.d. quota del Sindaco), prevista nella tabella del dimensionamento complessivo riportata nella relazione del PSC ed all'art. 21, par. 2, delle relative norme, come sotto riportato.

Dimensionamento residenziale potenziale da PSC – Stralcio tabella Relazione del PSC, pag. 27.

C - TOTALE (da aree libere e ristrutturazione urbanistica)

	1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3+4)	7 (3+4+5)	6
	Residuo non approvato	Residuo approvato	TOTALE residuo PRG Vigente	Nuove previsioni PSC	Riserva per esigenze non preventivabili	Totale residui + PSC	Totale residui + PSC + riserva	
	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Ripartizione % per comune
Argelato	0	65	65	1065	55	1130	1185	12%
Bentivoglio	480	130	610	235	30	845	875	9%
Castello d'Argile	20	260	280	540	35	820	855	9%
Castel Maggiore	550	910	1460	1040	100	2500	2600	28%
Galliera	600	0	600	220	35	820	855	9%
Pieve di Cento	270	80	350	310	40	660	700	7%
S.Giorgio di Piano	295	200	495	655	40	1150	1190	13%
S.Pietro in Casale	40	370	410	745	65	1155	1220	13%
TOTALE	2255	2015	4270	4810	400	9080	9480	100%

Stralcio articolo 21, par. 2 delle norme di PSC

paragrafo 2): Dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, derivanti dal Documento Preliminare redatto in forma associata e riprese nella Relazione del PSC, elaborato A, il PSC definisce le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera (vedi successivo Art. 24.2), per un dimensionamento programmato per almeno 15 anni (tale dimensionamento è quello contenuto e fissato dall'Accordo di pianificazione) pari a:
2.
 - a) mq 13.500 di Superficie Utile (corrispondente a 175 nuovi alloggi di dimensione media pari a 77 mq/alloggio)
 - b) una quota aggiuntiva pari a mq 1.600 di Superficie Utile per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio)
 - c) una quota aggiuntiva pari a mq 2.310 di Superficie Utile residenziale (corrispondente a 30 nuovi alloggi di dimensione media pari a 77 mq/alloggio) per esigenze non preventivabili da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

Come evidenziato in tabella, tale dimensionamento prevede una quantità di 30 alloggi corrispondente ad una superficie utile di mq 2.310, per esigenze non preventivabili al momento della redazione del Piano Strutturale Comunale, e quindi con la possibilità di individuarle nell'ambito di successivi POC o di specifiche varianti al RUE.

La quantità edificatoria prevista, rispetto all'area di riferimento, corrisponde ad un indice fondiario pari a 0,067 mq/mq, e quindi largamente inferiore agli indici previsti per le aree per nuovi insediamenti residenziali previste in PSC, (0,11 mq/mq – cfr. Art. 35 delle NTA del PSC)

Ai fini perequativi vengono posti a carico del soggetto attuatore alcuni impegni da assumersi mediante la sottoscrizione di Accordo ex art. 18 LR 20/2000, riguardanti opere pubbliche di seguito sinteticamente descritte:

- allestimento di un'area per sgambamento cani in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune;
- cessione area sul fronte ovest delle aree distinta al NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86, necessaria per la realizzazione di pista ciclopedonale.

Per tale argomento di variante viene integrata la Valsat (Elaborato 3)

L'Accordo con il Soggetto attuatore (Sig. Moda Rocco e Sette Igina) ed il Comune prevede nell'ordine:

- un beneficio privato, costituito da:

- 160 mq di superficie utile (corrispondente a circa 2 unità immobiliari residenziali);
- 96 mq di superficie accessoria alla residenza;

- un beneficio pubblico, costituito da:

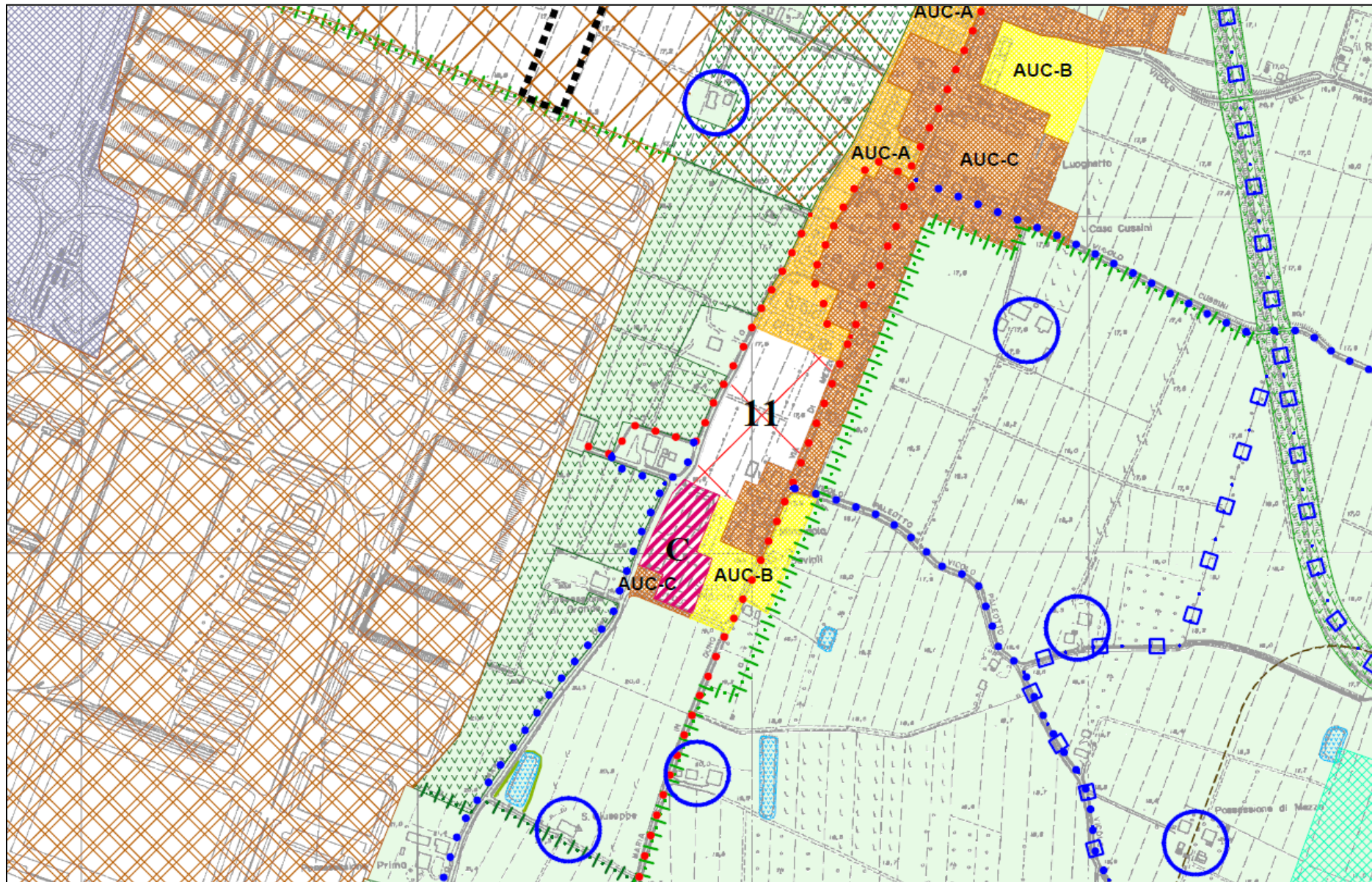
- Allestimento di un'area per sgambamento cani e/o di un'area di verde pubblico attrezzata in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune;
- Cessione area sul fronte ovest delle aree distinte al NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86, necessaria per la realizzazione di una pista ciclabile.
- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 37 del RUE e con le seguenti prescrizioni:
 - o P1 monetizzare;
 - o P3 da realizzare;
 - o Verde pubblico da monetizzare;

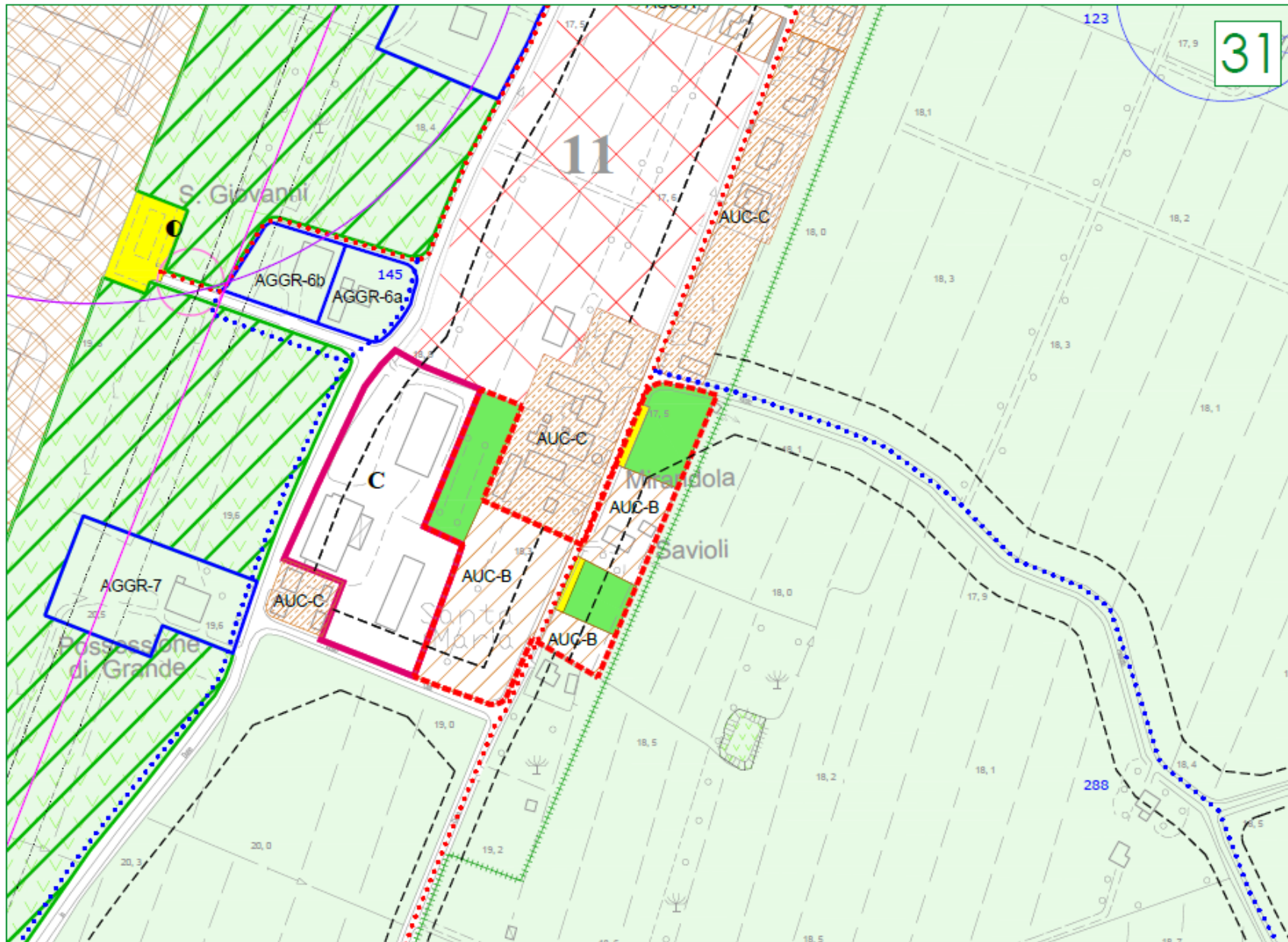
I condizionamenti complessivi e specifici posti al soggetto attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 in corso di approvazione e successiva sottoscrizione.

Le tavolette allegate di seguito rappresentano:

- Individuazione dell'area sulla base del PSC vigente
- Individuazione dell'area sulla base del RUE vigente
- Individuazione catastale

STRALCIO PSC - TAVOLA 1 ASSETTO TERRITORIALE





7. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI ALLE SCELTE DEL POC

La modifica al PSC correlata al presente POC, riguarda la rettifica del perimetro dell'ambito a Nord del sub-Ambito 10.1 ed a margine della strada provinciale via Marconi, con l'inserimento di un'area da destinarsi alla quota di funzioni terziarie e commerciali previste nel sub-ambito..

Tale rettifica consente la realizzazione di una viabilità di comparto che accede direttamente dalla viabilità principale tramite la realizzazione di una nuova rotatoria, cioè senza gravare sulla viabilità esistente e su incroci esistenti ritenuti non adatti al nuovo carico urbanistico.

8. APPOSIZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI

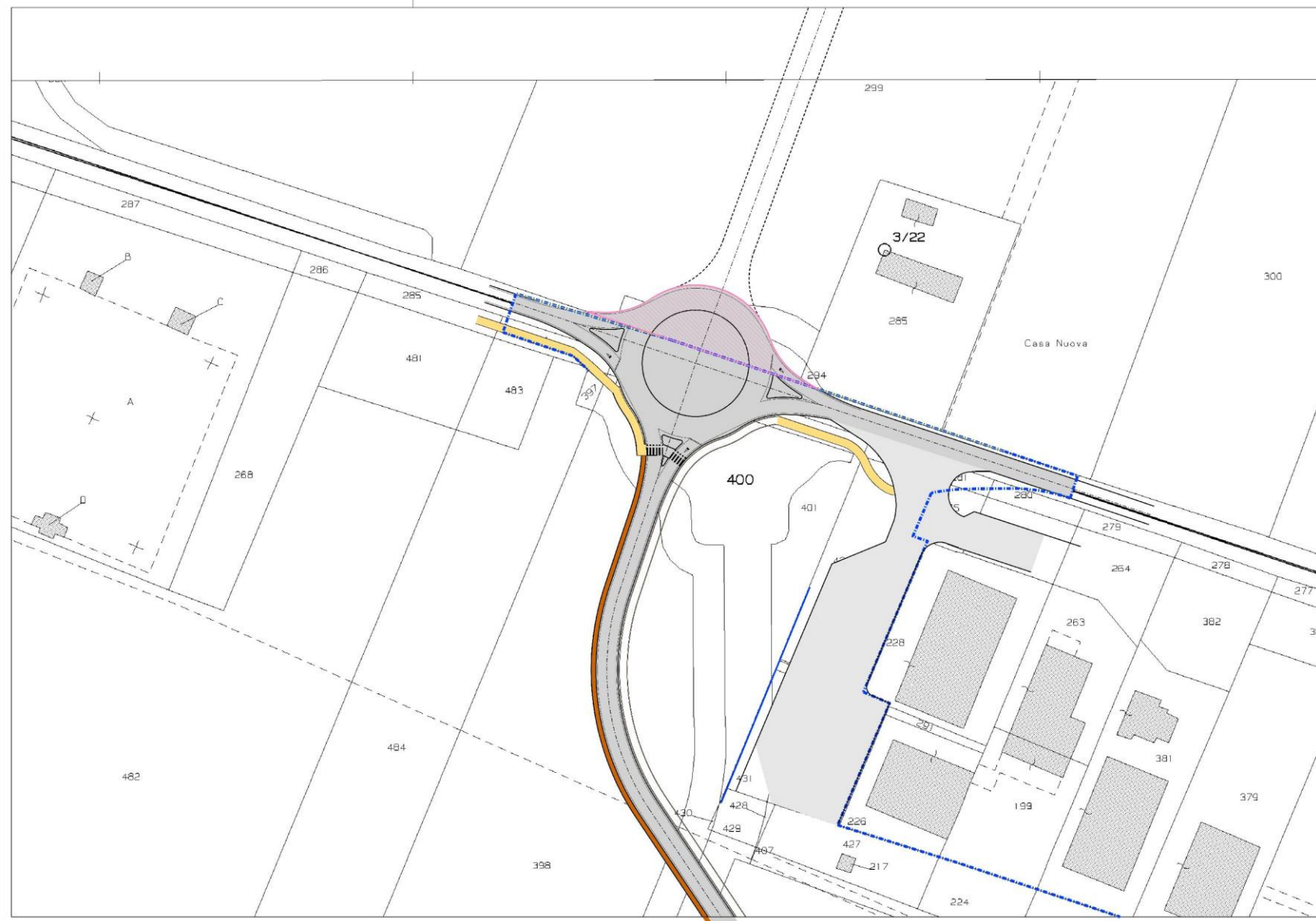
Ai sensi dell'art. 8, comma 1, della LR 37/2002, la presente variante al POC assume valore di "atto di apposizione di vincolo espropriativo" in quanto individua le aree sulle quali apporre un vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione coattiva di beni immobili destinati alla realizzazione di opere pubbliche.

L'elenco delle aree interessate con i relativi nominativi dei proprietari costituisce parte integrante del POC.

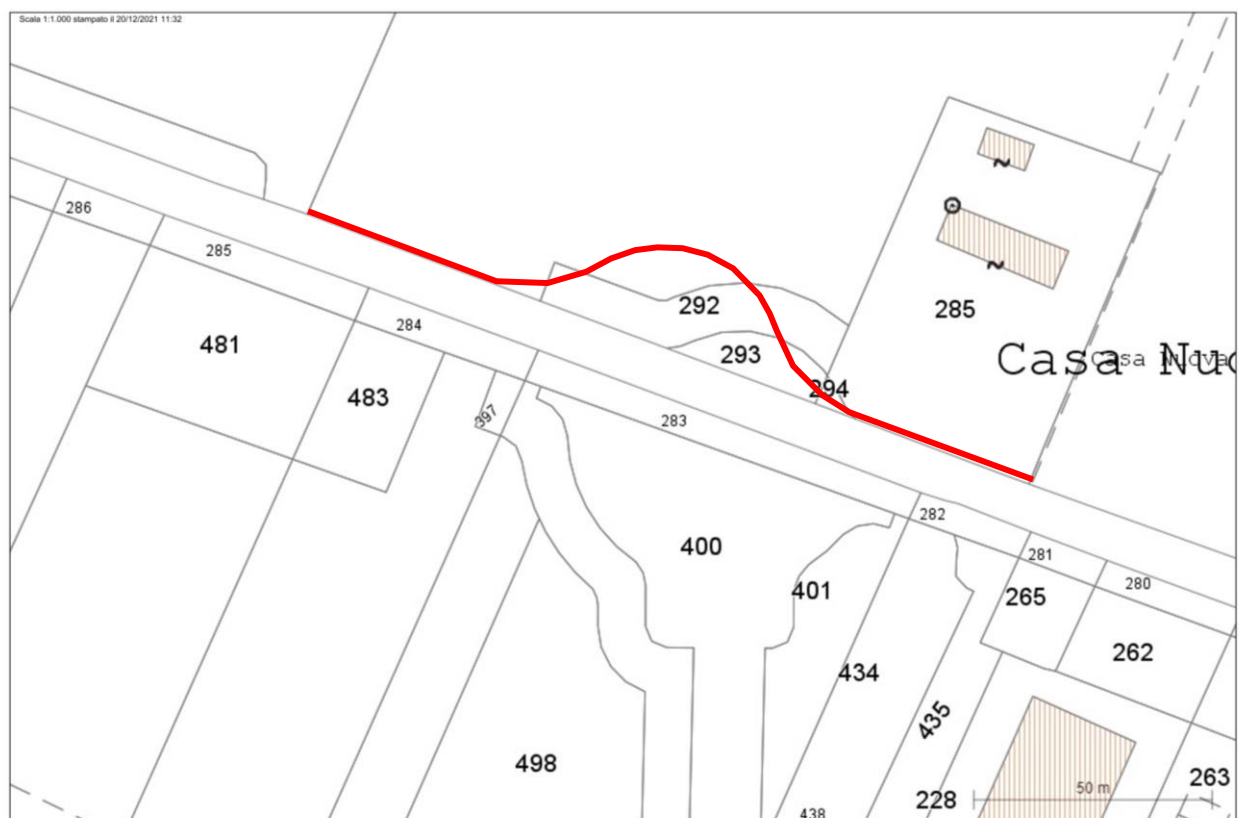
La dichiarazione di pubblica utilità avverrà contestualmente all'approvazione dei progetti definitivi, ai quali verranno allegati i piani particellari contenenti l'esatta quantificazione delle superfici da espropriare.

Si riportano di seguito l'ipotesi progettuale sulla quale si baserà l'esproprio e l'individuazione catastale delle aree interessate dall'opera con il relativo elenco dei proprietari.

Progetto Preliminare rotatoria sulla SP 44



Aree oggetto di esproprio e relativi intestatari



Foglio	Particella	Intestatario	Superficie (mq)	Qualità
22	292	MERIGHI LUIGI, CF MRGLGU41T08C469V	415,83	Seminativo arboreo
22	293	MERIGHI LUIGI, CF MRGLGU41T08C469V	190,67	Seminativo arboreo
22	294	MERIGHI LUIGI, CF MRGLGU41T08C469V MERICHI VINCENZO, CF MRGVCN46P27C469I MERIGHI BIAGINA, CF MRGBGN39B43C469O VANCINI LUCIA, CF VNCLCU50T53D458J SCAGLIARINI ATHOS, CF SCGTHS35A02A785J	4,61	Fabbricati promiscuo
22	299	MERIGHI LUIGI, CF MRGLGU41T08C469V	221,66	Seminativo arboreo