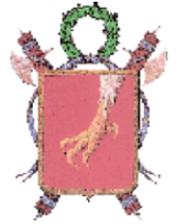


Comune di
CASTELLO D'ARGILE



POC

2010 - 2015

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Relazione e allegati cartografici

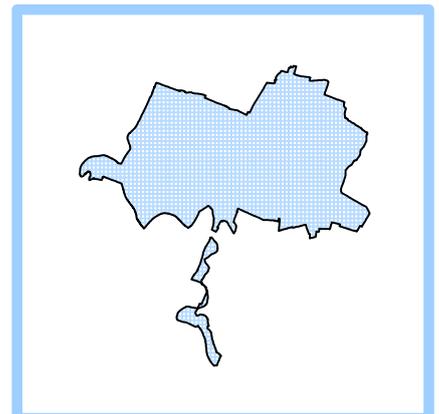
ELAB. 1

Sindaco
Michele Giovannini

Segretario comunale
Dott. Vienna Marcella Rocchi

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n. 18 del 20.04.2009
approvazione delib. C.C n. 24 del 09.06.2010



GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DI PIANO:

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asioli
- Franco Lodi (Studio SIA)

Per gli aspetti geologici-sismici

Studio Viel & Associati

Per il Comune di Castello d'Argile

Ing. Fabio Ferioli
Arch. Elena Chiarelli

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC	3
1. LE SCELTE DEL PRIMO POC	3
2. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA	7
3. QUADRO CONOSCITIVO	8
4. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC	25
ALLEGATI	35

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL POC

1. LE SCELTE DEL PRIMO POC

Il presente POC si pone come principale obiettivo quello di dare corretta e coerente attuazione alle previsioni ed alle linee strategiche indicate nel PSC. Non è pertanto un POC “residuale”, bensì si propone come un primo e concreto passo, attuativo delle linee strategiche del PSC sotto diversi punti di vista.

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

1) Una espansione edilizia e demografica moderata sia nelle quantità che nei ritmi di realizzazione.

E' stato scelto, infatti, di utilizzare solo una parte della possibilità di sviluppo che la norma prevede per il primo POC (possibilità per il primo P.O.C.: il PSC fissa all'Art. 33 che per i primi due POC i comuni si dovevano orientare a non superare l'80% della capacità complessiva del PSC. Il POC adottato ha previsto circa il 39% di tale capacità mentre il POC approvato cala al 38% - sempre per entrambi escludendo l'Ambito di riqualificazione). Questo sia a salvaguardia di una corretta relazione tra servizi, infrastrutture e politiche di bilancio, sia per favorire una maggiore coesione sociale metabolizzando i ritmi sostenuti e le quantità della crescita attuata negli ultimi quindici anni.

La nuova amministrazione ha scelto di ridurre l'areale 9.1, situato nella frazione, rispetto a quanto scelto nella fase di adozione. Occorre considerare che la frazione è caratterizzata da una carenza di attrezzature civili (vedi tab. 2) e da un residuo derivante dal PRG di 9.049 mq di SU. Il senso della riduzione risiede nella necessità di limitare l'espansione della frazione in attesa che possano essere realizzate altre attrezzature civili, ovvero di destinare le risorse derivanti dall'espansione urbanistica a tale scopo.

2) L'aumento della dimensione media dell'alloggio argilese degli ultimi dieci anni (70 mq. di SU). Tale obiettivo si contempera tuttavia con la ricerca di uno sviluppo del territorio urbano correttamente bilanciato tra proposte di unità immobiliare mono-bifamiliari (tendenzialmente di dimensioni maggiori) e proposte di unità immobiliari pluri-familiari; e questo sia nel capoluogo che nella frazione.

3) Uno sviluppo insediativo tendenzialmente concentrato in pochi ambiti di sviluppo, per evitare una eccessiva dispersione insediativa. In tal senso si rileva come tale sviluppo venga concentrato in due soli ambiti (ambito 6 nel capoluogo e ambito 9 nella frazione).

4) L'affermazione concreta dei principi della perequazione. Tale obiettivo, apparentemente scontato, si è dimostrato invece tutt'altro che metabolizzato nell'ambiente di chi opera nello sviluppo edilizio ed ha richiesto un forte impegno informativo preventivo. Inoltre, è stata necessaria una scelta precisa del Consiglio comunale di "premiare" con l'inserimento nel primo POC solo alcune tra le proposte che – in prima battuta – avevano previsto le quote da destinare al pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione. E' stata una scelta di coerenza e credibilità, anche rivolta al futuro ed ai prossimi POC. Occorre precisare che la nuova amministrazione ha richiesto, in termini di perequazione aggiuntiva, alcune opere ai proprietari del 6.1, l'ambito collocato al margine ovest dell'areale 6 in discontinuità con l'abitato. La scelta di "premiare" le proposte indipendentemente dalla loro collocazione ha evidenziato il limite della mancanza di un disegno urbanistico ottimale. A carico di tale ambito è stato chiesto di progettare una pista ciclo-pedonale, intra- ed extra-comparto, per poterlo collegare al centro abitato, ed un contributo di 50.000 € per la sua realizzazione.

5) Il reperimento di risorse significative da destinare alla realizzazione della Città pubblica, in una duplice direzione: da un lato la realizzazione diretta da parte degli attuatori di interventi di interesse pubblico da cedere poi gratuitamente all'amministrazione (piste ciclabili, parti di reti ecologiche, opere a valenza pubblica, etc...), dall'altro perseguendo il miglior risultato possibile e sostenibile dalla perequazione urbanistica sia in termini di Diritto Edificatorio sia in termini di lotti urbanizzati sui quali svilupparlo. In tal senso si stabilisce l'indirizzo secondo il quale la perequazione deve prevedere almeno il 33% (calcolato sulla SF prevista) della capacità edificatoria, espressa sulla SF non urbanizzata. Tale percentuale minima, infatti, pare la più alta ottenibile nel presente contesto, e comunque sostenibile per i valori immobiliari a Castello d'Argile. Inoltre, al fine di perseguire l'ottenimento di lotti urbanizzati - ritenuti più consoni alle condizioni pubbliche di valorizzazione - si stabilisce l'indirizzo di applicare mediamente una riduzione del 40% in caso di cessione di DE con SF in lotti urbanizzati.

6) La concreta destinazione delle risorse derivanti dalla perequazione verso temi infrastrutturali e/o sociali che si ritiene opportuno affrontare fin dal primo POC, anche a motivo dei tempi attuativi degli Accordi relativi. In particolare:

- a. **L'edilizia Residenziale Sociale pubblica,** con la realizzazione di alloggi pubblici a canone contenuto rivolti in particolare ai nuclei familiari numerosi, in tal modo colmando una carenza nell'offerta di edilizia pubblica locale (tali interventi potranno avvenire in accordo con ACER). Rispetto al POC adottato, si è valutata la possibilità di redistribuire le aree previste per l'ERS spostandone una parte dalla frazione verso il capoluogo.
- b. **Sarà inoltre pianificata l'acquisizione e la realizzazione di vasche di laminazione di sistema, e comunque sovra-comparto,** per il significativo miglioramento della sicurezza

idraulica del territorio sia del capoluogo che della frazione. In particolare, per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi comparti, si programma l'acquisizione di 3.000 mq di terreno per la costruzione di una vasca di laminazione sullo scolo Bisana, e di 5.000 mq di terreno per la costruzione di una vasca di laminazione sullo scolo Fiumana. Entrambe le vasche potranno essere ingrandite in tempi successivi. Per quanto riguarda il capoluogo, la vasca di sistema per la parte già urbanizzata dovrà essere prevista lungo lo scolo Canalizzo, come previsto dal PSC. In accordo con la Bonifica Renana sarà inoltre pianificato un programma di monitoraggio e manutenzione della rete drenante principale e secondaria presente sul nostro territorio.

- c. **L'acquisizione di aree funzionali ad adeguamenti infrastrutturali e di servizio.** La nuova amministrazione ha scelto di non delocalizzare la nuova stazione ecologica. Le aree interessate dalla rotatoria sono invece oggetto di procedura d'esproprio da parte della provincia. Essendo stata invalidata la procedura di variante al P.O.C. adottata il 19.05.2009 con delibera del Consiglio Comunale n. 29, al momento l'amministrazione si impegna ad acquisire i 10.000 mq di terreno, come previsto nell'accordo sottoscritto fra il Comune e la Pia Fondazione, con apposita variante al P.O.C. I 10.000 mq di terreno potranno essere destinati ad orti sociali, parco, o altre dotazioni territoriali.

7) Avviare, laddove possibile, interventi di riqualificazione urbana. In particolare tale condizione si è resa possibile per il solo Ambito "A" del capoluogo.

Dopo l'adozione, la nuova amministrazione ha deciso di risolvere il tema della riqualificazione dell'ambito A destinandolo prevalentemente ad uso residenziale, ammettendo anche funzioni terziarie compatibili con la residenza. Il capannone sarà quindi abbattuto.

8) Minore consumo di territorio.

La nuova amministrazione si è posta come obiettivo principale quello del minor consumo di territorio, considerando quest'ultimo come risorsa finita da preservare. La riduzione degli areali 9.1 e 6.3, unitamente alla scelta di non delocalizzare il Centro Raccolta Rifiuti, ha permesso di ridurre il consumo di territorio di circa 3 ettari.

9) Minori spese per la gestione del territorio e del patrimonio dell'ente.

Questo obiettivo è strettamente legato ad uno dei principali obiettivi del bilancio: rendere la spesa corrente indipendente dagli oneri di urbanizzazione. Gli impianti fotovoltaici che saranno ceduti al comune da ogni comparto contribuiranno ad interrompere il trend del continuo aumento di costi della bolletta energetica. La scelta di non prendere il capannone concorre ad evitare l'aumento delle spese per il mantenimento del patrimonio; la nuova scelta di perequazione del 6.3 permetterà

una manutenzione consistente della rete viaria esistente, intervento sempre più necessario ma che l'amministrazione, date le difficoltà economiche, difficilmente potrà finanziare.

10) Maggiore sostenibilità ambientale, maggiore utilità pubblica.

Si citano i circa 450 metri lineari in più di piste ciclo-pedonali inserite in P.O.C. dalla nuova amministrazione, che conseguono il duplice obiettivo di incentivare l'utilizzo della bicicletta rendendone al tempo stesso più sicuro l'utilizzo. Gli impianti fotovoltaici permetteranno di produrre energia dal sole, evitando l'utilizzo di fonti fossili e la produzione di emissioni clima-alteranti. Nella riqualificazione dell'ambito A, il capannone che sarà abbattuto è completamente coperto in Eternit, il quale sarà rimosso. All'ambito 6.1 è stato chiesto di portare la rete fognaria fino all'angolo sud-ovest del comparto, in modo da rendere possibile all'amministrazione l'allungamento della rete fognaria lungo la Via Zambeccari in direzione Sud (tale strada risulta infatti ricca di unità abitative ma priva della rete fognaria).

11) L'utilizzo di superfici edificatorie già disponibili.

In particolare si tratta di superfici edificatorie derivanti da residui pre-esistenti del P.R.G. (dote edificatoria dell'area "ex Bassi" oggi destinata a mensa e palestra per le scuole elementari, pari a mq. 613,99 mq. di SU. Vedi Del. CC n° 93 del 18/12/2007), collocati negli ambiti 6.2 e 6.1. Non è invece stato utilizzato il cosiddetto "pacchetto del Sindaco", determinabile in circa 15 alloggi a POC, in quanto non risultato necessario all'attuazione degli obiettivi del POC stesso.

Questo primo POC non affronta invece il tema dello sviluppo artigianale ed industriale, in quanto dovrà essere oggetto di apposita programmazione - condivisa con il Comune di Pieve di Cento, che non ha ancora approvato il PSC – in coerenza con l'Accordo Territoriale per le Aree produttive sottoscritto dalla Provincia e dai Comuni dell'Unione Reno Galliera.

2. 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, avendo come base il Piano Strutturale Comunale approvato dal Comune di Castello d'Argile con delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 6 febbraio 2009.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione, ovvero dal 2010 al 2015.

Alla data di scadenza del termine quinquennale, le previsioni del POC possono essere ridefinite nel POC successivo per tutti quegli interventi per i quali non siano intervenuti:

- a) il rilascio di permesso di costruire per quegli interventi che il POC può prevedere di tipo diretto
- b) la sottoscrizione di specifica convenzione o l'inizio delle procedure espropriative, per i sub Ambienti assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo privato o pubblico.

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 – ANALISI DELLE DOTAZIONI

In relazione agli approfondimenti già riportati nel PSC e nel RUE, si può evidenziare come la situazione degli standard pubblici allo stato attuale è soddisfacente. Infatti a livello comunale abbiamo un valore di 38,05 mq/ab di dotazioni, dove tutte le specifiche dotazioni, al di fuori delle attrezzature collettive peraltro presenti in tutti i centri abitati, sono al di sopra del livello obiettivo che il PSC si è dato, ovvero:

- attrezzature scolastiche 3,73 mq/ab
- attrezzature civili 2,02 mq/ab
- attrezzature religiose 1,21 mq/ab
- verde pubblico 25,01 mq/ab
- parcheggi pubblici 6,07 mq/ab.

C'è una criticità, ben visibile nella tabella, rispetto alle attrezzature collettive nella frazione di Venezzano.

La tabella 1, allegata alla relazione del PSC, riporta nel dettaglio i seguenti valori:

Tab. 1 – Standard Stato di fatto (dedotta dalla relazione illustrativa del PSC)

CASTELLO D'ARGILE - TOTALE COMUNALE

6.607 abitanti residenti al 31.12.2007 più popolazione teorica da PRG

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	19.821	24.671	3,73
Attrezzature civili	2,80	18.500	13.347	2,02
Attrezzature religiose	1,20	7.928	8.024	1,21
Verde pubblico	18,00	118.926	165.261	25,01
Parcheggi pubblici	5,00	33.035	40.110	6,07
TOTALE	30,00	198.210	251.412	38,05

CAPOLUOGO

4.390 abitanti di PSC

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	13.170	17.948	4,09
Attrezzature civili	2,80	12.292	12.089	2,75
Attrezzature religiose	1,20	5.268	3.898	0,89
Verde pubblico	18,00	79.020	110.063	25,07
Parcheggi pubblici	5,00	21.950	28.293	6,44
TOTALE	30,00	131.700	172.290	39,25

VENEZZANO

2.217 abitanti insediati

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	6.651	6.723	3,03
Attrezzature civili	2,80	6.208	1.258	0,57
Attrezzature religiose	1,20	2.660	4.126	1,86
Verde pubblico	18,00	39.906	55.198	24,90
Parcheggi pubblici	5,00	11.085	11.816	5,33
TOTALE	30,00	66.510	79.122	35,69

Con le previsioni del POC si avrà un incremento previsto sia di popolazione che di aree per servizi che di seguito si descrivono.

POPOLAZIONE DERIVATA DALL'ATTUZIONE DEL POC

Considerando i parametri generali utilizzati per il PSC, fissato il valore attribuito "all'abitante teorico insediabile", ovvero mq. 29 di SU (valore utilizzato anche per calcolare gli standard), avremo una popolazione insediabile rapportata ai mq di SU che il POC mette in attuazione.

Analizzando in via anticipata quali sono le capacità edificatorie attribuite ai vari sub Ambiti nel capitolo 3 successivo, avremo i seguenti valori numerici:

Sub Ambito 6.1 = mq 2.730 di SU

- numero teorico di abitanti insediabili pari a: mq 2.730 di SU/29 = 94 abitanti teorici

Sub Ambito 6.2 = mq 4.364 di SU

- numero teorico di abitanti insediabili pari a: mq 4.364 di SU/29 = 150 abitanti teorici

Sub Ambito 6.3 = mq 2.322 di SU

- numero teorico di abitanti insediabili pari a: mq 2.322 di SU/29 = 80 abitanti teorici

Ambito "A" = mq 5.200 di SU

- numero teorico di abitanti insediabili pari a: mq 5.200 di SU/29 = 179 abitanti teorici

Sub Ambito 9.1 = mq 3.760 di SU

- numero teorico di abitanti insediabili pari a: mq 3.760 di SU/29 = 130 abitanti teorici

Quindi complessivamente il POC ha una capacità edificatoria tale da prevedere i seguenti abitanti teorici suddivisi per centro abitato:

- | | |
|-----------------|--|
| - Capoluogo | = 504 abitanti teorici aggiuntivi |
| - Venezzano | = 130 abitanti teorici aggiuntivi |
| - Totale | = 634 abitanti teorici aggiuntivi |

A tale numero si farà riferimento per l'attribuzione delle nuove dotazioni (prevalentemente di verde pubblico e parcheggi pubblici) e dell'aggiornamento della tabella delle dotazioni (vedi di seguito Tab.2 che riassume la quantità di dotazioni assegnate ad ogni Ambito e la Tab. 3 a livello comunale che riporta l'aggiornamento dello stato di fatto di cui alla Tab 1 precedente).

Tutte le tabelle che riguardano l'Approfondimento delle dotazioni sono riportate in Allegato 3.

Tab. 2 – Dotazioni per gli Ambiti previsti nel POC

Ambito	POPOLAZIONE INSEDIABILE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI
		25 mq/ab	5 mq/ab
Ambito 6.1	94	2.354	471
Ambito 6.2	150	3.762	752
Ambito 6.3	80	2.002	400
AMBITO "A"	179	4.483	897
Ambito 9.1	130	3.241	648
TOTALE	634	15.841	3.168

Tab. 3 – Standard di POC CONTRODEDOTTO

CASTELLO D'ARGILE - TOTALE COMUNALE

7.241 abitanti (compresi i potenziali da ex PRG) + abitanti da POC

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	21.722	24.671	3,41
Attrezzature civili	2,80	20.274	13.347	1,84
Attrezzature religiose	1,20	8.689	8.024	1,11
Verde pubblico	18,00	130.332	181.101	25,01
Parcheggi pubblici	5,00	36.203	43.278	5,98
TOTALE	30,00	217.220	270.422	37,35

CAPOLUOGO

4.894 abitanti (compresi i potenziali da ex PRG) + abitanti da POC

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	14.682	17.948	3,67
Attrezzature civili	2,80	13.703	12.089	2,47
Attrezzature religiose	1,20	5.873	3.898	0,80
Verde pubblico	18,00	88.092	122.662	25,06
Parcheggi pubblici	5,00	24.470	30.814	6,30
TOTALE	30,00	146.820	187.411	38,29

VENEZZANO

2.347 abitanti (compresi i potenziali da ex PRG) + abitanti da POC

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	7.040	6.723	2,86
Attrezzature civili	2,80	6.571	1.258	0,54
Attrezzature religiose	1,20	2.816	4.126	1,76
Verde pubblico	18,00	42.240	58.439	24,90
Parcheggi pubblici	5,00	11.733	12.464	5,31
TOTALE	30,00	70.400	83.011	35,37

In sostanza si rileva come l'attuazione delle previsioni del POC per quanto riguarda le dotazioni, pur avendo centrato l'obiettivo dei 30 mq/ab (vedi Tab.2 precedente), sul complessivo comunale il valore delle dotazioni cala in quanto i residui di PRG stanno attuandosi con i limiti delle dotazioni precedenti (25 mq/ab anziché 30 mq/ab come nel POC) e le quantità maggiori previste negli Ambiti del POC non sono sufficientemente alte da spalmarsi su tutta la popolazione insediata. Ciò lo si era visto anche nel PSC.

Comunque lo standard pro capite per i due centri edificati principali è comunque sopra all'obiettivo fissato nel PSC, ovvero 30 mq/ab.

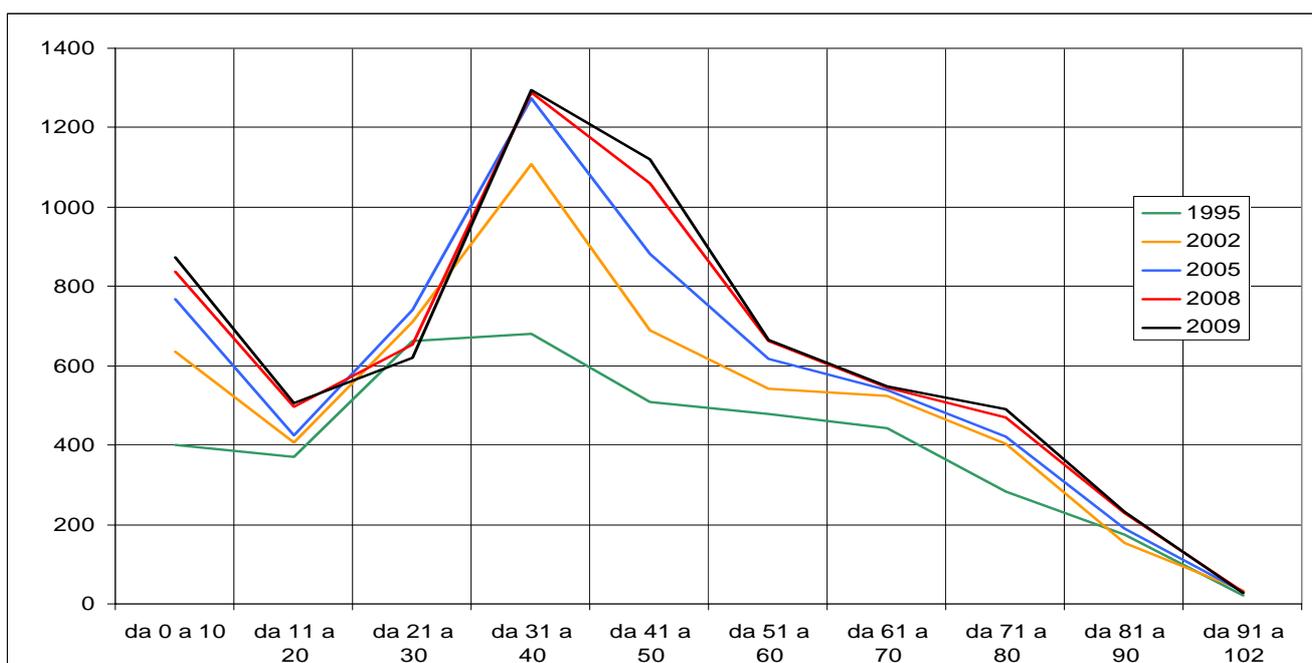
3.2 – VERIFICA DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Una crescita di 634 abitanti derivanti dal primo POC significa, spalmata su un lasso temporale di almeno 8 anni, una crescita di 80 abitanti circa all'anno. Cioè una crescita di poco superiore all'1%. Se consideriamo il nucleo familiare medio (2,3 componenti per nucleo), si tratta di 34-35 nuovi nuclei familiari anno.

Per comprendere come trattare il tema è opportuno osservare la distribuzione dell'età oggi a Castello d'Argile, e in particolare il picco delle coppie in età fertile che tuttavia, di anno in anno, non cresce e anzi tende ad "invecchiare" spostandosi gradualmente verso destra, cioè aumentando l'età dei residenti.

Tra il 2007 e il 2008, pur essendo cresciuta la popolazione di 71 unità (1,15%) la popolazione scolare non è aumentata.

Questo perché era già artificialmente alta a motivo della distribuzione con il forte picco di età fertile.



CLASSI	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
NIDO													
da 0 a 1	39	46	54	73	69	66	71	54	80	89	83	65	86
da 1 a 2	94	87	103	117	133	143	127	135	149	156	175	173	159
MATERNA													
da 3 a 5	101	145	153	161	161	181	201	211	216	219	213	234	244
ELEMENTARE													
da 6 a 10	183	192	193	207	233	245	264	279	323	325	352	361	384
MEDIA													
da 11 a 13	108	105	113	119	132	129	121	126	140	170	172	173	165
SUPERIORI													
da 14 a 18	186	201	187	183	188	190	205	201	210	223	220	225	257
ETA' FERTILE													
da 19 a 40	1492	1630	1711	1811	1875	1905	1923	2000	2091	2091	2070	2044	2000
da 41 a 60	998	1077	1109	1140	1200	1232	1285	1379	1499	1618	1673	1711	1785
ANZIANI													
da 61 a 80	749	821	857	881	890	929	927	938	962	957	990	1010	1040
da 81 a 102	200	184	171	168	189	187	190	197	221	238	249	259	260
	4150	4488	4651	4860	5070	5207	5314	5520	5891	6086	6197	6255	6380

Dati confermati dall'analisi dei residenti per scuola.

POPOLAZIONE RESIDENTE							
anno	ARGILE	incremento %	MASCARINO	incremento %	TOTALE	incremento %	SALDO
1996	3132		1018		4150		
1997	3212	2,55	1080	6,09	4292	3,42	142
1998	3298	2,68	1190	10,19	4488	4,57	196
1999	3362	1,94	1289	8,32	4651	3,63	163
2000	3489	3,78	1371	6,36	4860	4,49	209
2001	3611	3,50	1459	6,42	5070	4,32	210
2002	3710	2,74	1497	2,60	5207	2,70	137
2003	3760	1,35	1554	3,81	5314	2,05	107
2004	3940	4,79	1580	1,67	5520	3,88	206
2005	4211	6,88	1680	6,33	5891	6,72	371
2006	4274	1,50	1812	7,86	6086	3,31	195
2007	4371	2,27	1826	0,77	6197	1,82	111
2008	4434	1,44	1834	0,44	6268	1,15	71
2009	4447	0,29	1933	5,40	6380	1,79	112

Anche nell'ipotesi di sviluppo in 6 anni dei 634 abitanti in più, manteniamo un incremento medio dell'1,65%, che realisticamente in questo momento e ancora per alcuni anni sembra poco credibile, cioè l'incremento sarà inferiore (stante la situazione di stallo del rilascio dei titoli abilitativi per nuove costruzioni residenziali).

Quindi in definitiva un incremento della popolazione dell'1,65% annuo o anche leggermente maggiore non metterà in crisi le strutture scolastiche esistenti in quanto già adeguate per "un picco" di presenza infantile superiore al normale, come incidenza rispetto la popolazione totale.

Restano da adeguare le scuole medie, secondo programmi già inseriti nel triennale OOPP, per poter accogliere le 4 sezioni, all'interno comunque del plesso esistente come da progetto già elaborato.

3.3 – ANALISI DEL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 9 marzo 2010, il Comune di Castello d'Argile ha approvato il "Programma triennale delle opere pubbliche 2010-2012"

Il POC ne assume i principi.

Si riportano di seguito le tabelle che riguardano le opere pubbliche della citata delibera.

PROGRAMMA TRIENNALE 2010 - 2012
ED ELENCO ANNUALE 2010
DEI LAVORI PUBBLICI
DI CUI AL D.M. 9 GIUGNO 2005

Il presente documento costituito da n. 5
pagine formato busta, è registrato dalla ditta
C.C./e.s. Il del 9/3/10
dal 9/3/10
IL SEGRETARIO

**Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2010/2012
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI CASTELLO D ARGILE**

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge				
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di Immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziameti di bilancio	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (1)	423.000,00	450.000,00	200.000,00	1.073.000,00
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00
	423.000,00	450.000,00	200.000,00	1.073.000,00

Note:

Il responsabile del programma
(Fabio Feriet)

(1) compresa la cessione di immobili

**SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2010/2012
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI CASTELLO D ARGILE**

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT			Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione immobili S/N (4)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (5)
1		008	037	017	09	A05 09	AMPLIAMENTO CIMITERO DI VENEZZANO	150.000,00			150.000,00	N	0,00	
2		008	037	017	01	A05 35	COSTRUZIONE STAZIONE ECOLOGICA	273.000,00			273.000,00	N	0,00	
3		008	037	017	07	A05 08	RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA SCUOLA MEDIA A.GESSI		350.000,00		350.000,00	N	0,00	
4		008	037	017	03	A01 01	RIQUALIFICAZIONE SPAZIO URBANO DENOMINATO AREA EX SERRE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO			200.000,00	200.000,00	N	0,00	
6		008	037	017	07	A01 01	MANUTENZIONE STRADE		100.000,00		100.000,00	N	0,00	
TOTALE								423.000,00	450.000,00	200.000,00			0,00	

Note:

Il responsabile del programma
(Fabio Ferioli)

**SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2010/2012
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI CASTELLO D ARGILE**

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO - CUI (2)	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annualità	Importo totale intervento	FINALITA' (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
	-	AMPLIAMENTO CIMITERO DI VENEZZANO	FABIO	FERIOLI	150.000,00	150.000,00	MIS	S	S	2	SC	1°/2010	2°/2011
	-	COSTRUZIONE STAZIONE ECOLOGICA	FABIO	FERIOLI	273.000,00	273.000,00	ADN	S	S	1	PP	1°/2010	4°/2010
TOTALE					423.000,00								

Note:

Il responsabile del programma
(Fabio Ferioli)

**SCHEDA 2b: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2010/2012
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI CASTELLO D ARGILE**

**ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE
ex articolo 19 comma 5 ter della legge 109/94 e s.m.i.**

Note:

Il responsabile del programma
(Fabio Ferioli)

In relazione alle opere funzionali alle nuove previsioni del POC si evidenziano i lavori previsti e già soprarichiamati nel capitolo 3.2 precedente inerenti l'intervento sulla scuola media.

Per quanto riguarda le altre opere pubbliche inserite nel Programma triennale, non sono previste opere tali da essere condizionate o che siano condizionanti per le scelte del POC.

Le opere infrastrutturali individuate nel PSC come "corridoi infrastrutturali" non sono ancora state progettate e quindi al momento non vengono inserite nel POC per apporre vincolo preordinato all'esproprio.

Vengono invece inserite nel POC i riferimenti cartografici e catastali per l'acquisizione (totale o parziale) delle aree necessarie alla realizzazione di due vasche di laminazione delle acque (in regime di convenzione con il Consorzio della Bonifica Renana) che avranno una funzione "compensativa" quella di Castello d'Argile che verrà dimensionata in relazione ai sub Ambiti inseriti nel POC approvato (e quindi al momento verrà acquisita un'area di inferiore superficie rispetto l'area individuata con l'apposizione del vincolo) e "strutturale" ovvero al servizio del centro abitato complessivamente per quanto riguarda l'area individuata nella frazione Venezzano.

Tali documenti prendono il significato di "apposizione di vincolo" e quindi spetteranno al Comune tutte le successive procedure previste dalla L.R. 37/2002: nello specifico il Comune ha già sottoscritto un impegno di acquisizione di dette aree (vedi documentazione specifica in calce al presente documento).

3.4 – ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI

Il nuovo depuratore di Venezzano è entrato in funzione nei mesi scorsi e le sue potenzialità depurative in abitanti equivalenti sono di 6.600, a fronte di una popolazione residente nei due centri urbani depurati direttamente di 5.482 abitanti (rispettivamente nel capoluogo ab. 3.808 comprese le zone produttive e nella frazione ab. 1.674 comprese le zone produttive): quindi con una differenza positiva di 1.118 abitanti.

Il depuratore di Venezzano ha lo spazio e la struttura già predisposta per un futuro ampliamento fino a 9.900 abitanti equivalenti.

Considerato che la popolazione insediabile da POC è prevista in 634 nuovi abitanti a fronte di un “+ 1.118” come sopra definito, il POC medesimo è sostenuto da un impianto depurativo comunale sostanzialmente conforme.

3.5 – GLI IMPEGNI RESIDUI DERIVANTI DAL PRG

In relazione agli atti amministrativi che hanno preceduto l'adozione del PSC e del RUE, l'Amministrazione comunale ha fatto salvi "impegni" con soggetti privati mediante Accordi o atti deliberativi, in relazione a situazioni di residualità rispetto al PRG o sue Varianti, che sono stati demandati al PSC ed ai successivi POC.

In particolare questi Accordi hanno assegnato "diritti edificatori" a condizioni specifiche che vengono risolte in questo primo POC. Ecco l'elenco degli impegni residui derivanti dal PRG:

- Lecce Costruzioni SRL: deliberazione del consiglio comunale n. 41 del 28 luglio 2008, pari a mq. 821,71 di SU + mq. 493,03 di SA
- DE del comune derivante da Accordo ex PRG: deliberazione del consiglio comunale n. 93 del 18/12/2007 (approvazione variante specifica al PRG n. 4/2006), pari a mq. 613,69 di SU + mq. 368,22 di SA
- Costruzioni Duca Srl : deliberazione del consiglio comunale n. 41 del 28 luglio 2008, pari a mq. 607,50 di SU + mq. 365,50 di SA .

Nel POC 2009 – 2014 viene data risposta al residuo di competenza di "Lecce Costruzioni SRL" nel Sub Ambito 6.3.

Il residuo costituito dal DE comunale è stato collocato in parte nel sub Ambito 6.1 (per 150 mq) ed in parte nel sub Ambito 6.2 (per 464 mq).

Il residuo attribuito a Duca Srl è stato assegnato tramite apposita Variante al RUE

3.6 – 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 Castello d'Argile delle quote di edificabilità da utilizzare per situazioni che allora (data della sottoscrizione) e ancora oggi, non sono preventivabili. Fermo restando che tali quote devono essere inserite nel POC con l'indirizzo che è riportato all'Art. 24.2, paragrafo 2, del PSC, si rileva come in questo primo POC 2010 – 2015 tali quote non vengono utilizzate.

All'Amministrazione Comunale rimangono quindi a disposizione mq. 2.450 di SU residenziale nonchè mq. 3.100 di SU per funzioni compatibili con la residenza (commercio di vicinato, pubblici esercizi, studi professionali, ecc.), che non sono stati previsti nel POC.

4. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC

CAPOLUOGO

Per quanto riguarda il Capoluogo, il POC prevede di intervenire in un solo Ambito per nuovi insediamenti, ovvero il n. 6, posto nel settore ovest/sud-ovest del Centro Urbano e nell'Ambito di riqualificazione "A".

Gli Ambiti e sub Ambiti individuati vengono di seguito descritti in ordine al numero progressivo assegnato.

Rispetto al POC adottato sono stati modificati alcuni indirizzi, il cui risultato viene di seguito illustrato.

Sub Ambito 6.1

Il sub-ambito rappresenta la porzione di chiusura dell'Ambito n. 6 ed è posto a margine della via Zambeccari. Sembra molto esterno rispetto il centro urbano, ma le distanze a Castello d'Argile, per via della struttura compatta che presenta il centro edificato, sono molto modeste: infatti il sub-ambito 6.1 si pone a circa 450 metri dal limite del Territorio Urbanizzato individuato dal PSC (TU) e a poco meno di 850 metri dalla piazza Gadani, la piazza centrale del paese.

Saranno posti alcuni condizionamenti all'attuazione per obbligare all'allacciamento alla rete comunale esistente, le reti di smaltimento reflui e delle altre infrastrutture a rete nonché per realizzare una pista ciclopedonale contestualmente all'attuazione del comparto per renderlo ancor più collegato al centro del paese.

Al sub-ambito sono stati assegnati i seguenti Diritti Edificatori (DE), derivanti dai calcoli del metodo perequativo che il PSC ha fissato, ovvero:

ST = mq 19.518

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 2.730 di SU

La costruzione dell'indice perequativo viene così strutturata (vedi Allegati):

- Il DE privato risulta essere di 1.730 mq di SU
- Il DE pubblico risulta essere di 850 mq di SU
- Il comune chiede lotti urbanizzati; il DE edificatorio di mq 850 di SU viene ragguagliato a mq 500 di SU (cioè la differenza di SU che il privato si trattiene serve a compensare le spese di urbanizzazione dell'area da cedere al comune.
- Quindi al comune pervengono 2 lotti urbanizzati di circa 2.875 mq con una SU di 500 mq; il comune trasferisce nei lotti suddetti anche 150 mq di SU derivante dall'accordo Bassi residuo dell' ex PRG: quindi il comune dispone di 650 mq di SU.

- Al privato rimangono i propri 1.730 mq a cui si aggiungono i 350 mq di SU che servono a compensare le opere di urbanizzazione, quindi in totale il privato ha un DE di mq. 2.080.
- i lotti pubblici hanno come finalità primaria la ricerca di risorse per l'acquisizione di aree funzionali per gli adeguamenti infrastrutturali e di servizio decisi dal comune e la loro realizzazione.
- Si prevede per l'Ambito una altezza massima non superiore a m. 7,50.
- Massimo numero di unità abitative da prevedere: superficie minima per alloggio mq. 100 di SU.

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Sub Ambito 6.2

Il sub-ambito rappresenta la naturale espansione del centro abitato posto all'intersezione della via Zambeccari con via San Pancrazio. La via San Pancrazio proseguendo verso sud incrocia poi a poco meno di 200 metri, via della Concordia, strada comunale in fase di completamento in relazione ai comparti edilizi ex PRG, pure loro in fase attuativa ormai quasi conclusa.

A questo sub-ambito non vengono poste particolari prescrizioni se non quella di prevedere un intervento di tipo infrastrutturale (sistemazione ed allargamento della Via San Pancrazio – sezione di m. 6,00 – realizzazione della pubblica illuminazione e della rete fognaria sul lato interessato dall'ambito e realizzazione di una pista ciclabile fino a via della Concordia): tali opere – precisate nell'Accordo Art. 18 - verrà compensata tramite perequazione, con l'assegnazione di mq 1.205 di SU.

Al sub-ambito sono stati assegnati i seguenti DE, derivanti dai calcoli del metodo perequativo che il PSC ha fissato, ovvero:

ST = mq 19.497

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 4.364 di SU

La costruzione dell'indice perequativo viene così strutturata (vedi Allegati):

- DE privato = 1.806 mq di SU
- DE pubblico = 889 mq di SU
- Il comune chiede lotti urbanizzati; il DE edificatorio di mq 889 di SU viene ragguagliato - applicando una percentuale del 56% - a mq 500 di SU (quindi il DE privato di 1.806 mq aumenta della differenza tra 889 e 500, ovvero di 389 mq di SU a compensare le spese di urbanizzazione dell'area da cedere al comune). Si prevede quindi la cessione al Comune di

lotti urbanizzati per mq 2.200 di SF, su cui il Comune, in uno dei due, realizza il DE pubblico di 500 mq di SU di cui sopra. Sul secondo lotto il Comune trasferisce, con il presente POC, 464 mq di SU di proprietà pubblica derivanti da Accordo Bassi ex PRG. Il DE pubblico totale di mq 964, sarà utilizzato dal Comune per investire per l'affitto (ERS), con soluzioni che potrebbero interessare anche interventi convenzionati con ACER.

- Il comune infine assegna al soggetto attuatore un DE compensativo di 1.205 mq di SU per le opere infrastrutturali aggiuntive da realizzare secondo l'elenco e la descrizione riportata in Allegato 1 – scheda di Sub Ambito 6.2; il parametro utilizzato è quello di attribuire ad ogni mq di SU un valore economico almeno pari o superiore a 300 euro, al fine di definire il valore delle opere da realizzare (nel caso specifico la stima dei lavori da eseguire è di euro 433.000).

Quindi in definitiva i DE per il privato e per il Comune saranno così fissati:

- Il DE privato è formato dalla somma dei DE: 1.806 + 389 (differenza assegnata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione) + 1.205 (a compensazione di opere infrastrutturali) = 3.400 mq di SU
- Il DE pubblico è formato dalla somma dei DE: 500 + 464 (ex Accordo Bassi) = 964 mq di SU. in sede di PUA il Comune utilizzerà il proprio DE per interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi in affitto a canone contenuto: tale realizzazione potrà avvenire anche in convenzione con ACER.
- Si prevede per l'Ambito una altezza massima non superiore a m. 10,50

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Sub Ambito 6.3

La Giunta Comunale ha modificato per questo sub Ambito gli indirizzi del POC adottato; ha rivalutato l'Ambito "A" come ambito che andrà a perequare il proprio DE all'interno dell'area stessa. Di conseguenza il sub Ambito 6.3, che nella fase di adozione era stato individuato per ricevere il DE dell'Ambito "A", viene notevolmente ridimensionato.

Viene ridimensionato in accordo con i soggetti attuatori e sottoscrittori del precedente Art. 18, limitando l'inserimento in POC del solo mappale 257, foglio 23, di mq. 11.371. Nel sub Ambito viene inoltre previsto il trasferimento del residuo ex PRG derivante dall'accordo Leccese Costruzioni Srl, pari a 822 mq di SU.

La perequazione per tale sub Ambito è pari al 40% per la quota pubblica e del 60% per la quota privata.

Il DE privato di mq 376 viene monetizzato a 220.000 euro (attribuendo un valore parametrico ad

ogni mq di SU pari a poco meno di 585 euro).

Al sub-ambito sono stati assegnati i seguenti DE, derivanti dai calcoli del metodo perequativo che il PSC ha fissato, ovvero:

ST = mq 11.371

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 2.322 di SU

Per raggiungere tale capacità edificatoria, la costruzione dell'indice perequativo viene così strutturata (vedi Allegati):

- DE privato = 1.006 mq di SU
- DE pubblico = 671 mq di SU
- Il comune chiede lotti urbanizzati; il DE edificatorio di mq 671 di SU viene raggugliato - applicando una percentuale del 56% - a mq 376 di SU (quindi il DE privato di 1.006 mq aumenta della differenza tra 671 e 376, ovvero di 295 mq di SU a compensare le spese di urbanizzazione dell'area da cedere al comune). L'Amministrazione poi, come definito nell'Art. 18, prevede l'atterraggio su questi due lotti del residuo ex PRG derivante dall'Accordo con Leccese Costruzioni Srl, pari a mq 822 di SU. Poi il comune oltre ad esaurire l'impegno residuo, trattiene il proprio DE di mq 376 e lo monetizza in cambio di opere di manutenzione straordinaria di infrastrutture ed edifici di proprietà comunale, secondo l'elenco e la stima sommaria dei lavori riportato in Allegato 1 – scheda di Sub Ambito 6.3.

Quindi in definitiva i DE per il privato e per il Comune saranno così fissati:

- Il DE privato è formato dalla somma dei DE: 1.006 + 295 (differenza assegnata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione) + 822 (residuo ex PRG Leccese Costruzioni) + 376 mq (DE pubblico da monetizzare con opere da eseguire) = 2.499 mq di SU; al fine di ottenere un sub Ambito con tipologie estensive e con molta superficie permeabile, si applica al DE privato, in accordo con i soggetti attuatori, un ulteriore abbattimento del 7% fino ad arrivare al valore di 2.322 mq di SU che rappresenta la Capacità edificatoria massima del sub Ambito.
- Il DE pubblico di mq 376 di SU viene monetizzato come sopra descritto e secondo quanto riportato in Allegato 1.
- Si prevede per l'Ambito una altezza massima non superiore a ml 7,50, con l'esclusione dei due lotti su cui trasferire il debito ex PRG Leccese Costruzioni, per i quali è ammessa una altezza massima non superiore a ml 10,50.

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Ambito di riqualificazione "A"

La Giunta Comunale ha modificato gli indirizzi del POC per quanto riguarda la riqualificazione dell' Ambito "A", per il quale viene proposta la sostituzione totale del tessuto edilizio esistente (un capannone deposito), riformulando assieme ai soggetti attuatori l'Art. 18; in sostanza non viene più ceduto al comune il 50% del capannone esistente mentre l'altro 50% rimaneva al privato, ma tale manufatto viene completamente demolito e sostituito dalla capacità edificatoria attribuita all'Ambito attraverso i calcoli perequativi.

Tra gli altri accordi riportati nella normativa e nell'Art. 18 allegato, il comune ottiene il trasferimento al patrimonio comunale di unità abitative per complessivi mq. 160 di SU che vengono compensate con 990 mq di SU da assegnare al soggetto attuatore, sulla base di un parametro di circa 460 euro/mq di SU.

All'Ambito "A" quindi sono stati assegnati i seguenti Diritti Edificatori (DE):

ST = mq 16.297

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 5.200 di SU

La costruzione dell'indice perequativo viene così strutturata (vedi Allegati):

- Il DE privato risulta essere di 4.210 mq di SU
- Il Comune acquisisce 160 mq di SU in alloggi realizzati chiavi in mano;
- Il Comune ha concertato con il soggetto attuatore di compensare con una capacità edificatoria aggiuntiva, relazionata al valore immobiliare che il Comune acquisisce: vengono quindi assegnati 990 mq di SU con una valutazione di oltre 460 euro/mq di SU.
- Quindi al privato rimangono i propri 4.210 mq a cui si aggiungono i 990 mq di SU di cui sopra, con un DE complessivo di mq. 5.200; i 160 mq di SU in alloggi chiavi in mano sono ricompresi all'interno di tale valore.
- Si prevede per l'Ambito una altezza massima non superiore a m. 10,50.
- All'interno del DE massimo consentito, sarà possibile prevedere attività terziarie compatibili con la residenza (commerciali di vicinato, pubblici esercizi, giornalaio, tabaccheria ecc.); in tale evenienza in sede di PUA dovrà essere condotta una verifica degli standard per ogni funzione prevista oltre alla residenza.

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

VENEZZANO

Per quanto riguarda la frazione, il POC prevede di intervenire in un solo Ambito per nuovi insediamenti, ovvero il n. 9, posto nel settore ovest del Centro Urbano. La Giunta Comunale ha modificato l'estensione del comparto in accordo con i soggetti attuatori.

Il sub-ambito individuato viene di seguito descritto.

Sub Ambito 9.1

Il sub-ambito rappresenta la naturale espansione del centro abitato verso ovest ad integrazione e completamento di processi edificatori quasi conclusi, avviati con il PRG. In sostanza si propone di ampliare l'ex comparto C2.15 sia verso sud che verso nord.

Si riprenderà la viabilità di distribuzione interna ai lotti già realizzata e l'insediamento assumerà le caratteristiche urbanistiche di tipo estensivo così come già fissato nell'indirizzo del PSC nella relativa scheda di ambito.

A questo sub-ambito non vengono poste particolari prescrizioni se non quella di prevedere alcune opere infrastrutturali che vengono descritte più avanti.

All' sub Ambito 9.1 quindi sono stati assegnati i seguenti Diritti Edificatori (DE), derivanti dai calcoli del metodo perequativo che il PSC ha fissato, ovvero:

ST = mq 23.500

- Massima edificabilità prevista nel sub-ambito = mq 3.760 di SU

La costruzione dell'indice perequativo viene così strutturata (vedi Allegati):

- Il DE privato risulta essere di 2.519 mq di SU
- Il DE pubblico risulta essere di 1.241 mq di SU
- Il Comune tramite concertazione con il soggetto attuatore, ottiene alcuni lotti urbanizzati per complessivi mq. 3.871 di SF su cui è previsto un DE pubblico di mq. 1350 di SU. Per una quota dei lotti pubblici l'obiettivo primario è la realizzazione di alloggi in affitto a canone contenuto (ERS), che potrebbero essere realizzati anche attraverso convenzione con ACER; per l'altra quota il DE pubblico potrà essere utilizzato per la ricerca di risorse per l'acquisizione di aree funzionali agli adeguamenti infrastrutturali e di servizio decisi dal comune.
- Al privato rimangono 2.410 mq di SU, ovvero 109 mq in meno rispetto il DE maturato.
- H altezza massima per i lotti privati = non superiore a ml 7,50
- H altezza massima per i lotti pubblici = non superiore a ml 10,50

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Conclusione

Complessivamente l'Amministrazione Comunale ha preso impegni con il presente primo POC di porre in attuazione una SU pari a 18.376 mq, di cui 11.740 mq come nuova costruzione su area libera e 5.200 mq derivanti dalla riqualificazione dell'Ambito "A", da detrarre dal dimensionamento del PSC, mentre sono stati assegnati i residui dell'ex PRG elencati al punto 3.5 precedente, azze-
rando così la situazione..

Rispetto la quota "pubblica" i risultati della concertazione sono di seguito riportati:

Dall'Ambito "A":

- mq 160 di SU chiavi in mano nell'Ambito "A" (con un valore commerciale di circa 460.000 €)

Dal sub Ambito 6.1:

- 2 lotti urbanizzati di mq. 2.875 di SF, con un DE pari a mq 650 di SU; la vendita di tali lotti è finalizzata alla ricerca di risorse per l'acquisizione di aree funzionali per gli adeguamenti infrastrutturali e di servizio decisi dal comune.
- Come riflesso dell'attuazione del sub ambito, verranno realizzati interventi di estensione delle reti (fogne, acquedotto, metano) nonché la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento con le aree centrali del paese.
- Il Comune utilizza in questo sub Ambito una quota parte (150 mq) di un residuo ex PRG derivante dall'Accordo "Bassi" di cui alla Deliberazione Consiliare n. 93 del 18.12.2007, pari a mq. 614 di SU e mq 368 di SA.

Dal sub Ambito 6.2:

- due lotti urbanizzati di almeno circa mq 1.100 di SF ciascuno per complessivi mq. 2.200,00 di SF con un DE pari a mq 500 di SU oltre a 464 mq di SU di proprietà pubblica derivanti da Accordo Bassi ex PRG; i lotti sono indirizzato alla realizzazione di alloggi in affitto a canone concordato, anche ricorrendo a convenzioni con ACER.
- Come riflesso dell'attuazione del sub ambito, verranno realizzati interventi di allargamento della strada vicinale San Pancrazio fino all'incrocio con Via della Concordia, nonché la realizzazione di una pista ciclabile di circa 420 metri di lunghezza lungo la Via Zambeccari e la Via San Pancrazio.

Dal sub Ambito 6.3:

- 220.000 euro da utilizzare per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di infrastrutture comunali.
- Viene inoltre "saldato un debito" con la Leccese Costruzioni Srl, debito derivante da un Accordo ex PRG di cui alla Deliberazione Consiliare n. 41 del 28.07.2008, pari a mq. 822 di SU + mq 493 di SA.

Dal sub Ambito 9.1 a Venezzano:

- Alcuni lotti urbanizzati di mq. 3.871 complessiva di SF, con un DE pari a mq 1.350 di SU; una quota di DE (636 mq di SU) è indirizzata alla realizzazione di alloggi in affitto a canone concordato, anche ricorrendo a convenzioni con ACER; la vendita della parte rimanente è finalizzata alla ricerca di risorse per l'acquisizione di aree funzionali per gli adeguamenti infrastrutturali e di servizio decisi dal comune.

In relazione alla dotazione/previsione di ERS il POC riporta le seguenti previsioni (vedi anche tabella riassuntiva in Allegato I alle controdeduzioni):

- Il POC ha individuato mq 11.740 di nuova capacità edificatoria su area libera (in realtà il totale del POC su area libera è pari a mq. 13.176 di SU ma sommando alle quote che derivano dal PSC i residui del PRG che sono pari a mq. 1436 di SU) e 5200 mq di capacità edificatoria in ambito di riqualificazione;
- il 15% della capacità edificatoria per nuovi interventi su area libera, decurtati i residui da ex PRG e dalla quota della riqualificazione è pari a: 1.761 mq di SU.
- **il POC ha previsto (fra il capoluogo e la frazione) 1.760 mq di SU da destinare ad ERS.**

Si riporta di seguito, anche per una migliore gestione dei residui del PSC da utilizzare nei prossimi POC, la seguente tabella riassuntiva.

Tabella riassuntiva POC

		CAPACITA' EDIFICATORIA PER NUOVI INSEDIAMENTI			DE AGGIUNTIVO DA ex PRG	TOTALE	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA PER SOSTITUZIONE EDILIZIA	TOTALE PRIMO POC
		mq di SU residenziale		mq di SU residenziale	mq di SU residenziale	mq di SU residenziale	mq di SU residenziale	mq di SU residenziale
TOTALE PSC				30.800			15.000	
PRIMO POC		DE PUBBLICO	DE PRIVATO	DE TOTALE	DE ex PRG	TOTALE	DE PRIVATO	
Capoluogo	Sub Ambito 6.1*	500	2.080	2.580	150	2.730	0	2.730
	Sub Ambito 6.2**	500	3.400	3.900	464	4.364	0	4.364
	Sub Ambito 6.3***	0	1.500	1.500	822	2.322	0	2.322
	Ambito "A"	0	0	0	0	0	5.200	5.200
Totale Capoluogo		1.000	6.980	7.980	1.436	9.416	5.200,00	14.616
Frazione	Sub Ambito 9.1	1.350	2.410	3.760	0	3.760	0	3.760
Totale Frazione		1.350	2.410,00	3.760,00	0	3.760,00	0	3.760,00
Totale Pubblico-Privato		2.350	9.390,00	11.740,00	1.436,00	13.176,00	5.200,00	18.376,00
Totale Primo POC		11.740,00		11.740,00	1.436,00	13.176,00	5.200	18.376,00
RESIDUI PSC				19.060,00			9.800	
RESIDUI PSC DOTAZIONE DEL SINDACO	Si dichiara che nel POC 2010 - 2015 non viene utilizzata la "quota aggiuntiva" per esigenze non preventivabili a disposizione dell'Amministrazione Comunale, con una capacità edificatoria pari a mq. 2.450 di SU residenziale (vedi Art. 21, secondo paragrafo)							

- Sub Ambito 6.1*: Nel sub ambito il POC assegna 150 mq di SU in più derivanti dalla dote del Comune da Accordo ex PRG
- Sub Ambito 6.2**: Nel sub ambito il POC assegna 464 mq di SU in più derivanti dalla dote del Comune da Accordo ex PRG
- Sub Ambito 6.3***: Nel sub ambito il POC assegna 822 mq di SU in più derivanti da Accordo ex PRG Lecce

Dati conoscitivi previsti dal PSC

Così come richiesto di precisare all'Art. 33 delle norme del PSC, si riportano i seguenti dati:

	PSC APPROVATO	POC ADOTTATO	POC APPROVATO
	mq	mq	mq
- la capacità insediativa in essere prima dell'adozione dello strumento, stimata con il miglior grado di approssimazione disponibile: mq di SU (1)	142.660	125.848	124.284
- la capacità insediativa teorica dello strumento: (2)	--	16.812	18.376
- l'estensione del TU:	2.019.770	2.019.770	2.024.037
- l'estensione del TPU al momento dell'adozione dello strumento (solo insediamenti urbani):	190.278	309.708	280.997
- l'estensione del TDU (solo insediamenti urbani) prima e a seguito dell'adozione dello strumento:	1.030.832	911.402	935.846
- TR (Territorio Agricolo)	25.824.505	25.824.505	25.824.505
TOTALE COMUNALE	29.065.385	29.065.385	29.065.385

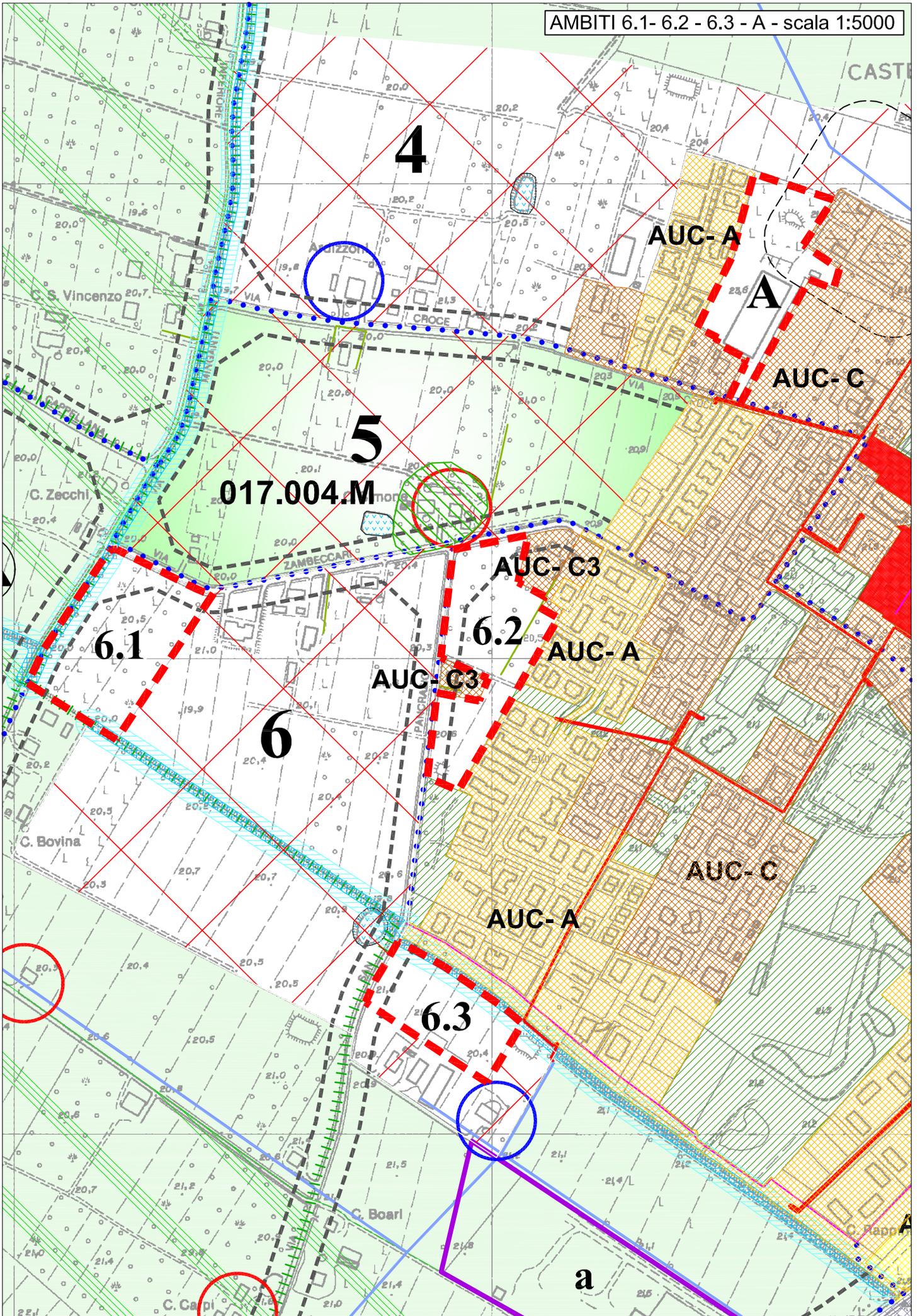
(1) la stima deriva dalla macroclassificazione: alloggi aggiuntivi x 70 mq/all

(2) vedi tabella precedente (nuovi insediamenti + nuovi insediamenti per riqualificazione)

ALLEGATI

STRALCI CARTOGRAFICI di sub-ambito

(LA PARTE GRAFICA DEGLI STRALCI ALLEGATI HANNO LA RISPETTIVA
SIMBOLOGIA NELLE TAVV. N. 1, 2 E 3 DEL PSC VIGENTE)

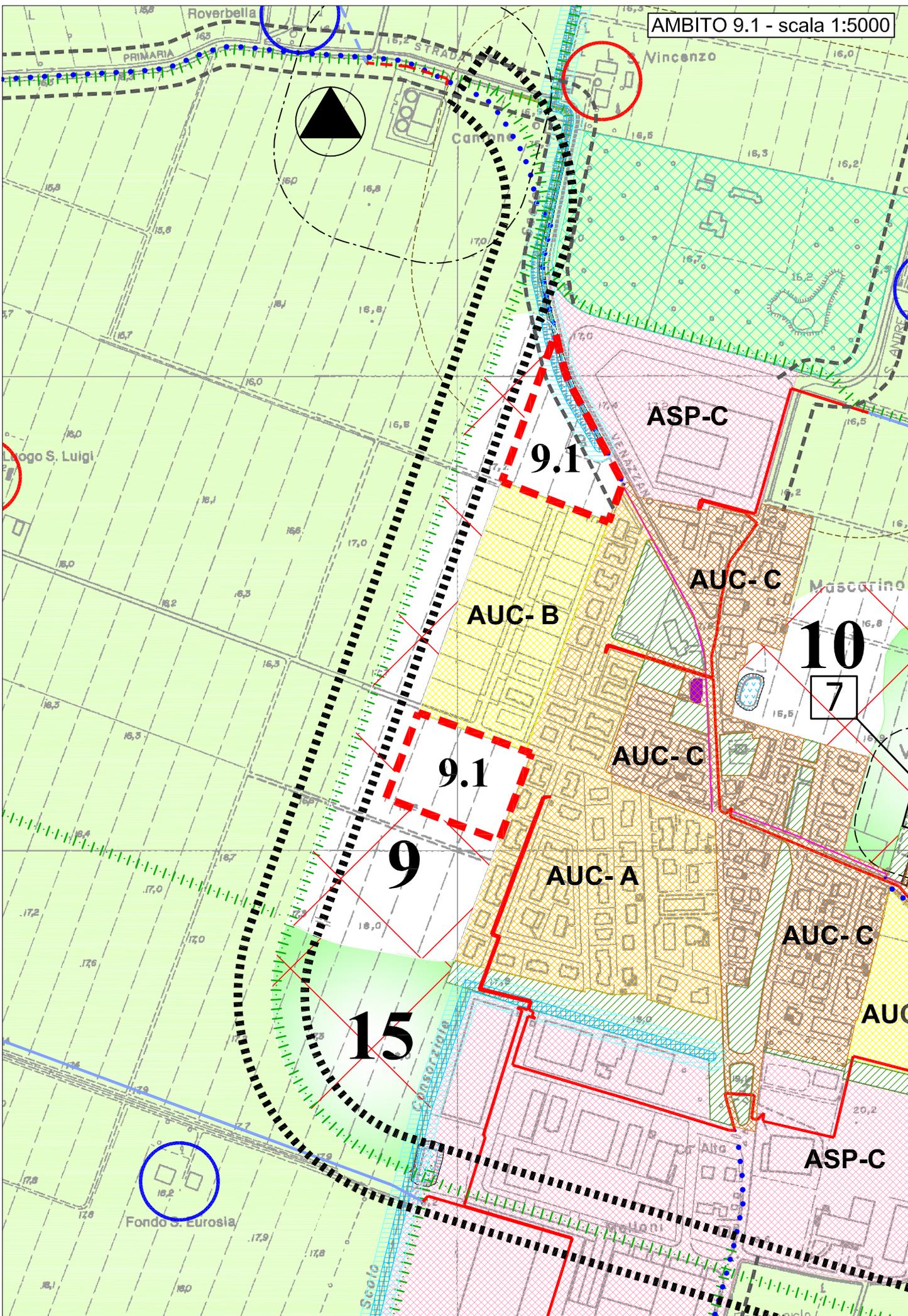


NUMERO AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	intero/parte	PROPRIETARI
6.1	24	787	-	ARDIZZONI CLAUDIO
6.1	24	788	-	FORTE URBANO S.R.L. MACCAFERRI MAURO MELLONI ERICA MARCHETTI ALESSANDRO TINARELLI ANTONELLA PAOLETTI ANDREA MARCHETTI TIZIANO BALBONI PATRIZIA ZANIBONI RODOLFO

NUMERO AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	intero/parte	PROPRIETARI
6.2	24	776	-	VEDIL COSTRUZIONI S.R.L.
6.2	24	778	-	VEDIL COSTRUZIONI S.R.L.
6.2	24	783	-	VEDIL COSTRUZIONI S.R.L.

NUMERO AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	intero/parte	PROPRIETARI
6.3	23	257	-	TASSINARI LUCIANO GOVONI IDA

NUMERO AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	intero/parte	PROPRIETARI
Ambito A	11	53	-	EUROCARD S.P.A.
A	11	113	-	EUROCARD S.P.A.
A	11	116	-	EUROCARD S.P.A.
A	11	949	-	EUROCARD S.P.A.

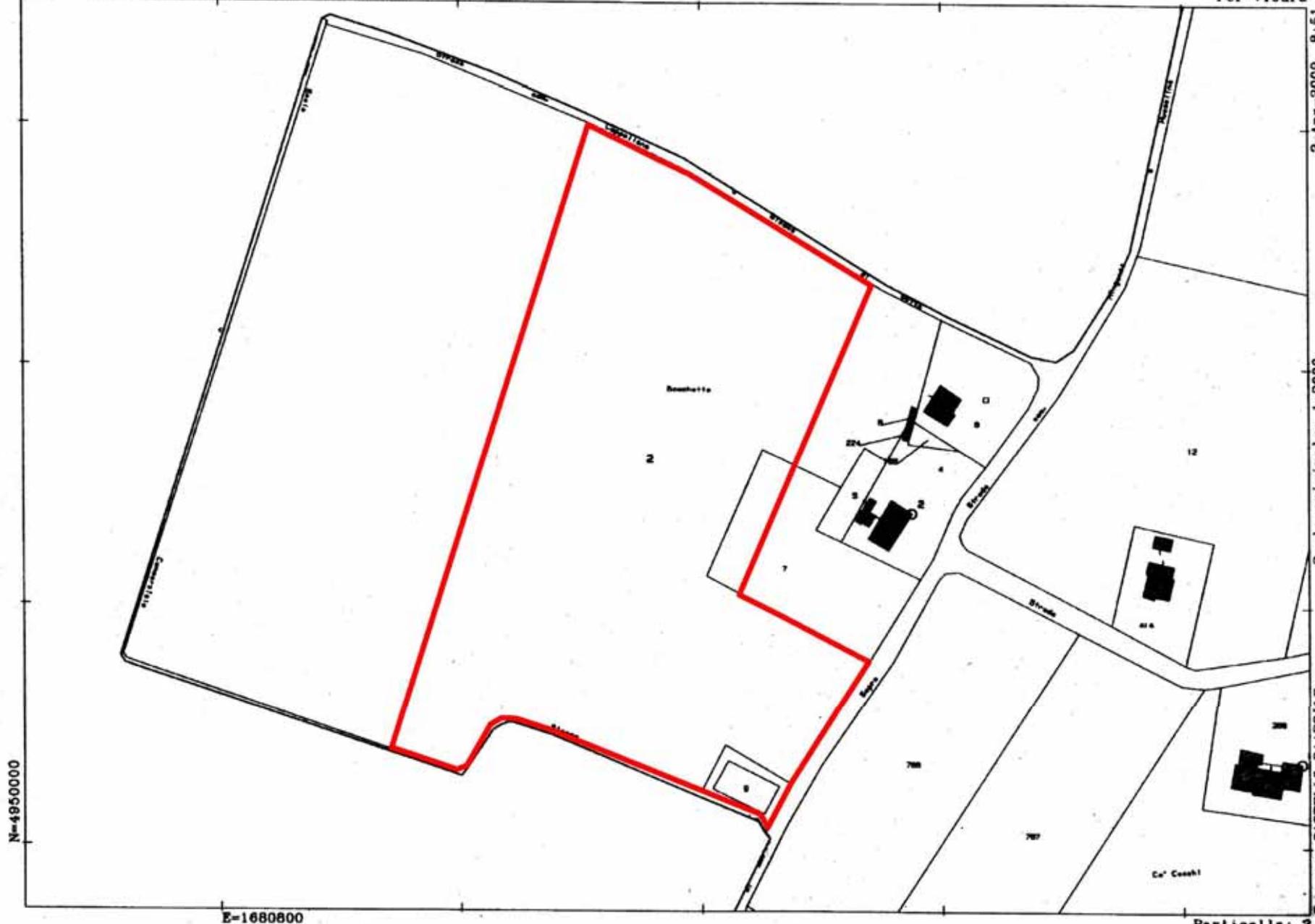




NUMERO AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	intero/parte	PROPRIETARI
9.1	16	98	-	COMUNE DI CASTELLO D'ARGILLE
9.1	16	484	-	IMMOBILIARE CANALAZZA S.R.L.
9.1	16	485	-	IMMOBILIARE CANALAZZA S.R.L.
9.1	16	553	-	IMMOBILIARE CANALAZZA S.R.L.
9.1	16	555	-	IMMOBILIARE CANALAZZA S.R.L.
9.1	16	481	parte	IMMOBILIARE CANALAZZA S.R.L.
9.1	16	527	parte	IMMOBILIARE CANALAZZA S.R.L.
9.1	16	529	parte	IMMOBILIARE CANALAZZA S.R.L.

APPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO

(Art. 10, l.r. 37/2002)



N=4950000

E=1680800

Comune: CASTELLO D'ARGILE
Foglio: 24
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
2-Apr-2009 8:51
Prot. n. 515458/2009

Particella: 2

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2009

Dati della richiesta	Comune di CASTELLO D' ARGILE (Codice: C185)
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 24 Particella: 2

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	24	2		-	SEMINATIVO 1	3	55	62	BA1A	Euro 442,63	Euro 238,76	Tabella di variazione del 05/06/2006 n . 410 .1/2006 in atti dal 05/06/2006 (protocollo n . BO0102495) VARIAZIONE COLTURALE

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORTINI Lorenzo nato a CASTELLO D' ARGILE il 05/09/1953	FRTLNZ53P05C185Z*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/2005 Trascrizione n . 6962 .1/2005 in atti dal 01/03/2005 Repertorio n .: 83222 Rogante: CAVICCHI MARISA Sede: CENTO	
		DIVISIONE	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ELENCO PROPRIETA' PER FOGLIO E MAPPALE

FOGLIO	MAPPALE	intero/parte	PROPRIETARI
24	2	parte	FORTINI LORENZO
24	7	parte	FORTINI LORENZO
24	9	-	FORTINI LORENZO



Data: 14/04/2009 - Ora: 15.06.15

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2009

Visura n.: 687246 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASTELLO D'ARGILE (Codice: C185)
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 2

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	16	2		-	SEMINATIVO 1	5	34	15	Euro 689,66	Euro 358,63	Tabella di variazione del 09/06/2003 n. 359 .1/2003 in atti dal 09/06/2003 (protocollo n. 172340) VARIAZIONE DI COLTURA

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA F. LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C. SOCIETA SEMPLICE	00527810378*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1996 Voltura n. 453 .1/1997 in atti dal 06/03/1997 Repertorio n. : 18509 Rogante: NATALI F. Sede: BOLOGNA Registrazione: PU Sede: BOLOGNA n: 293 del 07/01/1997	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 14/04/2009 - Ora: 15.07.07

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2009

Visura n.: 687589 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASTELLO D' ARGILE (Codice: C185)
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 6

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	16	6		-	SEMINATIVO 1	1 56 20		Euro 201,68	Euro 104,87	Tabella di variazione del 09/06/2003 n . 359 .1/2003 in atti dal 09/06/2003 (protocollo n . 172340) VARIAZIONE DI COLTURA

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA F .LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C . SOCIETA SEMPLICE	00527810378*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1996 Voltura n . 453 .1/1997 in atti dal 06/03/1997 Repertorio n . : 18509 Rogante: NATALI F . Sede: BOLOGNA Registrazione: PU Sede: BOLOGNA n: 293 del 07/01/1997		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 14/04/2009 - Ora: 15.07.57

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2009

Visura n.: 687918 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASTELLO D' ARGILE (Codice: C185)
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA Foglio: 16 Particella: 488

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Reddito		
						ha	are ca	Dominicale		Agrario
1	16	488		-	SEMINATIVO 1	68	80	Euro 88,83	Euro 46,19	FRAZIONAMENTO del 19/05/2005 n. 83824 .1/2005 in atti dal 19/05/2005 (protocollo n. BO0083824)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA F.LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C. SOCIETA SEMPLICE	00527810378*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 14/04/2009 - Ora: 15.08.36

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2009

Visura n.: 688177 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASTELLO D' ARGILE (Codice: C185)
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 13

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	16	13		-	SEMINATIVO 1	1	13	96		Euro 147,14 L. 284.900		Euro 76,51 L. 148.148

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA F .LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C . SOCIETA SEMPLICE	00527810378*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1996 Voltura n . 453 .1/1997 in atti dal 06/03/1997 Repertorio n .: 18509 Rogante: NATALI F . Sede: BOLOGNA Registrazione: PU Sede: BOLOGNA n: 293 del 07/01/1997			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 14/04/2009 - Ora: 15.17.59

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2009

Visura n.: 691642 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASTELLO D'ARGILE (Codice: C185)
Catasto Terreni	Provincia di BOLOGNA
	Foglio: 16 Particella: 525

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	16	525		-	SEMINATIVO 1	6 83 27		Euro 882,20	Euro 458,74	FRAZIONAMENTO del 20/12/2005 n . 224372 .1/2005 in atti dal 20/12/2005 (protocollo n . BO0224372)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA F.LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C. SOCIETA SEMPLICE	00527810378*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

ELENCO PROPRIETA' PER FOGLIO E MAPPALE

FOGLIO	MAPPALE	intero/parte	PROPRIETARI
16	2	parte	AZIENDA AGRICOLA F.LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C.
16	6	parte	AZIENDA AGRICOLA F.LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C.
16	13	-	AZIENDA AGRICOLA F.LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C.
16	488	-	AZIENDA AGRICOLA F.LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C.
16	525	parte	AZIENDA AGRICOLA F.LLI MASETTI CALZOLARI DI MASETTI CALZOLARI ENRICO E C.

ALLEGATI

**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI
DEI POSSIBILI SVILUPPI IN FORMA STRUTTURALE DEGLI AMBITI E
SUB AMBITI PREVISTI NEL POC**

SIMBOLOGIA

 Perimetro ambito del POC

Indirizzi strutturali del PUA

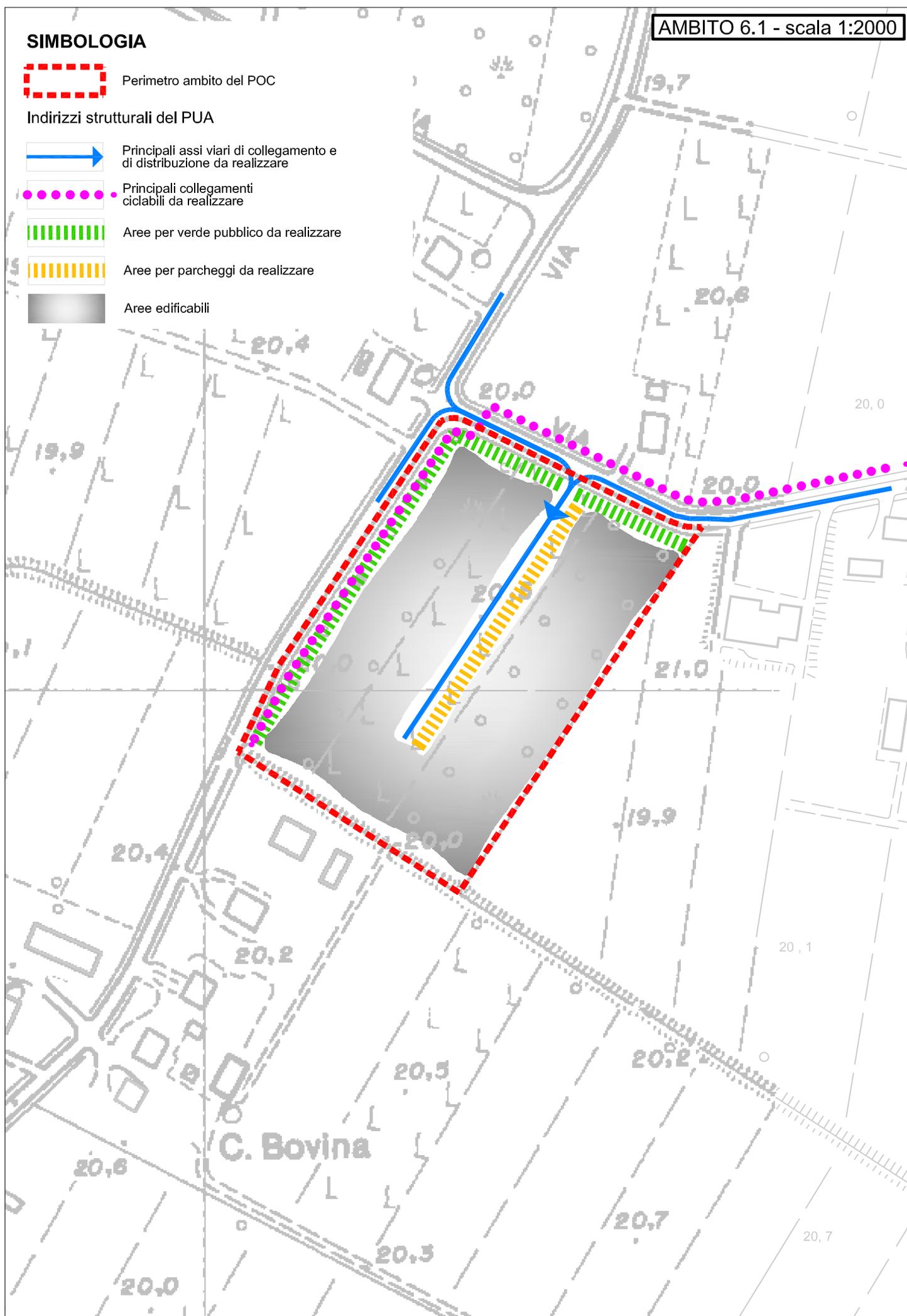
 Principali assi viari di collegamento e di distribuzione da realizzare

 Principali collegamenti ciclabili da realizzare

 Aree per verde pubblico da realizzare

 Aree per parcheggi da realizzare

 Aree edificabili

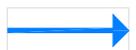


SIMBOLOGIA



Perimetro ambito del POC

Indirizzi strutturali del PUA



Principali assi viari di collegamento e di distribuzione da realizzare



Principali collegamenti ciclabili da realizzare



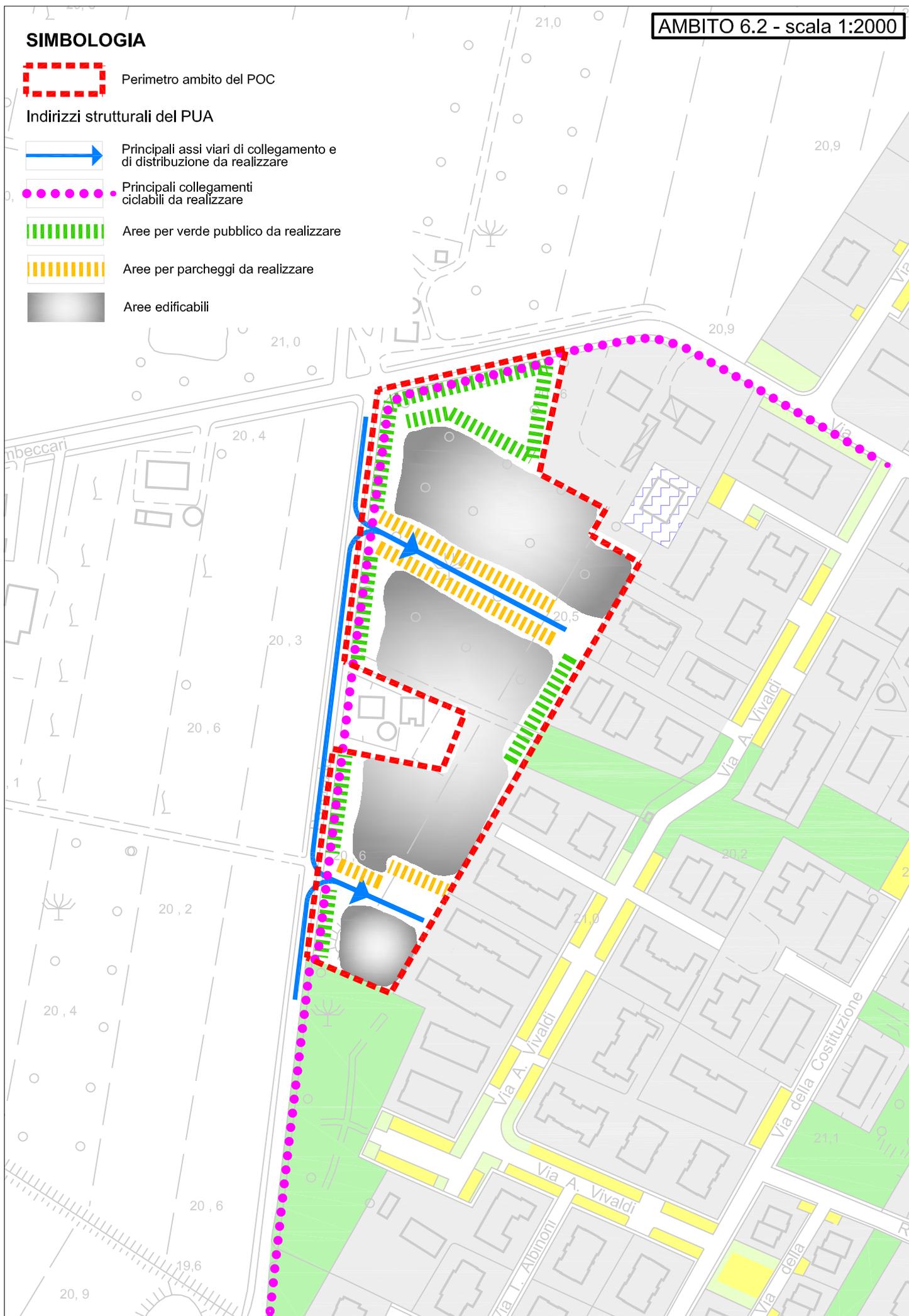
Aree per verde pubblico da realizzare

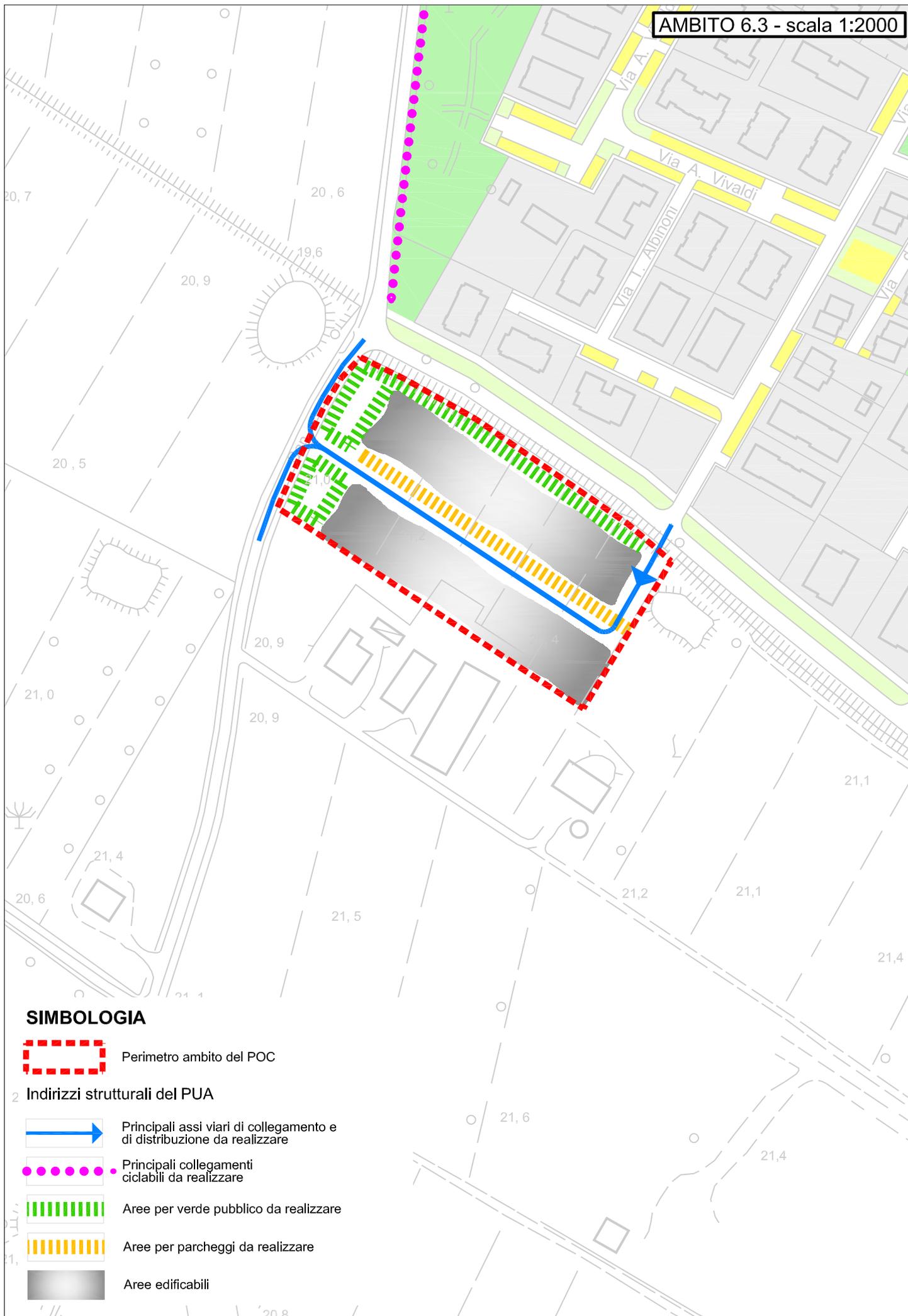


Aree per parcheggi da realizzare



Aree edificabili



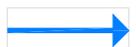


SIMBOLOGIA



Perimetro ambito del POC

Indirizzi strutturali del PUA



Principali assi viari di collegamento e di distribuzione da realizzare



Principali collegamenti ciclabili da realizzare



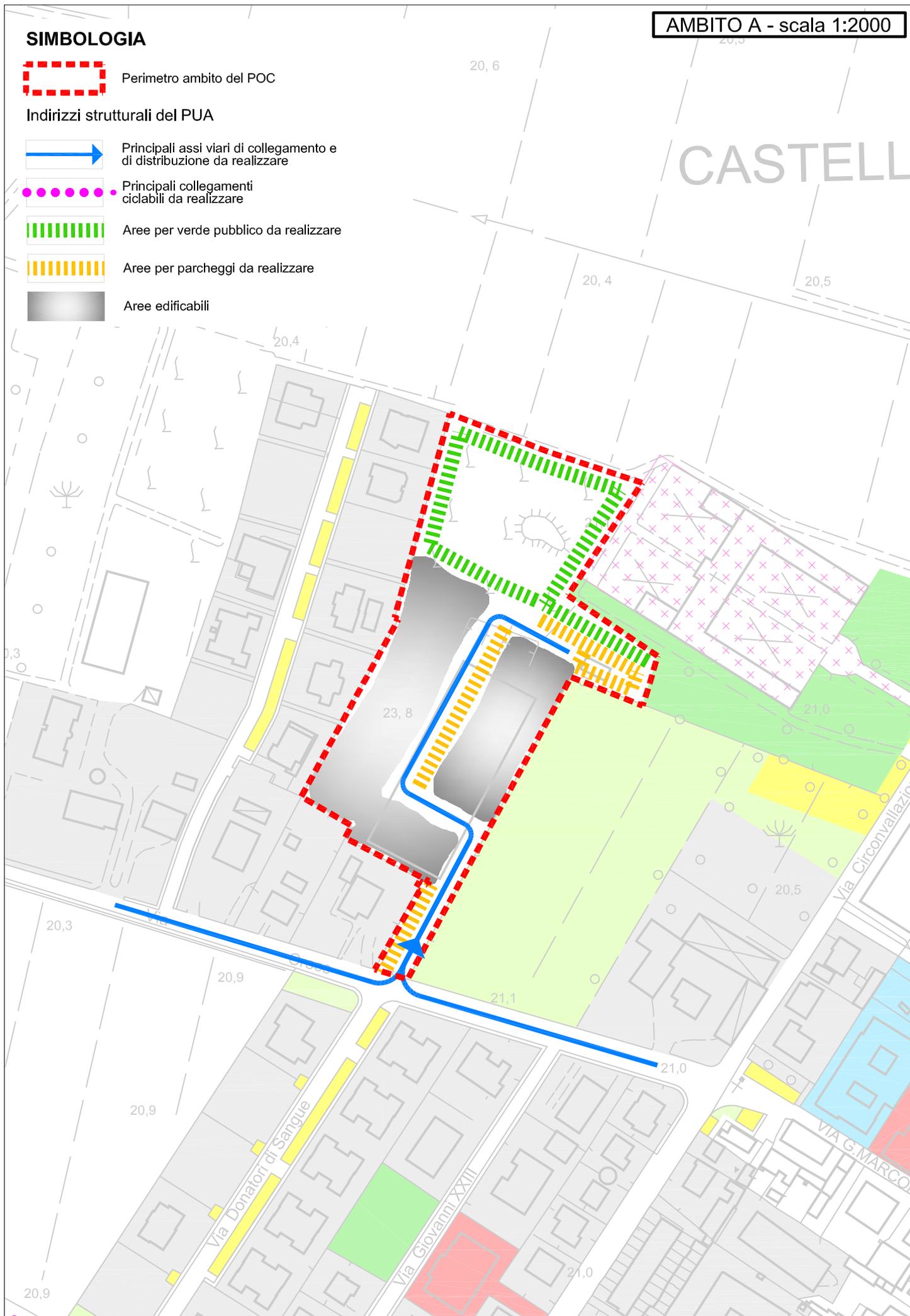
Aree per verde pubblico da realizzare



Aree per parcheggi da realizzare



Aree edificabili



SIMBOLOGIA

 Perimetro ambito del POC

Indirizzi strutturali del PUA

 Principali assi viari di collegamento e di distribuzione da realizzare

 Principali collegamenti ciclabili da realizzare

 Aree per verde pubblico da realizzare

 Aree per parcheggi da realizzare

 Aree edificabili

