

Comune di
CASTELLO D'ARGILE



POC

2010 - 2015

PIANO OPERATIVO COMUNALE

*Controdeduzioni
alle Riserve e alle Osservazioni*

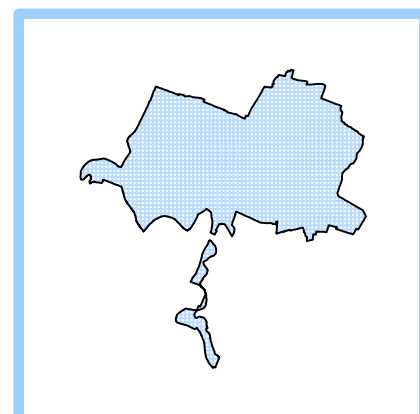
ELAB. 4

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



RISERVE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

(DELIB. GIUNTA PROVINCIALE N. 341 DEL 7.07.2009)

1.2 RISERVE

Si formulano di seguito le riserve provinciali relative alle previsioni del Piano Operativo Comunale non coerenti con i contenuti del PSC, ovvero necessitanti di specificazioni o chiarimenti finalizzati a garantire una più stretta rispondenza del POC al PSC.

1.2.1 Il dimensionamento del POC e la perequazione urbanistica

Il POC è stato dimensionato in coerenza con quanto stabilito in sede di PSC, ma si ritiene che la stesura approvata del piano debba contenere alcune precisazioni in merito all'attuazione di 4 sub ambiti per nuovi insediamenti su area libera (6.1 - 6.2 - 6.3 - 9.1) e dell'ambito di nuovo insediamento derivante da sostituzione edilizia (AR B-A).

In riferimento all'art 21 par. 2 del PSC, sarebbe utile innanzitutto specificare, all'interno della tabella riassuntiva del dimensionamento del POC, il numero di alloggi derivanti dall'attuazione delle potenzialità insediative del piano, sia quello ottenuto applicando la medesima unità di misura utilizzata per il dimensionamento del PSC (ossia l'alloggio medio di 70 mq) sia, eventualmente, quello calcolato in rapporto alla "metratura obiettivo" fissata dal piano di 100 mq di SU per alloggio, nonché la quota destinata ad Edilizia Residenziale Sociale, nel rispetto delle quote previste dal PSC. Tali considerazioni sono infatti indispensabili per poter valutare e monitorare nel tempo la coerenza dei contenuti degli strumenti urbanistici operativi nonché le potenzialità edificatorie spese rispetto al piano strutturale.

Si sottolinea inoltre che, come concordato in sede preliminare e poi confermato nella norma di PSC (art 21 par.2 c.1 b), la capacità insediativa aggiuntiva destinata ad usi terziari è da intendersi come una quota di SU da spendere all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti su area libera per funzioni compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio..) al fine di assicurare per tali insediamenti la giusta compresenza di funzioni. Pertanto si ritiene che la scelta di non inserire nel dimensionamento tale quota possa contravvenire all'obiettivo generale di PSC di garantire il mix funzionale degli insediamenti.

Si esprimono inoltre alcune perplessità in merito alle modalità attuative dei contenuti di uno degli Accordi ex art. 18 LR n. 20/00 (Rep. n. 1005 del 17.04.2009) che prevede l'acquisizione da parte del Comune di alcune aree destinate alla realizzazione di parte di una rotonda, di orti comunali, di una pista ciclo-pedonale e di una Stazione Ecologica Attrezzata (SEA) in cambio dell'assegnazione al privato di 900 mq da spendere all'interno dei sub ambiti 6.2 e 6.3 o, in alternativa, di 500 mq su un lotto urbanizzato privo di DE all'interno del sub ambito 6.2.

Il POC dovrebbe contenere la precisa individuazione delle aree "di decollo" e "di atterraggio" dei diritti edificatori al fine di garantire la massima trasparenza al processo di dimensionamento del piano, evitando la creazione di diritti edificatori "aleatori" e soprattutto creando le condizioni per assicurare la efficacia degli atti di trasferimento della proprietà immobiliare.

Pertanto si chiede di decurtare dal dimensionamento dei sub ambiti 6.2 e 6.3 la quota relativa al DE privato derivante da compensazione per la cessione delle aree prima menzionate che, ad oggi, non sono oggetto del POC rimandando l'attuazione dei contenuti dell'Accordo art 18 ad una specifica Variante.

Si effettuano infine alcune considerazioni sull'applicazione del modello perequativo.

Innanzitutto, al fine di assicurare trasparenza alle scelte di piano e la corretta applicazione della perequazione e in coerenza con quanto stabilito all'art. 32 del PSC, è necessario esplicitare la metodologia utilizzata per il calcolo dei diritti edificatori e chiarire per ciascun ambito e sub ambito la quota del DE derivante da perequazione (ossia dall'applicazione degli indici perequativi alle diverse classi di suoli presenti nell'ambito), da compensazione (ossia la potenzialità edificatoria assegnata al privato quale "contropartita" per la realizzazione di opere) e quello infine di natura prettamente premiale.

A tal proposito sarebbe forse più opportuno che la potenzialità edificatoria per sostituzione edilizia attribuita all'ambito di riqualificazione AR B-A fosse computata, quanto meno per la parte che non deriva dall'attuazione dell'ambito di riqualificazione, come capacità edificatoria per nuovi insediamenti, dal momento che tale diritto edificatorio non sarà attuato all'interno dell'ambito di riqualificazione, ma nell'ambito 6.3 di nuovo insediamento su area libera.

Analogamente sarebbe opportuno inserire all'interno della tabella riassuntiva del dimensionamento anche la capacità edificatoria complessiva dell'ambito AR B-A, specificando sia il DE pubblico di 1455 mq di SU sia la quota di DE privato per l'insediamento all'interno dell'ambito di funzioni direzionali e commerciali. Il POC, infatti, contrariamente a quanto dichiarato al punto 3.6 della relazione di piano, contiene al suo interno una quota di SU da destinare a funzioni terziarie facente parte del dimensionamento prefissato di cui all'art. 21 del PSC.

Sulla base delle considerazioni riportate su **dimensionamento e perequazione urbanistica**, si formula la seguente

riserva n: 1

Si chiede che la stesura approvata del piano contenga alcune precisazioni in merito all'applicazione del principio della perequazione urbanistica nella concertazione con i privati, ed in particolare ai trasferimenti di capacità edificatoria, nonché rispetto alla necessità di garantire il mix funzionale degli insediamenti, come sopra puntualmente specificato.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la riserva che riguarda la predisposizione di una tabella riassuntiva (vedi Allegato n. 1 alle presenti Controdeduzioni) dove esprimere anche in alloggi teorici il dimensionamento del POC.

I sub ambiti 6.1, 6.2, 6.3, 9.1 identificati nel primo POC non possiedono le caratteristiche territoriali tali da poter accogliere anche "le altre funzioni compatibili con la residenza" previste dal PSC; il capoluogo e la frazione hanno delle caratteristiche che accentrano la multifunzionalità richiesta (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato di servizio) all'interno del centro abitato più antico: il centro storico e gli isolati immediatamente adiacenti. Per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione A, nel diverso orientamento della nuova amministrazione, è prevista anche la possibilità di realizzare, come indicato nel PSC, spazi da dedicare ad attività terziarie compatibili con la residenza all'interno della massima capacità edificatoria concessa e precisata nelle norme del POC e negli Art. 18 sottoscritti e allegati alla delibera di controdeduzione e approvazione del POC 2009-2014.

In relazione all'accordo con la Parrocchia la previsione si è notevolmente ridimensionata in quanto l'Amministrazione Comunale intende conservare e potenziare la SEA, vicino al cimitero, nel centro urbano. Comunque l'accordo anche se già sottoscritto non fa parte del presente POC, ma farà parte di una successiva procedura di variante.

Viene riportato in Allegato 2 il criterio perequativo che l'Amministrazione ha sviluppato, precisando che, come dichiarato nella relazione illustrativa, l'obiettivo del comune è ottenere una perequazione che porta al 33% di DE al comune e il 66% al privato. Vengono inoltre inserite in tale allegato le due tabelle dimostrative dell'a concessione di Capacità edificatoria aggiuntiva ai soggetti attuatori a fronte di un preciso programma di opere pubbliche.

Per quanto riguarda le previsioni dei sub ambiti, in particolare l'ambito di riqualificazione "A", la nuova Amministrazione ha modificato l'indirizzo:

l'Ambito "A" viene attuato sostituendo completamente il tessuto edilizio esistente, riformulando assieme ai soggetti attuatori l'Art. 18; in sostanza non viene più ceduto al comune il 50% del capanone esistente mentre l'altro 50% rimaneva al privato, ma tale manufatto viene completamente demolito e sostituito dalla capacità edificatoria attribuita all'Ambito dalla perequazione; il dimensionamento dell'Ambito fa capo, come capacità edificatoria, agli Ambiti di riqualificazione mediante sostituzione edilizia e quindi non è compresa nella quota di alloggi concordata con la

Provincia per nuovi insediamenti.

1.2.2 Le attrezzature e gli spazi collettivi

Il presente POC effettua un'analisi quantitativa delle dotazioni territoriali di attrezzature e spazi collettivi che deriveranno all'attuazione delle previsioni del piano sulla base del numero di abitanti teorici insediabili in ciascun ambito. Si richiama tuttavia la necessità di provvedere, in coerenza con l'art. 33 c.4 del PSC, per ciascun sub ambito alla quantificazione precisa ed eventualmente all'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito nonché delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune verificando la rispondenza allo standard minimo previsto, pari a 30 mq per abitante per le funzioni residenziali.

In questa ottica, quindi, si chiede di integrare la tabella n. 2 *Standard di POC* con l'indicazione, soprattutto per il capoluogo, della suddivisione della dotazione di attrezzature e spazi collettivi all'interno di ciascun ambito, verificando la sua coerenza con le disposizioni legislative e inquadrando la verifica nell'ambito del più ampio ragionamento sul sistema delle dotazioni territoriali oggetto del POC e sulle opere da realizzare a carico dell'Amministrazione comunale.

Preso atto che le previsioni insediative del POC scaturiscono dal contenuto di alcuni Accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 18 LR. n.20/00 dall'Amministrazione Comunale e dei soggetti privati, proprietari o attuatori, in coerenza e nell'ambito del dimensionamento e degli obiettivi fissati dal PSC, si chiede di esplicitare all'interno della normativa del piano, come previsto dall'art 33 del PSC, le finalità strategiche e gli obiettivi del Comune in materia di servizi e OOPP, al fine di dimostrare come gli interventi inseriti nel POC rendano possibile la loro attuazione. A tal fine sarebbe utile elaborare un quadro di riferimento relativo all'intero territorio comunale dei servizi e delle OOPP che verranno realizzati nel periodo di validità del POC articolando alcuni indirizzi normativi di dettaglio per l'attivazione dei PUA e definendo dei criteri per garantire la contestualità di realizzazione degli interventi, al fine di assicurare l'uniformità e l'organicità del progetto degli spazi e dei collegamenti pubblici.

Si chiede infine di recepire nella norma del POC e nella ValSAT tutti i condizionamenti e gli obiettivi concordati negli Accordi coi Privati ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritti. Ci si riferisce in particolare alla necessità di recepire all'interno dello strumento di pianificazione operativa l'insieme dei vincoli e delle prescrizioni di natura urbanistica che discendono da quanto concordato in sede di Accordo, come ad esempio la quantificazione, il dimensionamento, le caratteristiche e la localizzazione delle dotazioni di verde pubblico, parcheggi pubblici e piste ciclabili.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulle attrezzature e gli spazi collettivi**, si formula la seguente

riserva n: 2

Si chiede di elaborare un quadro di riferimento relativo all'intero territorio comunale dei servizi e delle opere pubbliche che verranno realizzati nel periodo di validità del POC, articolando anche gli indirizzi normativi di dettaglio per i PUA. Si chiede inoltre di integrare la tabella n. 2 *Standard di POC* con l'indicazione della suddivisione della dotazione di attrezzature e spazi collettivi all'interno di ciascun ambito e di recepire i contenuti di natura urbanistica degli Accordi ex art. 18 sottoscritti.

CONTRODEDUZIONI

Si recepisce la riserva elaborando i documenti richiesti (vedi Allegato 3). Nelle norme del POC agli articoli che "disciplinano" i sub-ambiti, sono state riportate le prescrizioni riguardanti le opere infrastrutturali che dovranno essere realizzate a carico dei soggetti attuatori.

1.2.3 Il recepimento delle tutele sopraordinate sopravvenute

Si segnala che il Consiglio Provinciale di Bologna il 7.04.2009 ha adottato la Variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Emilia Romagna. In virtù del

regime giuridico di salvaguardia che ne consegue, si invita il Comune a sospendere ogni determinazione in merito alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio in contrasto con le prescrizioni introdotte da suddetta Variante al PTCP (PTA provinciale).

Si chiede inoltre di inserire nel POC uno specifico richiamo al rispetto, nella fase attuativa, delle misure per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche. In particolare la norma di piano prevede che per tutti gli interventi urbanistici deve essere prevista la separazione tra acque bianche contaminate ABC e acque bianche non contaminate ABNC e la loro gestione secondo quanto previsto dal documento tecnico regionale "Linee Guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del.G.R 286/2005.

Sarebbe poi opportuno che, per tutti gli interventi urbanistici, i Comuni richiedessero in sede di rilascio del permesso di costruire l'obbligo di prevedere una doppia rete di approvvigionamento: acqua potabile e acqua non potabile, secondo le indicazioni dell'art. 13.4 della Variante al PTCP in materia di Tutela delle Acque.

Sulla base delle considerazioni riportate ***sul recepimento delle tutele sopraordinate sopravvenute*** si formula la seguente

riserva n: 3

In virtù del regime giuridico di salvaguardia conseguente dall'adozione della Variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela della Acque (PTA) della Regione Emilia-Romagna, si chiede che sia valutata la sostenibilità delle previsioni inserite con il POC rispetto alle norme prescrittive di tutela introdotte.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la riserva integrando le schede di Valsat, facendo riferimento alla nuova normativa derivante dal PTA adottato dalla Provincia ed alla "Direttiva" regionale; nelle schede di Valsat, comunque, l'obbligo di separare le reti di smaltimento dei reflui è già prevista e verrà data più enfasi al tema del trattamento.

1.2.4 I requisiti di sostenibilità degli interventi

Coerentemente con quanto previsto dal PSC, il Piano Operativo Comunale contiene ulteriori specificazioni in merito alla valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e alla individuazione delle condizioni e mitigazioni da prevedere e precisare negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti. Per ciascun ambito oggetto del POC. Si ritiene però che sia necessario integrare la VALSAT del POC evidenziando quali politiche ed azioni vengono messe in campo per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità assunti dal PSC, anche ai fini del monitoraggio dell'efficacia del piano. Si propone ad esempio di elaborare una tabella che relazioni gli obiettivi e le azioni previste per ogni componente ambientale del PSC con le misure/azioni individuate nel POC e quelle eventualmente demandate al PUA, in modo da esplicitare come si intende raggiungere al sostenibilità ambientale dei POC e dei successivi piani di attuazione.

In particolare, al fine di garantire la sostenibilità delle previsioni, è necessario prevedere la contestuale realizzazione degli interventi di nuova urbanizzazione e delle opere pubbliche, con particolare riferimento alla realizzazione della vasca per la laminazione delle acque meteoriche a servizio degli ambiti previsti nel PSC. Preliminarmente all'approvazione del POC dovrà pertanto essere affrontato il tema dell'invarianza idraulica attraverso la contestuale previsione delle necessarie opere di compensazione, che il PSC ha individuato nella realizzazione di vasche di laminazione di sistema, che potranno essere realizzate per stralci funzionali.

Si ritiene inoltre opportuno inserire all'interno delle norme del POC, ad integrazione dell'articolo 9, i contenuti dei PUA, specificando la necessità di mantenere quale riferimento necessario per l'elaborazione dei piani attuativi le schede contenute nell'elaborato di VALSAT e nella relazione geologica e sismica, con particolare riferimento alle prescrizioni attuative in esse evidenziate.

Sulla base delle considerazioni riportate sulla ***sostenibilità degli insediamenti***, si formula la

RISERVA N. 4:

Si chiede integrare la VALSAT del POC evidenziando quali politiche ed azioni vengono messe in campo per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità assunti dal PSC, anche ai fini del monitoraggio dell'efficacia del piano. In particolare si chiede di prevedere la contestuale realizzazione della vasca per la laminazione delle acque meteoriche a servizio degli ambiti previsti nel PSC. Si chiede infine di richiamare nella normativa del POC la necessità di recepire le disposizioni contenute nella VALSAT e nella relazione geologica e sismica.

CONTRODEDUZIONI

Per quanto riguarda le integrazioni alla Valsat si inseriscono le argomentazioni richieste nelle schede di sub Ambito (riferimenti alla sismica ed alle vasche di laminazione), oltre ad una tabella riassuntiva delle azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Per quanto riguarda il sistema di laminazione, si riporta nell'Allegato n. 4 alle presenti controdeduzioni, il "parere sull'inondabilità" rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

Per quanto riguarda la richiesta di prevedere le opere di compensazione idraulica dei nuovi comparti per garantire "l'invarianza idraulica", si ribadisce che è già stato assegnato (e trascritto negli art. 18) ai soggetti attuatori l'onere di partecipare alla realizzazione dei sistemi di laminazione, attraverso richiesta di oneri aggiuntivi di sostenibilità. Le aree per il posizionamento delle vasche sono già state concordate con il Consorzio della Bonifica Renana ed inserite nel POC adottato per l'apposizione del vincolo. Il comune attiverà le procedure di acquisizione delle aree necessarie e funzionali a questo primo POC secondo le tempistiche previste negli accordi (infatti il contributo per l'invarianza idraulica deve essere versato al momento del convenzionamento: in quel momento il Comune si attiverà per l'acquisizione delle aree.

Si sono inoltre ottenuti due accordi bonari per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle vasche di laminazione dei nuovi comparti (allegato 5). Per quanto riguarda la frazione, l'accordo bonario prevede l'acquisizione di 5000 mq di terreno più che sufficienti a garantire l'invarianza idraulica del nuovo comparto da realizzare nell'ambito 9.1. Nell'accordo bonario è previsto che ulteriori aree potranno essere acquisite successivamente per la realizzazione della vasca di sistema prevista in PSC. Per quanto riguarda il capoluogo, l'accordo bonario riguarda 3000 mq, necessari a laminare i nuovi comparti e prevede che possano essere acquisite altre aree fino ad un massimo di 10000 mq. Infatti le aree in questione, sulle quali era stato posto il vincolo in fase di adozione, sono localizzate lungo lo "scolo Bisana", mentre il PSC individua il "Canalazzo" come collettore da scolmare con la vasca di sistema. Si ritiene che il versamento del contributo, previsto alla firma della convenzione urbanistica e le cessioni volontarie sottoscritte dai proprietari delle aree interessate, garantiscano la realizzazione delle vasche contestualmente a quella dei comparti.

1.2.5 Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti

In coerenza con l'art. 33 del PSC si richiama la necessità di provvedere per l'ambito di sostituzione e per i sub ambiti per nuovi insediamenti su area libera inseriti nel POC alla indicazione più dettagliata degli usi, delle funzioni, delle quantità, delle modalità di intervento nonché dei principali parametri urbanistici ed edilizi definiti dal RUE (art. 2.3 – 2.4.- 2.6 – 2.7).

Effettuate tali specificazioni sarà quindi possibile realizzare per ciascun ambito e sub ambito inserito nel POC, uno schema di assetto urbanistico di massima (art. 33 c.3 del PSC) che metta in evidenza le modalità di accesso all'area, lo schema della viabilità interna veicolare ciclo-pedonale, la potenziale localizzazione dei fabbricati e le porzioni di ambito che saranno destinate a servizi pubblici (verde e parcheggi).

Ambito 6.1

Relativamente ai singoli ambiti, in riferimento ai criteri per la individuazione degli ambiti da inserire in via prioritaria nel POC, l'art 33 c.6 del PSC sottolinea la necessità di prediligere collocazioni adiacenti con il tessuto edificato che possano rappresentarne organiche e compatte espansioni.

A tal proposito si ritiene che la scelta di inserire nel POC il sub ambito 6.1 sia contraddizione con

tale principio poiché esso rappresenta la porzione dell'ambito 6 più marginale e più prossima al territorio rurale circostante.

Il sub ambito 6.1 si colloca infatti in una posizione di discontinuità rispetto al tessuto urbano, in un'area oltre la distanza di fruibilità ottimale delle principali dotazioni, non allacciata al servizio di pubblica fognatura e che il PSC individua come di scarsa dotazione di servizi. Si suggerisce pertanto di rivedere tale proposta nell'ambito della più organica programmazione dell'ambito 6.

Ambito 6.3

Si segnala che la delimitazione del sub ambito 6.3 non corrisponde a quella del PSC poiché include al suo interno una porzione di ambito ad alta vocazione produttiva agricola per un totale di oltre 1.000 mq di ST. Si ritiene che si tratti di un errore materiale dal momento che tale area (C.T. foglio 23 mappale 99 parte) non viene considerata neanche nell'Accordo art. 18. In caso contrario si ricorda che, in coerenza con quanto stabilito dall'art 6 del PSC, il POC può apportare esclusivamente modifiche non sostanziali alla delimitazione degli ambiti operata dalla cartografia del Piano Strutturale, pertanto si chiede di procedere alla corretta individuazione grafica del sub ambito.

Il sub ambito 6.3 presenta, tra i condizionamenti di natura ambientale all'attuazione dell'ambito stesso, le criticità elettromagnetiche derivanti dall'esistenza di un elettrodotto di media tensione che attraversa l'area. La ValSAT del POC specifica che la linea sarà spostata o interrata contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio. Tale problematica non viene però menzionata all'interno del relativo Accordo art. 18. Nel rispetto dell'art 24.2 par 5) del PSC che pone tra gli obiettivi da raggiungere nei nuovi insediamenti quello della contestuale e definitiva risoluzione delle criticità elettromagnetiche, si chiede di specificare che la deviazione/interramento dell'elettrodotto rappresenta, per l'attuatore, una condizione necessaria per l'edificazione del sub ambito.

Ambiti 9-15

Si sottolinea che per tutti i sub ambiti per nuovi insediamenti su area libera individuati dal POC, il PSC (art 24.2) prevede la possibilità di una programmazione concertata con altri ambiti del PSC per la realizzazione di quote rilevanti di dotazioni territoriali, localizzate in ambiti destinati esclusivamente a tali funzioni.

In particolare, il PSC stabilisce che nell'ambito 9 di Venezzano debba confluire la capacità edificatoria dell'adiacente ambito 15 mentre le funzioni pubbliche (verde pubblico e parcheggi) relative all'ambito 9 debbano invece essere collocate nell'ambito 15.

Ribadita la necessità di una programmazione dello sviluppo urbano che garantisca la contestuale realizzazione degli interventi e delle attrezzature e degli spazi collettivi, non si condivide la scelta operata dal POC di escludere gli ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione (art. 27 PSC) la cui attuazione risulta strettamente legata a quella di ambiti per nuovi insediamenti inseriti nel POC (ambito 9 e ambito 15) per i quali si ritiene non possano esserci sufficienti margini di intervento nei POC successivi. Si chiede pertanto di valutare l'opportunità di inserire all'interno del presente POC anche l'acquisizione dell'area individuata come ambito 15 nell'ambito dell'operazione relativa al comparto 9.

Analogamente il PSC subordina l'attuazione dell'ambito alla realizzazione della viabilità esterna di circonvallazione prevedendo che il suddetto ambito partecipi, insieme a tutti gli altri ambiti della frazione, alla realizzazione della infrastruttura viaria. Nel POC si afferma invece che il sub comparto 9.1 non parteciperà in quanto le aree da cedere risultano esterne al sub ambito rimandando la perequazione di tali aree ai POC successivi "se si verificherà la necessità" di realizzare la variante stradale. Si esprimono forti perplessità nei confronti di tale scelta, di difficile realizzazione, si chiede pertanto di riconsiderare la previsione, prevedendo l'acquisizione dell'area destinata alla strada come previsto dal PSC, al fine di garantire una reale fattibilità alle scelte di piano.

Ambito AR B_A

Per l'ambito di sostituzione AR B_A, l'art 24 del PSC prevede la riqualificazione per sostituzione edilizia parziale e/o cambio d'uso verso destinazioni di tipo terziario, direzionale e residenziale. L'Accordo art 18 e il POC, escludendo la funzione residenziale, prevedono la rifunzionalizzazione

dell'area mediante l'acquisizione da parte del Comune di una porzione del capannone esistente e l'insediamento nella restante parte della struttura ex industriale (che resta di proprietà privata) di funzioni terziarie direzionali e commerciali. Si chiede innanzitutto di rendere espliciti all'interno del POC gli usi, le quantità e le caratteristiche prestazionali previste per le attività di carattere pubblico e privato.

Poiché le potenzialità insediative dell'ambito si intendono saturate con gli interventi previsti dal presente POC e dal momento che queste non comportano aumenti di carico urbanistico, in alternativa al piano di investigazione iniziale sul sito ai sensi dell'art 24.1 del PSC, si suggerisce di predisporre, prima dell'approvazione del POC, un piano preliminare di indagini ambientali finalizzato alla verifica dell'ammissibilità degli usi previsti rispetto allo stato del suolo in ragione dei potenziali livelli di contaminazione residui. Tale piano di approfondimento preliminare dovrà essere realizzato sulla base delle informazioni storiche disponibili nonché di eventuali indagini condotte nelle varie matrici ambientali condotte nel corso della normale gestione del sito. Sulla base dei contenuti del piano preliminare, si valuterà poi la necessità di procedere, in fase di PUA, alla elaborazione del Piano di investigazione del sito.

Qualora invece si intenda dare corso alla possibilità di un cambio d'uso dell'area verso funzioni residenziali, eventualità non esclusa dal PSC e non chiaramente esplicitata nel POC, si dovrà procedere alla elaborazione di un piano di investigazione iniziale sul sito ai sensi dell'art 24.1 del PSC.

Sulla base delle considerazioni sugli **ambiti per nuovi insediamenti**, si formula la

riserva n: 5

Si chiede di specificare con più dettaglio le caratteristiche dei comparti inseriti nel POC e di provvedere all'inserimento dei necessari chiarimenti e delle specificazioni puntualmente sopra richiamate per ciascun ambito, relativamente alle modalità di attuazione di alcuni comparti e opere pubbliche previsti dal POC. Si chiede in particolare di riconsiderare la collocazione dell'ambito 6.1, all'interno di una più organica programmazione dell'ambito 6.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la riserva specificando per ogni sub ambito le relative controdeduzioni :

Ambito 6.1

Relativamente a questo sub ambito, ricavato dal più ampio Ambito 6 di PSC, pur condividendo in generale le argomentazioni svolte dalla Provincia, si ritiene non possibile modificare la scelta, ma piuttosto operare per raggiungere l'obiettivo di dare maggiore integrazione alla scelta urbanistica. In sede di controdeduzioni, ed in accordo con i soggetti attuatori che hanno sottoscritto il nuovo Art. 18, sono state integrate alcune prescrizioni con riguardo alle infrastrutture da realizzare contestualmente all'attuazione del comparto; infatti si è accolto il suggerimento della Provincia che al capitolo di riferimento alla VAS, 21.1, nell'articolo che segue alla "emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS", dice che "qualora la scelta di inserire tale sub ambito nel POC venisse confermata, il piano dovrà inevitabilmente contenere prescrizioni per i successivi PUA in merito alla progettazione di un percorso ciclo-pedonale completo di collegamento con le aree centrali del paese e la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui convogliato all'impianto di sollevamento e di conseguenza al nuovo depuratore". Nelle schede di sub ambito e negli Art. 18 riformulati verranno riportate le prescrizioni sopra riportate.

Ambito 6.3

Relativamente a questo sub ambito dell'Ambito 6 di PSC, si accoglie l'invito a ridimensionare la previsione, riportandola entro i limiti del PSC, anche perché la nuova Amministrazione ha cambiato alcune impostazioni del POC. La questione della linea elettrica MT presente nell'area non si pone più in quanto il ridisegno del Sub Ambito di fatto esclude la linea elettrica che rimane quindi esterna alla previsione edificatoria.

Ambiti 9-15

L'indirizzo del PSC per questi due Ambiti, era che sarebbe stato possibile concentrare nell'Ambito 15 le dotazioni e nell'Ambito 9 una parte della capacità edificatoria. Questo però nel momento in cui entrava in attuazione anche l'Ambito 15 e la parte sud dell'Ambito 9. Infatti, oltre a rimarcare che mai si era parlato nel POC dell'Ambito 15, la nuova Amministrazione concertando una nuova soluzione con i soggetti attuatori del sub ambito 9.1, tende a ridimensionare le previsioni del 9.1, diminuendo il dimensionamento del POC e stralciando la porzione più a sud, prima destinata al completamento del "parco fiumana". Il parco verrà completato con i prossimi POC quando verranno messe in attuazione altre porzioni dell'Ambito 9.

Quindi il POC nelle controdeduzioni si riferisce solo alle due porzioni a nord e a sud del centro abitato esistente.

Per quanto riguarda il tema della nuova viabilità, la precedente Amministrazione fece eseguire delle misurazioni rispetto al carico di traffico che attraversa il centro abitato. I rilievi effettuati dimostrarono che il carico di attraversamento non è tale da rendere necessaria al momento una circonvallazione.

Ambito AR B_A

Per quanto riguarda l'ambito di sostituzione edilizia "A", come già detto in precedenza in risposta alla riserva n. 1, l'Ambito viene completamente revisionato. Viene cioè data la possibilità di una sostituzione totale ai fini di trasformare l'area in funzioni residenziali, ovviamente più consone all'edificato limitrofo esistente. Quindi i temi posti dalla Riserva vengono in parte superati.

Viene prescritta, nella scheda di Valsat e nelle norme del POC, la redazione di un piano di investigazione iniziale prima dell'approvazione del PUA, al fine di verificare l'eventuale stato di contaminazione del suolo ai sensi del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152. Le dotazioni saranno sviluppate in loco secondo gli indirizzi del PSC.

1.1.2 Perequazione urbanistica e diritti edificatori

Relativamente al tema della perequazione urbanistica e dei diritti edificatori, si condividono gli obiettivi definiti dal POC ed i meccanismi di perequazione urbanistica per il raggiungimento degli stessi. Tuttavia si ricorda che il Piano Operativo, al fine di garantire la massima trasparenza nel processo di dimensionamento del piano e in coerenza con le disposizioni normative vigenti, dovrebbe contenere la precisa individuazione delle aree dalle quali i diritti edificatori vengono trasferiti nonché le aree a cui essi sono destinati, evitando così la creazione di diritti edificatori "aleatori" e rendendo maggiormente efficaci e trasparenti gli atti di trasferimento della proprietà immobiliare.

Si richiama quindi l'opportunità di definire per ciascun ambito le aree interessate dal meccanismo perequativo chiarendo cioè l'origine e la destinazione del diritto edificatorio da trasferire all'interno del medesimo POC (escludendo quindi la possibilità di "congelare" diritti edificatori da utilizzare in POC successivi); si chiede inoltre di esplicitare il dimensionamento complessivo dei diritti afferenti le aree derivanti dal calcolo perequativo tra le stesse.

Infine, in coerenza con quanto condiviso nel PSC, sarà opportuno chiarire la metodologia utilizzata per il calcolo dei diritti edificatori attraverso l'articolazione di questi ultimi in base alla quota derivante dai meccanismi sopra richiamati (trasferimenti), alla quota derivante dalla compensazione (ossia dalla potenzialità edificatoria assegnata al privato quale "contropartita" per la realizzazione di opere) ed alla quota derivante dall'indice minimo (cosiddetto plafond edificatorio) assegnato a ciascuna classe di area.

Sulla base delle considerazioni riportate sulla **perequazione urbanistica e diritti edificatori**, si formula la seguente

Riserva: 1.1.2.

Si chiede di definire per ciascun ambito le aree interessate dal meccanismo perequativo chiarendo cioè l'origine e la destinazione del diritto edificatorio da trasferire all'interno del medesimo POC (escludendo quindi la possibilità di "congelare" diritti edificatori da utilizzare in POC successivi); si chiede inoltre di esplicitare il dimensionamento complessivo dei diritti afferenti le aree derivanti dal

calcolo perequativo tra le stesse.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la Riserva e, in relazione a quanto controdedotto al punto precedente, nell'Allegato n. 3 si fa riferimento al calcolo perequativo per ogni Ambito. Nella nuova tabella riassuntiva inoltre si da atto della costruzione del dimensionamento del POC. Si precisa inoltre che con le modifiche apportate dalla attuale Amministrazione, tutti i residui di superficie edificabile derivanti dagli accordi ex PRG vengono utilizzati e quindi si azzera la questione relativa ai residui.

1.3 PARERE SU VINCOLO SISMICO

Dall'analisi dell'elaborato geologico presentato a corredo del POC e rispetto agli elaborati relativi al Piano Operativo Comunale si riscontra una generale rispondenza al Piano Strutturale Comunale.

Si formulano tuttavia le seguenti valutazioni.

In riferimento all'art.37 della LR 31/2002 si segnala che il parere di competenza della Provincia sugli strumenti di pianificazione urbanistica nelle zone sismiche è obbligatorio a partire dal 23 ottobre con l'entrata in vigore del D.M. 14 settembre 2005, sottolineando che tale parere è obbligatorio anche sui PUA. Per cui alcune previsioni di POC dovranno necessariamente nella fase di PUA approfondire il tema della pericolosità sismica con valutazioni quantitative ed analisi adeguate alle tipologie di interventi previsti.

Si ricorda inoltre quanto espresso dalla nota provinciale (P.G. n. 336742/2005) e dalla Delibera Regionale n. 1677/2005 nella quale sono date prime indicazioni applicative in merito al D.M. 14/09/2005 recante le "Norme tecniche per le costruzioni". In particolare viene dato atto della possibilità di utilizzare in alternativa e per un periodo transitorio fino al 30 giugno 2009, le normative per le costruzioni in zona sismica pre vigenti (D.M. 16/1/1996) al D.M. 14/09/2005.

Relativamente a tutti gli ambiti inseriti nel POC, la relazione geologica allegata al Piano, fornisce sufficienti informazioni e considerazioni generali in merito alle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sulla pericolosità sismica dei vari siti; inoltre indica dal punto di vista geologico - tecnico i vari approfondimenti che si dovranno effettuare per le successive fasi sia urbanistiche che esecutive.

Con riferimento ai sub ambiti Capoluogo 6.1, Capoluogo 6.2, Capoluogo 6.3 e Venezzano 9.1, le aree si possono ritenere idonee per usi urbanistici, si esprime pertanto parere favorevole confermando le condizioni e prescrizioni previste nella relazione geologica dello Studio Viel & Sangiorgi; in particolare per ogni area dovranno essere eseguite indagini geognostiche di dettaglio (CPT e CPTU) allo scopo di individuare la presenza di sedimenti granulari liquefacibili di potenza superiore al metro (se rinvenuti si dovrà provvedere alla realizzazione di sondaggi con prelievo di campioni indisturbati per analisi di laboratorio, per studio di III livello di approfondimento – D.A.L. 112/2007).

Nel caso si dovessero realizzare opere sotterranee oltre i 4 metri di profondità, o fondazioni profonde (es. pali trivellati), sarà necessaria una relazione idrogeologica che possa quantificare i danni all'acquifero ed i suoi effetti sulla falda.

CONTRODEDUZIONI

Si ritiene che tutto quanto richiesto sia stato già compreso nella normativa e nella relazione Geologica-sismica del POC.

1.4 SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE

Si segnalano, a titolo di contributo per l'efficace svolgimento del procedimento, i seguenti aspetti del presente Piano Operativo Comunale che non risultano coerenti con le disposizioni della L.R. 20/2000 o con altre disposizioni normative vigenti e che quindi necessiterebbero di una riformulazione nella stesura del POC finalizzata all'approvazione dello strumento.

1.4.1 L'apposizione del vincolo espropriativo

Si ricorda che, in base alle disposizioni della L.R. 37/2002, per le opere di iniziativa del Comune i vincoli urbanistici finalizzati all'esproprio sono apposti con il POC il quale, proprio per questo motivo, ha una durata quinquennale e se tali opere non vengono attuate in quest'arco temporale è necessario reiterare il vincolo decaduto previa corresponsione di indennità. Con il progetto definitivo o con il PUA, qualora questi siano conformi al POC, si ha invece la vera e propria dichiarazione di pubblica utilità. Qualora invece non siano conformi al POC (quindi anche nel caso l'area da espropriare individuata con il progetto sia diversa da quella prevista nel POC) l'espressione del Consiglio comunale in ordine al progetto definitivo costituisce anche variante al POC e segue le relative procedure.

Se ne deduce quindi che il POC deve individuare, per tutte le opere pubbliche a carico dell'Amministrazione nel quinquennio, le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio anche se non c'è ancora un progetto definitivo. Il POC, infatti, è sempre conformativo, o nella direzione di ammettere l'edificazione, conferendo destinazione e capacità edificatoria, o nel senso di prevedere la destinazione pubblica dell'area. A questo proposito si ricorda infine che, ai sensi degli articoli 8 e 10 della L.R. 37/2002, ai fini della presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti privati interessati, l'atto deliberativo di adozione del POC e l'avviso dell'avvenuta adozione pubblicato sul BUR devono riportare l'esplicita indicazione che il piano è preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo.

Si segnala quindi che, ai sensi della L.R. 37/2002, il POC deve individuare, per tutte le opere pubbliche a carico dell'Amministrazione da realizzare nel quinquennio, le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, anche se non è ancora approvato il progetto definitivo.

1.4.2 L'acquisizione dei pareri per l'approvazione del POC

Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 20/2000, l'Amministrazione Comunale deve acquisire entro l'approvazione del POC i pareri e gli atti di assenso previsti dalla legislazione vigente.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

2.1.1 Il procedimento di Verifica di Assoggettabilità del POC a VAS

La Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 recante norme in materia ambientale, come corretto e integrato dal D.Lgs. 4/2008, introduce la necessità di operare una Valutazione Ambientale Strategica per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

In base alle disposizioni della L.R. 9/2008 e della circolare regionale esplicativa, il Piano Operativo Comunale (POC) è soggetto ad una preventiva verifica di assoggettabilità, finalizzata a verificare se lo stesso può avere effetti significativi sull'ambiente, assoggettandolo o meno a VAS e definendo le eventuali prescrizioni.

La stessa circolare specifica che la verifica di assoggettabilità del POC deve essere svolta a seguito della formale adozione dello strumento e di uno specifico "Rapporto Preliminare" contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano.

Qualora, in esito all'istruttoria, la Provincia verifici che il Piano non debba essere assoggettato a VAS, la Giunta Provinciale, contestualmente all'espressione delle riserve sul POC, emette il Provvedimento di verifica, non assoggettando il piano a VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

La consultazione degli Enti competenti in materia ambientale

Per permettere alla Provincia di esprimere le proprie valutazioni in ordine alla verifica di assoggettabilità, la normativa vigente prevede il coinvolgimento dei soggetti competenti in materia ambientale, allo scopo di acquisire i rispettivi pareri di cui all'art. 12, comma 2, del D.Lgs. n. 4/2008.

Ai sensi dell'articolo 9, comma 2, del D.Lgs. n. 4/2008, nei casi di maggiore complessità (ad esempio in caso di nuovo POC), ai fini di acquisire le valutazioni degli Enti competenti in materia ambientale, la Provincia ha la facoltà di indire una Conferenza dei Servizi. Nel caso specifico del POC di Castello d'Argile sono stati invitati alla Conferenza dei Servizi per la verifica di assoggettabilità i seguenti enti: ARPA, AUSL, Soprintendenza per i Beni Archeologici Regione Emilia Romagna, Autorità di Bacino del Reno, Consorzio di Bonifica Renana

Alla seduta della Conferenza dei Servizi, tenutasi il giorno 23 giugno 2009 presso la Provincia, hanno partecipato, oltre ai rappresentati del Comune di Castello d'Argile e del Settore Pianificazione Territoriale della Provincia, anche i rappresentanti di ARPA, Autorità di Bacino del Reno, Consorzio di Bonifica Renana. A seguito della Conferenza gli Enti hanno inviato una nota scritta di specificazione di quanto espresso in sede di Conferenza.

In tale sede si è potuto riscontrare l'orientamento degli Enti alla non assoggettabilità a procedura di VAS del POC in esame, rilevando che le previsioni del POC non aggiungono effetti sulle componenti ambientali rispetto a quanto già previsto e valutato nel PSC, ma osservando quanto segue:

ARPA segnala che dovranno essere rispettate le misure di sostenibilità individuate nel PSC in particolare per l'attuazione dell'ambito per nuovi insediamenti 9 nella frazione di Venezzano. Esprime inoltre alcune perplessità in merito alla scelta di inserire nel POC il sub ambito 6.1 che, causa della sua collocazione isolata e marginale rispetto all'urbanizzato, potrebbe generare costi di infrastrutturazione (scarichi fognari, depurazione..) molto elevati.

L'Autorità di Bacino del Reno richiama la necessità di rendere contestuale all'attuazione degli interventi la realizzazione delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti. A questo scopo, propone di procedere alla realizzazione delle vasche di laminazione anche per stralci, purchè vengano mantenuti gli obiettivi di programmazione di sistema che il PSC si proponeva. Ricorda infine che, prima della conclusione del procedimento di approvazione del POC, il Comune dovrà richiedere il parere del Consorzio di Bonifica in merito alla inondabilità delle aree investite da trasformazione.

Il Consorzio di Bonifica Renana ricorda la necessità di garantire l'invarianza idraulica e segnala che il POC dovrebbe prevedere l'attuazione di porzioni di vasche di laminazione per sopperire alle carenze idrauliche causate dagli ambiti che non si attuano con il presente piano. Segnala inoltre che, in attesa che siano elaborati Piani Consortili Intercomunali, il Consorzio di Bonifica ha il compito di rilasciare un parere sulle caratteristiche di inondabilità dell'area che evidenzia eventuali incrementi del rischio idraulico esistente. Tale parere sarà rilasciato prima della conclusione del procedimento di approvazione del POC.

L'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS

In base alle disposizioni della L.R. 9/2008 e della circolare esplicativa, le modalità procedurali con le quali la Provincia deve esprimersi sulla valutazione ambientale dei piani urbanistici prevede l'emissione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS contestualmente alle riserve al POC adottato, di cui al comma 6 dell'articolo 34 della LR 20/2000.

Come richiesto dal comma 5 dell'articolo 1 della LR 9/2008, che prevede il coinvolgimento delle proprie strutture organizzative competenti in materia ambientale, congiuntamente a quelle che ordinariamente esaminano i medesimi strumenti per i profili di carattere territoriale, è stata attivata la consultazione con il Settore Ambiente.

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Provincia di Bologna emette il proprio provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di POC, **ritenendo non necessaria l'attivazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che siano rispettate le considerazioni e prescrizioni di seguito riportate:**

richiamando la riserva n. 4, rendere maggiormente esplicita la coerenza e la compatibilità tra le scelte del POC e gli obiettivi generali e specifici del PSC, anche ai fini del monitoraggio dell'efficacia del piano;

garantire la contestuale realizzazione degli interventi di nuova urbanizzazione e delle opere pubbliche programmate dal POC come richiesto nella riserva n. 4, con particolare riferimento alle realizzazioni delle vasche per la laminazione delle acque meteoriche;

richiamando le perplessità sulla localizzazione del sub ambito 6.1 di cui alla riserva n. 5, e sottolineando come la sua collocazione isolata e in una zona scarsamente servita, prossima al territorio rurale, possa rendere difficoltosa l'accessibilità ai servizi, agli spazi di socializzazione e ai mezzi di trasporto pubblico e comporti inevitabilmente difficoltà di relazione e un incentivo alla mobilità veicolare privata, qualora la scelta di inserire tale sub ambito nel POC venisse confermata, il piano dovrà inevitabilmente contenere prescrizioni per i successivi PUA in merito alla progettazione di un percorso ciclo-pedonale completo di collegamento con le aree centrali del paese e la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui convogliato all'impianto di sollevamento e di conseguenza al nuovo depuratore;

acquisire il parere riguardante il pericolo di inondazione delle aree oggetto degli interventi da parte del Consorzio di Bonifica ai sensi dell'art 3 c.5 della Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno approvata con DGR n.1/3 del 23.04.2008;

richiamare nel POC la necessità che ciascun PUA attuativo delle previsioni del presente POC sia soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS.

Non avendo, infatti, il POC disciplinato compiutamente alcuni aspetti significativi della disciplina urbanistica, cioè l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, nonché tradotto in maniera operativa i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal PSC, rimandando alla fase attuativa una serie di approfondimenti, ciascun PUA attuativo del presente POC dovrà essere soggetto ad una verifica di assoggettabilità a VAS, come richiamato al punto 3.6 della circolare regionale.

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

OSSERVAZIONE N. 1 – FORTINI LORENZO (Prot. 8133 del 3.07.2009)

Si rileva:

che le vasche di laminazione indicate nel POC adottato, per quanto riguarda le vasche di laminazione, identifichino una soluzione diversa rispetto a quelle sinora adottate nella pianificazione territoriale, che è stata di tipo infracompartmentale;

che il POC non identifica i punti di recapito nei canali consortili delle acque meteoriche, come richiesto dal Consorzio di Bonifica;

che il medesimo Consorzio prevedeva che le acque di competenza potevano essere recapitate nel bacino dello scolo Canalazzo, mentre il POC ha collocato le vasche di laminazione sullo scolo Bisana;

che la previsione delle vasche di laminazione è carente di una valutazione specifica e di dettaglio richieste al POC e di una valutazione complessiva su eventuali altri sistemi di drenaggio presenti nei terreni ad uso agricolo come quello su cui dovrebbe collocarsi l'invaso previsto,

che la previsione non risponde pertanto ad una valutata e ponderata effettiva esigenza del sistema di canalizzazione delle acque urbane;

che le carenze suesposte fanno apparire generica l'apposizione del vincolo, non supportata da una corretta valutazione del fine pubblico perseguito;

Si evidenzia come negli accordi sottoscritti non vi sia traccia alcuna della valutazione in ordine all'acquisibilità di aree funzionali alla realizzazione di vasche di laminazione, collocate sulla proprietà dell'osservante senza alcuna valutazione alternativa e quindi gravando ed onerando un terreno esterno ai comparti stessi di un servizio al solo utilizzo dei realizzandi nuovi quartieri.

Si chiede

di risolvere gli accordi già sottoscritti con i privati per la realizzazione dei sub comparti 6.1, 6.2, 6.3 ritenuti ingiusti e lesivi dei diritti dell'osservante, o a modificarne il contenuto previo coinvolgimento del medesimo al procedimento perequativo;

di porre in essere gli approfondimenti richiesti dal Consorzio della Bonifica Renana per individuare le esigenze qualitative e quantitative del sistema di compensazione idraulica;

di inserire condizioni di maggiore garanzia e tutela della produttività agricola e della destinazione edificatoria agricola del terreno di proprietà dell'osservante.

CONTRODEDUZIONE

Si accoglie e si condivide quanto richiede il ricorrente. L'Amministrazione comunale sta operando per condividere con il privato le modalità per addivenire all'acquisizione delle aree necessarie al presente POC, sottoscrivendo un apposito impegno che viene riportato in Allegato 5, in fondo alle presenti controdeduzioni.

OSSERVAZIONE N. 2 – MASETTI CALZOLARI TERESA (Prot. 8271 del 7.07.2009)

Manifesta nulla osta alla indicazione dell'area soggetta ad espropriazione, precisando che il l'importo del risarcimento verrà concordato e fissato all'atto della sottoscrizione dell'accordo bonario.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto della dichiarazione e si accoglie. L'Amministrazione comunale sta operando per condividere con il privato le modalità per addivenire all'acquisizione delle aree necessarie al presente POC, sottoscrivendo un apposito impegno che viene riportato in Allegato 5, in fondo alle

presenti controdeduzioni.

OSSERVAZIONE N. 3 – UFFICIO TECNICO (Prot. 10937 del 30.09.2009)

Viene rilevato che nei sub comparti 6.1, 6.2, 6.3 le norme di attuazione del POC prevedono una dotazione territoriale complessiva per verde pubblico e parcheggio pari a 29 mq per ogni abitante teorico insediabile, mentre il PSC prevede dotazioni territoriali pari a 30 mq/abitante.

Si evidenzia che nel sub ambito 6.2 vengono escluse dalla proposta due aree afferenti a fabbricati esistenti poste a Nord-Est la prima e a Ovest la seconda, ritenendo necessaria una disciplina anche per le aree stesse, in relazione alla loro specifica configurazione.

CONTRODEDUZIONE

Si accolgono le osservazioni integrando e modificando le norme laddove risulta necessario ai fini dell'opportuno coordinamento delle medesime norme con gli accordi sottoscritti.

Per quanto riguarda i due insediamenti che rimangono esclusi dagli Ambiti di nuova costruzione si identifica una classificazione di "Ambito urbano consolidati" AUC-C1.3 con la prescrizione di SU max edificabile uguale alla SU esistente così come definito all'Art. 10bis delle norme del POC integrate.

OSSERVAZIONE N. 4 – TADDIA REMO, ANNA, ROSA (Prot. 10957 del 30.09.2009)

In qualità di proprietari dell'area distinta al CT al Foglio 24, mappale n. 12 di mq 16.970, recentemente acquistata, inclusa nell'areale di PSC n. 5, manifestano la loro disponibilità all'inserimento dell'area di loro proprietà nel POC, compreso quello in corso di approvazione.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione in questa fase non può essere accolta in quanto l'inserimento nel presente POC non rappresenta una priorità per l'Amministrazione Comunale. L'area del ricorrente potrà essere presa in considerazione in successivi POC con le modalità e per le finalità che saranno definite dall'Amministrazione stessa.

OSSERVAZIONE N. 5 – TADDIA REMO, ANNA, ROSA (Prot. 14155 del 29.12.2009)

Ad integrazione all'osservazione precedente, manifestano la disponibilità alla cessione al Comune del Fondo Agricolo distinto al CT al Foglio 24, mappale n. 12 di mq 16.970, inserito nell'areale di PSC n. 5, (qualora venisse inserito nel POC), in cambio di lotti urbanizzati ad uso abitativo per una superficie totale pari a mq 3.600, con capacità edificatoria (SU) di mq 750.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto dell'aggiornamento dell'osservazione n. 4, integrata dalla proposta insediativa che a fronte dell'inserimento in POC prevede la cessione al Comune di aree incluse nell'ambito 5. La proposta però potrà essere presa in considerazione solamente in successivi POC con le modalità e per le finalità che saranno definite dall'Amministrazione stessa.

OSSERVAZIONE N. 6 – PATRONE ANTONIO, BIONDELLI GABRIELLA (Osservaz. al RUE ri-

mandata al POC – Prot. 10961 del 30.09.2009)

In qualità di proprietario dei terreni distinti al CT al Foglio 24, mapp. 49, 774, 784 (areale n. 6), chiede che gli stessi terreni vengano inseriti nel POC con attribuzione di una classificazione urbanistica definitiva AUC-C1.1.

CONTRODEDUZIONE

La procedura di individuazione delle aree da inserire nel POC, prevedeva la possibilità da parte del privato di usufruire del meccanismo perequativo anche per i lotti già edificati presente in ambito agricolo. Nella presentazione del Sub Ambito 6.2, due lotti edificati con la rispettiva area pertinenziale, sono stati tenuti fuori dalla previsione insediativa di nuovo impianto. Quindi è giusto riconoscere a tali aree lo stato di “Ambito urbano consolidati” di tipo AUC-C precrivendo che la SU max edificabile sarà uguale alla SU esistente (vedi anche osservazione 3 precedente).

ALLEGATO I

CONTABILITA' RIASSUNTIVA DEL POC

POC ADOTTATO

PSC		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA PER NUOVI INSEDIAMENTI			CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA PER SOSTITUZIONE EDILIZIA	TOTALE PRIMO POC
		mq di SU residenziale			mq di SU residenziale	
TOTALE PSC				30.800	15.000	
PRIMO POC		DE PUBBLICO	DE PRIVATO	DE TOTALE	DE PRIVATO	
Capoluogo	Sub Ambito 6.1*	650	2.080	2.730	0	2.730
	Sub Ambito 6.2	500	3.009	3.509	0	3.509
	Sub Ambito 6.3**	0	0	0	4.662,71	4.663
Totale Capoluogo		1.150	5.089	6.239	4.662,71	10.902
Frazione	Sub Ambito 9.1	2.130	2.750	4.880	0	4.880
Totale Frazione		2.130	2.750,00	4.880,00	0	4.880,00
Totale Pubblico-Privato		3.280	7.839,00	11.119,00	4.662,71	15.781,71
Totale Primo POC		11.119,00		11.119,00	3.841***	15.781,71
RESIDUI PSC				19.681,00	11.159	
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, comma 1, voce c)					

- Sub Ambito 6.*: Nel sub ambito sono a disposizione del Comune altri 130 mq di SU derivanti dal calcolo perequativo
- Sub Ambito 6.3**: Nel sub ambito vanno aggiunti inoltre 821,71 mq di SU derivanti da Accordi ex PRG e sono compresi mq 831 assegnati in perequazione al sub Ambito a compenso di oneri aggiuntivi
- 3841***: Dalla capacita edificatoria del sub ambito 6.3 vengono detratti mq 821,71 di SU che derivano da Accordi ex PRG.

POC CONTRODEDOTTO E APPROVATO

		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	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	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

CONFRONTO FRA POC ADOTTATO E POC APPROVATO
(tabella di lavoro)

Ambito	CALCOLO PEREQUATIVO			CALCOLO PEREQUATIVO CON URBANIZZAZIONE DEI LOTTI PUBBLICI			"DE" COMPENSATIVI O DERIVANTI DA OPERE AGGIUNTIVE	"DE" DERIVANTI DA ALTRI ACCORDI anche EX PRG	AMBITO di ATTERRAGGIO del DE	"DE" FINALE SULL'AMBITO - PREVISIONE "POC"			ALLOGGI TEORICI	POPOLAZIONE INSEDIABILE	LOTTI URBANIZZATI		PER IL COMUNE
	"DE" privato in mq di SU	"DE" pubblico in mq di SU	"DE" TOTALE in mq di SU	"DE" privato in mq di SU	"DE" pubblico in mq di SU	"DE" TOTALE in mq di SU	"DE" in mq di SU	"DE" in mq di SU		"DE" privato in mq di SU	"DE" pubblico in mq di SU	"DE" TOTALE in mq di SU	70 mq di SU 100 mq di SU per il Sub Ambito 6.1	29 mq di SU/AB	SF	SU	
Ambito 6.1 *	1.730	850	2.580	2.080	500	2.580	0	150	Ambito 6.1	2.080	650	2.730	27	94	2.875	650	LOTTI URBANIZZATI
Ambito 6.2 **	1.806	889	2.695	2.195	500	2.695	1.205	464	Ambito 6.2	3.400	964	4.364	62	150	2.200	964	LOTTI URBANIZZATI
Ambito 6.3 ***	1.006	671	1.677	1.124	376	1.500	0	822	Ambito 6.3 ****	2.322	0	2.322	33	80	0	0	MONETIZZAZIONE di mq 376 di SU
AMBITO "A" *****	4.210	0	4.210	4.210	0	4.210	990	0	AMBITO "A"	5.040	160	5.200	74	179	0	160	APPARTAMENTI MAX 160 di SU
Ambito 9.1	2.519	1.241	3.760	2.410	1.350	3.760	0	0	Ambito 9.1	2.410	1.350	3.760	54	130	3.871	1.350	LOTTI URBANIZZATI
TOTALE	11.271	3.651	14.922	12.019	2.726	14.745	2.195	1.436		15.252	3.124	18.376	251	634	8.946	3.124	
Note															ERS	1.761	15%
Ambito 6.1 *	Vengono aggiunti al DE pubblico mq 150 di SU a scomputo del residuo ex PG Accordo Bassi (il residuo sarà di mq. 614 - 150 = 464 di SU)														25	ALLOGGI	
Ambito 6.2 **	Vengono aggiunti al DE privato mq 1205 di SU a compensazione di oneri aggiuntivi ed al DE del comune, 464 mq di SU da Accordo Bassi														1.363	DA ALIENARE PER RISORSE PUBBLICHE	
Ambito 6.3 ***	Vengono aggiunti mq 822 di SU derivanti dall'Accordo Leccese Costruzioni ex PRG																
Ambito 6.3 ****	Il DE pubblico, pari a mq 376 di SU viene monetizzato per opere manutentive a 220.000 euro																
AMBITO "A" *****	Vengono aggiunti al DE privato mq 990 di SU a compensazione della cessione dchiavi in mano di alloggi per mq di SU per ERS																

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
POC 2009-2014
 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE QUOTE EDIFICABILI DA DESTINARE AD ERS

Ambito	LOTTE PUBBLICI E "DE" RICAVATI DALLA PEREQUAZIONE			
	Superficie lotto	Superficie Utile Complessiva	Superficie Utile Complessiva da destinare ad ERS	
	mq	mq	mq	
Ambito 6.1	2.875,00	650	---	I lotti, hanno come finalità primaria la ricerca di risorse per l'acquisizione di aree funzionali agli adeguamenti infrastrutturali e di servizio e la loro realizzazione
Ambito 6.2	2.200,00	964	964	i lotti urbanizzati sono: uno con DE 500 mq , l'altro riceve 464 mq di SU da Accordo Bassi ex PRG (1)
Ambito 6.3	---	376	---	viene monetizzata la quota pubblica di perequazione corrispondente a mq. 376 di SU con opere come da elenco riportato in Allegato 1
Ambito "A"	---	160	160	La cessione di 160 mq di SU in unità abitative per ERS è prevista chiavi in mano ed è compensata con 990 mq di SU privata
Ambito 9.1	3.871,00	1.350	636	i lotti sono urbanizzati e hanno come finalità in parte per finanziare ERS (636 mq) , in parte per l'acquisizione di aree funzionali agli adeguamenti infrastrutturali e di servizio e la loro realizzazione (1)
TOTALE	8.946,00	3.124,00	1.760,00	= 15% della nuova previsione del POC calcolata su 11.740 mq di SU

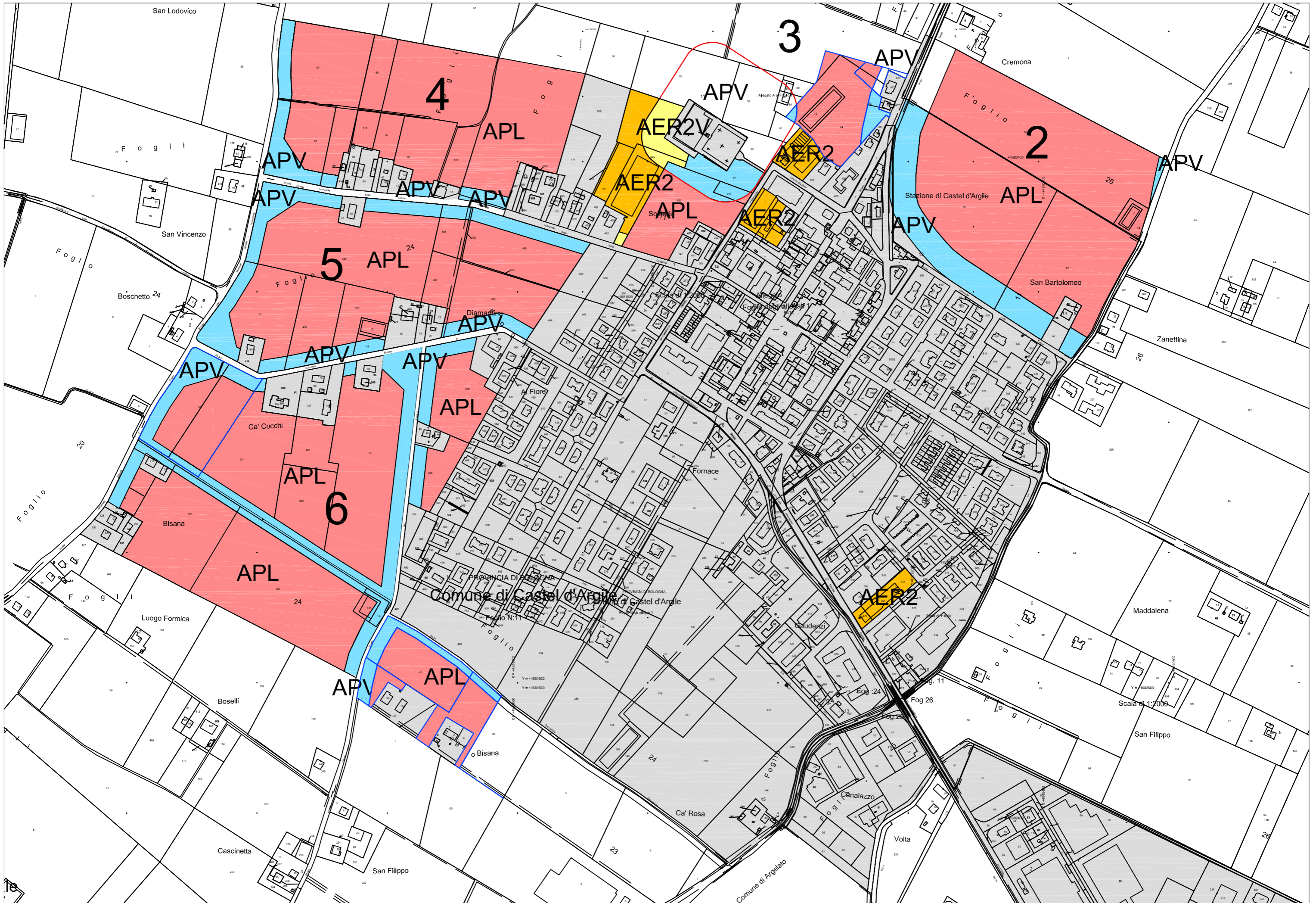
(1) Le quote di ERS previste nei due sub Ambiti 6.2 e 9.1 possono in sede di attuazione avere delle variazioni purchè il valore complessivo rimanga inalterato.

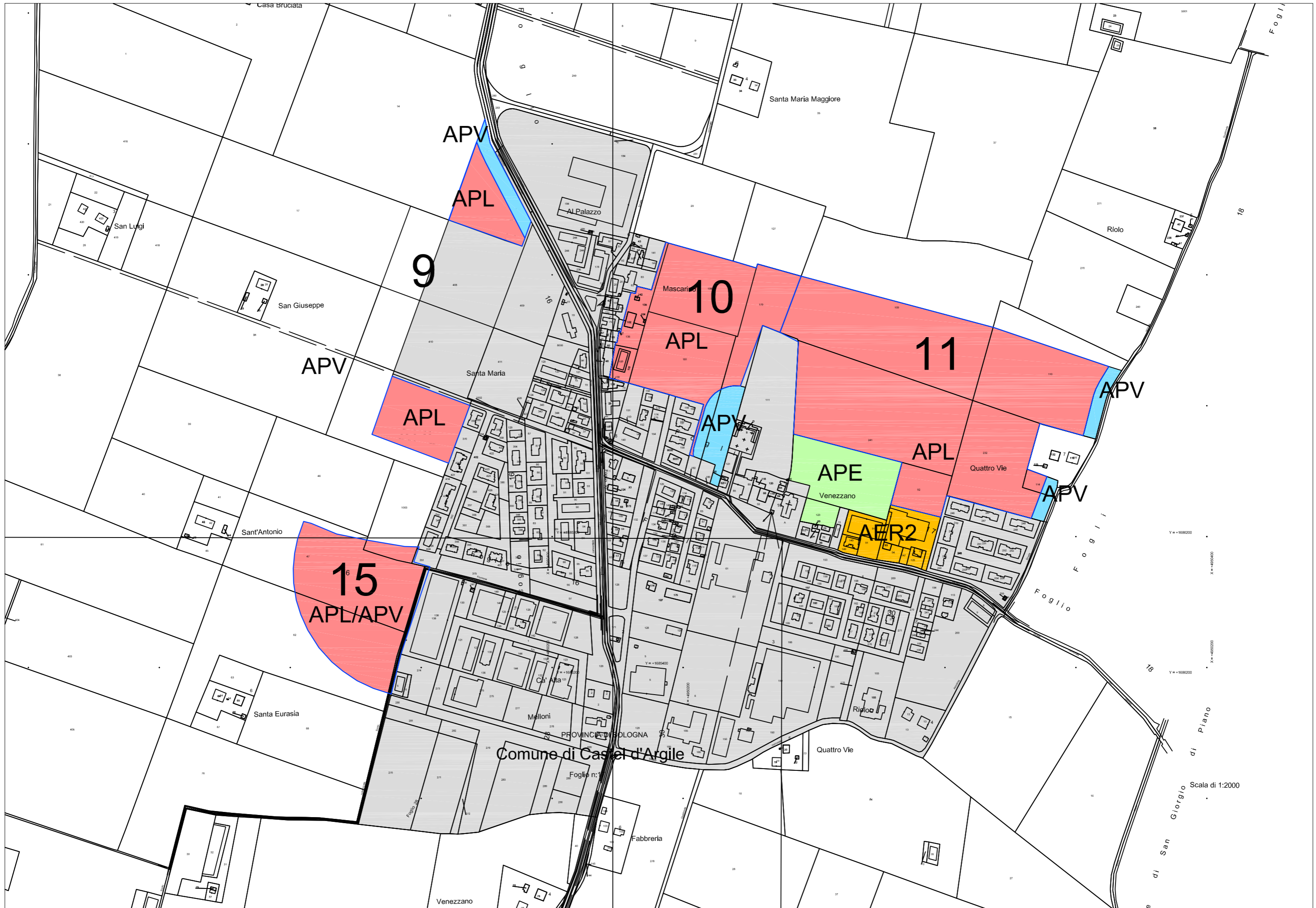
ALLEGATO II

PEREQUAZIONE

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
POC 2009-2014
 CALCOLO PEREQUATIVO DEL "DE"

CASTELLO D'ARGILE		a	b	c=0,6*b	d=0,4*b	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AREALE	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	alloggi 70 mq	abitanti 29 mq di SU
		ST	UT	UT priv =0,6*UT	UT pubb =0,4*UT	SU priv =STxUT priv	SU pubb =STxUT pubb			
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)		
A	AER2V	4.566	0,024	0,024	0,000	110	0	110		
	ARER2	11.713	0,350	0,350	0,000	4.100	0	4.100		
	TOTALE	16.279				4.209	0	4.209	60	145
6.1 Ovest	APV	5.240	0,048	0,032	0,016	169	83	252		
	APL	4.560	0,18	0,12	0,06	550	271	821		
	TOTALE	9.800				718	354	1.072		
6.1 Est	APV	1.650	0,048	0,032	0,016	53	26	79		
	APL	7.950	0,18	0,12	0,06	959	472	1.431		
	TOTALE	9.600				1.012	498	1.510		
6.1 TOTALE	APV	6.890	0,048	0,032	0,016	222	109	331		
	APL	12.510	0,18	0,12	0,06	1.509	743	2.252		
	TOTALE	19.400				1.730	852	2.583	37	89
6.2	APV	6.169	0,048	0,032	0,016	198	98	296		
	APL	13.328	0,18	0,12	0,06	1.607	792	2.399		
	TOTALE	19.497				1.806	889	2.695	39	93
6.3	APV	2.800	0,048	0,029	0,019	81	54	134		
	APL	8.571	0,18	0,11	0,07	926	617	1.543		
	TOTALE	11.371				1.006	671	1.677	24	58
TOTALE		66.547				8.751	2.413	11.164	159	385
VENEZZANO										
9.1	APV	3.322	0,048	0,032	0,016	107	53	159		
	APL	20.003	0,18	0,12	0,06	2.412	1.188	3.601		
	TOTALE	23.325				2.519	1.241	3.760	54	130
TOTALE		23.325				2.519	1.241	3.760	54	130
TOTALE COMUNALE		89.872				11.271	3.653	14.924	213	515





COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
POC 2009-2014
LAVORI ED OPERE DA COMPENSARE CON "DE"

SUB AMBITO 6.1		
	DESCRIZIONE LAVORI SOMMARIA	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO
		euro
1	Realizzazione pista ciclabile su via Zambeccari lato nord extra comparto	
	A CORPO	
TOTALE		50.000

SUB AMBITO 6.2		
	DESCRIZIONE LAVORI SOMMARIA	STIMA SOMMARIA
		euro
1	Allargamento della Via San Pancrazio (lung. 420 m.)	
	- Sezione stradale m. 6	
	- completa di fognatura stradale e relativi cordoli di contenimento	
	- la Pubblica Illuminazione è compresa nel PUA	
	A CORPO	
2	Realizzazione Pista ciclabile nel comparto ed extracomparto (lung. 420 m.)	
	A CORPO	
TOTALE		433.000

Sono state concordate opere per 433.000 con una compensazione di mq. 1.205 di SU:
l'incidenza è di **359 €/mq** di SU

AMBITO "A"		
	DESCRIZIONE LAVORI SOMMARIA	STIMA SOMMARIA
		euro
1	Realizzazione e cessione chiavi in mano al comune di alloggi per complessivi 160 mq di SU + la relativa SA	
	Stima sommaria del valore = 241 mq di SLV (superficie commerciale) x 1900 =	457.000
TOTALE		457.000

A fronte di tale valore stimato sono satti concessi al soggetto attuatore 990 mq di SU:
l'incidenza è di **462 €/mq** di SU

CASTELLO D'ARGILE
POC 2009-2014
LAVORI ED OPERE DA COMPENSARE CON "DE"

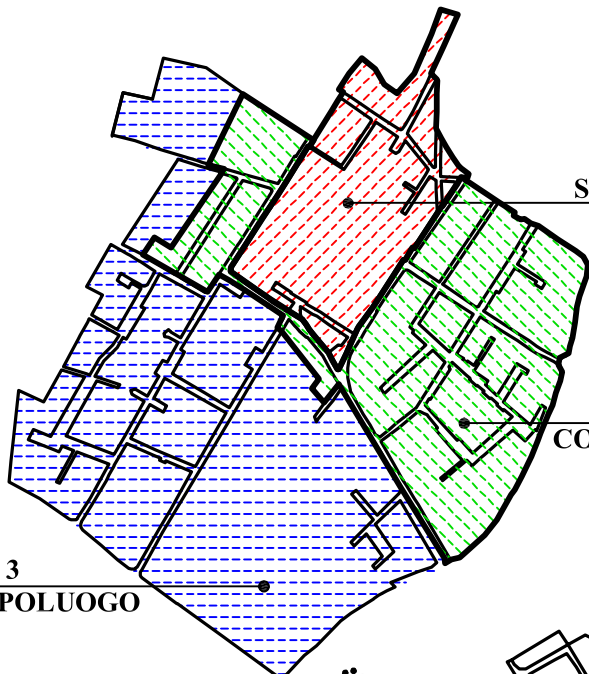
SUB AMBITO 6.3

<i>STRADA OGGETTO DI INTERVENTO</i>	<i>LUNGHEZZA A STIMATA MT.</i>	<i>DESCRIZIONE INTERVENTO</i>	<i>COSTO STIMATO IVA 20% compresa</i>
tratto di via primaria compreso tra il ponte sul riolo (confine comunale) ed il limite ovest dell'abitato di mascarino	1320	fornitura e posa in opera di tappeto d'usura 0/8 al 6% di bitume, steso costipato con idonea attrezzatura nello spessore finito di cm. 3, previa pulizia della superficie da trattare e sparsa di mano d'attacco di emulsione bituminosa comprensivo della messa in quota delle caditoie stradali	
tratto di via primaria compreso tra il limite ovest dell'abitato di mascarino e l'intersezione con via alpa	1130	fornitura e posa in opera di tappeto d'usura 0/8 al 6% di bitume, steso costipato con idonea attrezzatura nello spessore finito di cm. 3, previa pulizia della superficie da trattare e sparsa di mano d'attacco di emulsione bituminosa	
tratto di via ferrari in ingresso a mascarino	100	fornitura e posa in opera di tappeto d'usura 0/8 al 6% di bitume, steso costipato con idonea attrezzatura nello spessore finito di cm. 3, previa pulizia della superficie da trattare e sparsa di mano d'attacco di emulsione bituminosa comprensivo della messa in quota delle caditoie stradali	
via resistenza	315	fornitura e posa in opera di tappeto d'usura 0/8 al 6% di bitume, steso costipato con idonea attrezzatura nello spessore finito di cm. 3, previa pulizia della superficie da trattare e sparsa di mano d'attacco di emulsione bituminosa comprensivo della messa in quota delle caditoie stradali	
tratto di via nuova dall'intersezione con via circonvallazione est all'imbocco della curva "bottazzi"	340	fresatura del vecchio manto bituminoso deteriorato sino ad una profondità di cm.10, compreso l'allontanamento del materiale di risulta; fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso per strato di collegamento tipo binder 0/25 al 4/5% di bitume, steso e costipato con idonea attrezzatura nello spessore medio finito di cm 7, previa pulizia e spazzolatura del sottofondo e sparsa di mano d'attacco di emulsione bituminosa; fornitura e posa in opera di tappeto d'usura 0/12 al 6% di bitume, steso e costipato con idonea attrezzatura nello spessore finito di cm. 3, previa pulizia della superficie da trattare e sparsa di mano d'attacco di emulsione bituminosa	
via martinetti ed il proseguimento di via rottazzi fino a via cavedagna bolognese	1.700	fornitura e posa in opera di tappeto d'usura 0/8 al 6% di bitume, steso costipato con idonea attrezzatura nello spessore finito di cm. 3, previa pulizia della superficie da trattare e sparsa di mano d'attacco di emulsione bituminosa e ricariche laterali bordo banchina e ove necessario di conglomerato tipo binder	
		TOTALE STIMA	220.000,00

Sono state concordate opere per 220.000 con il trasferimento Al Sub Ambito 6.3 di mq. 376 di SU: l'incidenza è di 585 €/mq di SU

ALLEGATO III

DOTAZIONI



SETTORE URBANO 1
CENTRO STORICO

SETTORE URBANO 2
CONSOLIDATO DI PRIMO IMPIANTO

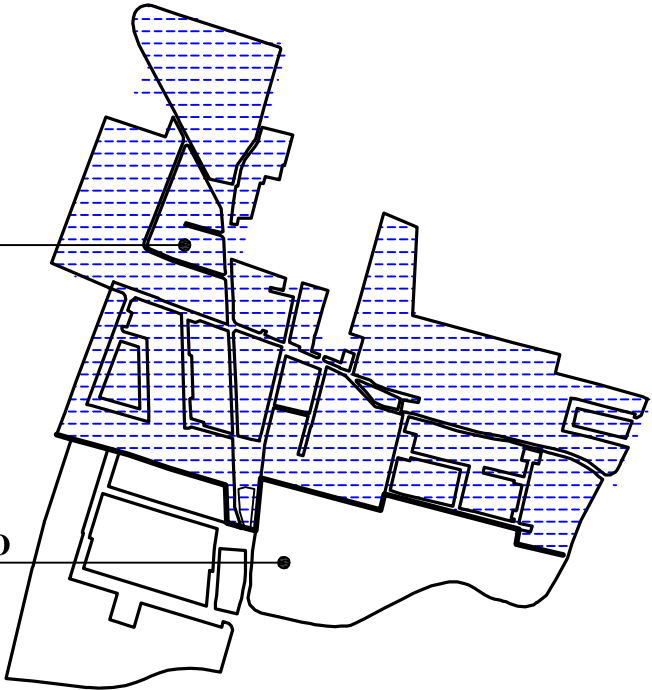
SETTORE URBANO 3
CONSOLIDATO CAPOLUOGO

SETTORE INDUSTRIALE CAPOLUOGO

CASTELLO D'ARGILE

SETTORE URBANO 4
CONSOLIDATO VENEZZANO

SETTORE INDUSTRIALE VENEZZANO



VENEZZANO

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
POC 2009-2014
ANALISI DELLE DOTAZIONI: STATO DI FATTO AL 2010

SETTORI URBANI PREVAL. RESIDENZIALI		abitanti residenti 31.12.2007	abitanti teorici da PRG	TOTALE abitanti Stato di fatto	servizi esistenti (e previsti dal PRG)					
		n	n	n	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
					mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	CONSOLIDATO DI PRIMA FORMAZIONE	782		782	7.859	6.774	3.898	3.839	3.536	25.906
2	CONSOLIDATO DI PRIMO IMPIANTO	1.224		1.224	0	5.315	0	20.002	6.764	32.081
3	CONSOLIDATO DI NUOVO IMPIANTO	1.598	118	1.716	10.089	0	0	86.221	17.994	114.304
5	ZONA ARTIGIANALE	51		51						
7	ZONA INDUSTRIALE	35		35						
8	AMBITO AGRICOLO OVEST	582		582						
	<i>totale standard residenziali Argile Capoluogo</i>	4.272	118	4.390	17.948	12.089	3.898	110.063	28.293	172.290
4	CONSOLIDATO VENEZZANO	1.352	292	1.644	6.723	1.258	4.126	55.198	11.816	79.122
6	ZONA ARTIGIANALE FRAZIONE	30		30						
9	AMBITO AGRICOLO EST	543		543						
	<i>totale standard residenziali Venezzano</i>	1.925	292	2.217	6.723	1.258	4.126	55.198	11.816	79.122
	TOTALE STANDARD RESIDENZIALI	6.197	410	6.607	24.671	13.347	8.024	165.261	40.110	251.412

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
POC 2009-2014
 STANDARD STATO ATTUALE (aprile 2010)

CASTELLO D'ARGILE - TOTALE COMUNALE

6.607 abitanti (compresi i potenziali da ex 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 (compresi i potenziali da ex PRG)

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 (compresi i potenziali da ex PRG)

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

POC CONTRODEDOTTO e APPROVATO
DOTAZIONI PER AMBITO

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

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
POC 2009-2014
 DOTAZIONI STATO DI FATTO + PREVISIONI DA POC

SETTORI URBANI PREVAL. RESIDENZIALI		abitanti residenti 31.12.2007	abitanti teorici da PRG	TOTALE abitanti Stato di fatto	Abitanti di previsione POC	dotazioni esistenti + dotazioni da POC 2009-2014					
		n	n	n	n	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
						mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	CONSOLIDATO DI PRIMA FORMAZIONE	782		782		7.859	6.774	3.898	3.839	3.536	25.906
2	CONSOLIDATO DI PRIMO IMPIANTO	1.224		1.224		0	5.315	0	20.002	6.764	32.081
3	CONSOLIDATO DI NUOVO IMPIANTO	1.598	118	1.716	505	10.089	0	0	98.855	20.521	129.464
5	ZONA ARTIGIANALE	51		51							
7	ZONA INDUSTRIALE	35		35							
8	AMBITO AGRICOLO OVEST	582		582							
	<i>totale standard residenziali Argile Capoluogo</i>	4.272	118	4.390	505	17.948	12.089	3.898	122.696	30.821	187.451
4	CONSOLIDATO VENEZZANO	1.352	292	1.644	130	6.723	1.258	4.126	58.439	12.464	83.011
6	ZONA ARTIGIANALE FRAZIONE	30		30							
9	AMBITO AGRICOLO EST	543		543							
	<i>totale standard residenziali Venezzano</i>	1.925	292	2.217	130	6.723	1.258	4.126	58.439	12.464	83.011
	TOTALE STANDARD RESIDENZIALI	6.197	410	6.607	635	24.671	13.347	8.024	181.135	43.285	270.462

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

POC 2009-2014

STANDARD DA POC

CASTELLO D'ARGILE - TOTALE COMUNALE

7.242 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	21.726	24.671	3,41
Attrezzature civili	2,80	20.278	13.347	1,84
Attrezzature religiose	1,20	8.690	8.024	1,11
Verde pubblico	18,00	130.356	181.135	25,01
Parcheggi pubblici	5,00	36.210	43.285	5,98
TOTALE	30,00	217.260	270.462	37,35

CAPOLUOGO

4.895 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	14.686	17.948	3,67
Attrezzature civili	2,80	13.707	12.089	2,47
Attrezzature religiose	1,20	5.874	3.898	0,80
Verde pubblico	18,00	88.116	122.696	25,06
Parcheggi pubblici	5,00	24.477	30.821	6,30
TOTALE	30,00	146.860	187.451	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

ALLEGATO IV

PARERE DI INONDABILITA'



Spett.le
COMUNE di CASTELLO D'ARGILE
Piazza Gadani 2
40050 Castello D'Argile

Area Tecnica

Alla c.a. Ing. Fabio Ferioli

e p.c. Spett.le
AUTORITA' DI BACINO DEL RENO
Viale Silvani, 6
40122 Bologna

Alla c.a. Ing. Gabriele Strampelli



OGGETTO: Parere di competenza come previsto dalla "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno" riguardo ai sub-ambiti 6.1, 6.2, 6.3, A e 9.1

La Direttiva in oggetto prevede l'espletamento dei pareri di inondabilità da parte dei Consorzi di Bonifica fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali, come citato all'Art. 4:

...la previsione da parte dei Comuni di interventi edilizi che possano incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto a quello esistente è sottoposta al parere riguardante l'inondazione delle aree oggetto di intervento. Il parere sull'inondabilità viene espresso dai Consorzi di Bonifica territorialmente competenti, i quali possono anche indicare le opere per non incrementare il rischio idraulico; i Consorzi devono esprimere entro 60 giorni dalla richiesta il proprio parere; trascorso tale termine esso sarà da considerarsi favorevole;

salvo diverse indicazioni dei Consorzi di Bonifica territorialmente competenti, nella progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche che confluiscono nei canali di bonifica, dovrà essere considerata in tali canali una quota del pelo libero dell'acqua pari alla massima quota dei cigli di sponda o delle sommità arginali.

In riferimento alla richiesta pervenuta il 26/06/2009, ns Prot. 3454, il Consorzio della Bonifica Renana ha realizzato una prima valutazione sulle aree di competenza, realizzando una cartografia specifica.

Alla presente si allega uno stralcio comprendente i sub-ambiti inseriti nel POC del Comune di Castello D'Argile (Allegato 1):

- I sub ambiti 6.1, 6.2, 6.3 e A sono ubicati ad ovest del capoluogo; per i sub-ambiti 6.1, 6.2 e 6.3 lo scolo consortile di riferimento è lo Scolo Bisana, mentre per il sub-ambito A lo scolo consortile di riferimento è lo Scolo Canalazzo.
Il sub ambito 6.1 e parte del 6.3 rientrano in aree individuate come **potenzialmente inondabili con $0 \leq TRc \leq 200$** , che secondo le definizioni della Direttiva sta ad indicare che al momento non può essere esclusa la possibilità di inondazione a seguito di eventi di pioggia con tempi di ritorno critici minori o uguali a 200 anni.
I sub ambiti 6.2, l'altra parte di 6.3 e l'A rientrano in aree individuate come **potenzialmente inondabili con $25 \leq TRc \leq 200$** , che secondo le definizioni della Direttiva sta ad indicare che al momento non può essere esclusa la possibilità di inondazione a seguito di eventi di pioggia con tempi di ritorno critici maggiori o uguali di 25 anni e minori o uguali a 200 anni.
- Il sub ambito 9.1 è ubicato nella frazione di Mascarino; lo scolo di riferimento è lo Scolo Fiumana.
La zona più settentrionale del sub ambito 9.1 rientra in un'area individuata come **potenzialmente inondabile con $0 \leq TRc \leq 200$** , mentre l'area più a Sud ricade in un'area **potenzialmente inondabile con $25 \leq TRc \leq 200$** .

Alcune delle aree interessate dagli ambiti hanno subito recenti allagamenti: le aree in cui ricadono i sub ambiti 6.1 e 6.3 si allagarono nel settembre 2005; l'area settentrionale del sub ambito 9.1 venne invece allagata nell'ottobre 2005.

Il Consorzio della Bonifica Renana ha condotto alcune valutazioni idrauliche sullo Scolo Canalazzo, che hanno evidenziato l'insufficienza delle sezioni del canale per il contenimento delle onde di piena in arrivo dal Capoluogo.

Analogamente per lo Scolo Fiumana si è riscontrata l'insufficienza delle sezioni nel tratto a valle di Mascherino

La potenziale inondabilità delle aree in oggetto è data dal fatto che sarebbe necessario acquisire ulteriori dati (es. piani quotati) per poter determinare la probabilità che le insufficienze idrauliche sopracitate provochino allagamenti nelle aree oggetto di trasformazione. Studi idraulici approfonditi porterebbero a un'individuazione più precisa del tempo di ritorno TRc con cui potrebbero verificarsi gli allagamenti.

Poiché il **rischio idraulico** è definito (Art. 2, cm.1 punto j) come prodotto di

- P (probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione)
- W (valore degli elementi a rischio)
- V (vulnerabilità, % prevista di perdita degli elementi)

e considerando il fatto che una trasformazione da terreno agricolo a urbano implica sicuramente un aumento del valore degli elementi a rischio (W), al fine di non incrementare il rischio idraulico è

necessario agire sulla diminuzione degli altri due fattori, P (probabilità di inondazione) o V (vulnerabilità).

Per quanto riguarda la probabilità di inondazione, le valutazioni precedentemente citate suggeriscono la realizzazione di una cassa di espansione a valle del capoluogo, in destra al Canalazzo (così come proposta nel PSC); questo intervento migliorerebbe la capacità di deflusso dello scolo, riducendo anche la probabilità di allagamenti delle aree in cui è prevista la realizzazione del sub ambito A.

Anche nel caso dell'area Nord del sub ambito 9.1, la realizzazione di una cassa di espansione in prossimità del nuovo depuratore (in sinistra al canale, così come indicato nel PSC) ridurrebbe la probabilità di esondazione della Fiumana e quindi di allagamento delle aree circostanti.

Nel caso in cui non si riesca a trovare soluzione in tempo utile per la realizzazione dei sopracitati interventi, si possono eseguire indagini più approfondite per determinare la probabilità di esposizione al rischio di esondazione degli elementi interni ai vari sub ambiti o in alternativa, per non incrementare il rischio idraulico, agire sulla vulnerabilità degli elementi stessi.

A tal fine si suggerisce la realizzazione dei comparti ad una quota di sicurezza superiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento e di non realizzare piani interrati.

Si riporta di seguito uno schema che indica gli ambiti e le relative sezioni di riferimento sulle quali sono state rilevate le quote dei cigli.


Ambito	Sezione di riferimento	Quota ciglio (metri s.l.m.)
Ambito 6.1	Scolo Bisana sezione 34	19.08
Ambito 6.2	Scolo Bisana sezione 36	19.38
Ambito 6.3	Scolo Bisana sezione 37	20.04
Ambito A	Scolo Canalazzo sezione 58	20.46
Ambito 9.1 area Nord	Scolo Fiumana sezione 14	15.52
Ambito 9.1 area Sud	Scolo Fiumana sezione 21	16.20

Si veda nell'allegato 2 l'ubicazione delle sezioni.

L'Ufficio Pianificazione (Ing. Vezzani - 051 295281 - Ing. Serra - 051 295255) rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

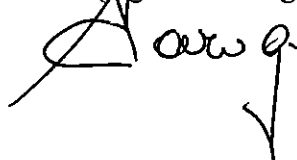
IL CAPO UFFICIO
PIANIFICAZIONE

(Ing. Michela Vezzani)



IL DIRETTORE GENERALE

(Agostino Parigi)



IL DIRETTORE AREA
PIANIFICAZIONE ED ESERCIZIO

(Ing. Francesca Dallabetta)





UFFICIO DI PIANO
 40125 Bologna - Via S.Stefano, 56
 Tel. 051-295235 / 295205 - Fax 051-295270
 e-mail: piano@bonificarenana.it

PIANI CONSORTILI INTERCOMUNALI
PER LA SICUREZZA IDRAULICA NEI SISTEMI IDROGRAFICI DI PIANURA
 in applicazione dell'art. 4 della
 DIRETTIVA PER LA SICUREZZA IDRAULICA NEI SISTEMI IDROGRAFICI DI PIANURA NEL
 BACINO DEL RENO,
 approvata dall'Autorità di Bacino del Reno con deliberazione C.I. n. 1/3 del 23 aprile 2008

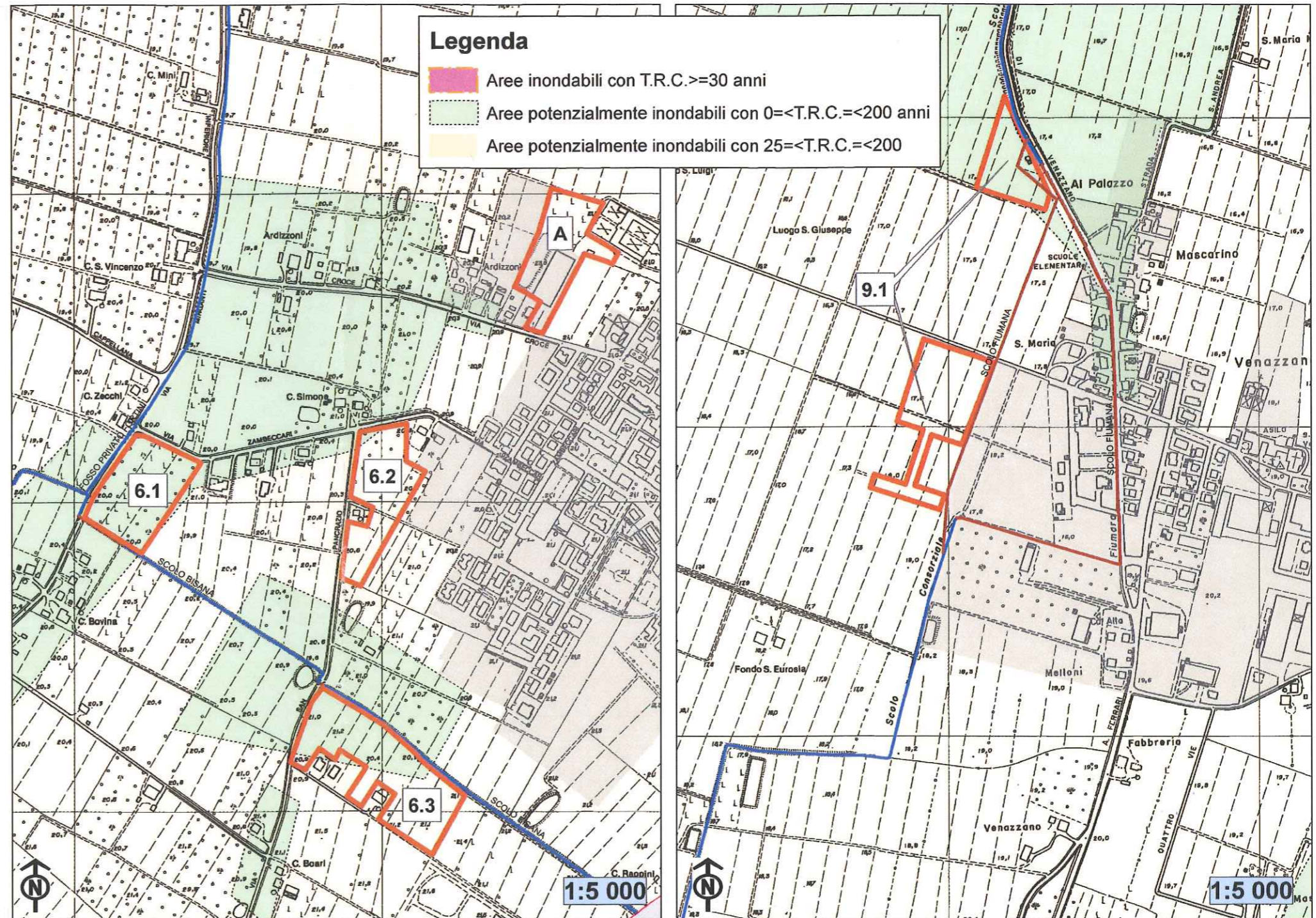
BOLOGNA, 16.12.2008



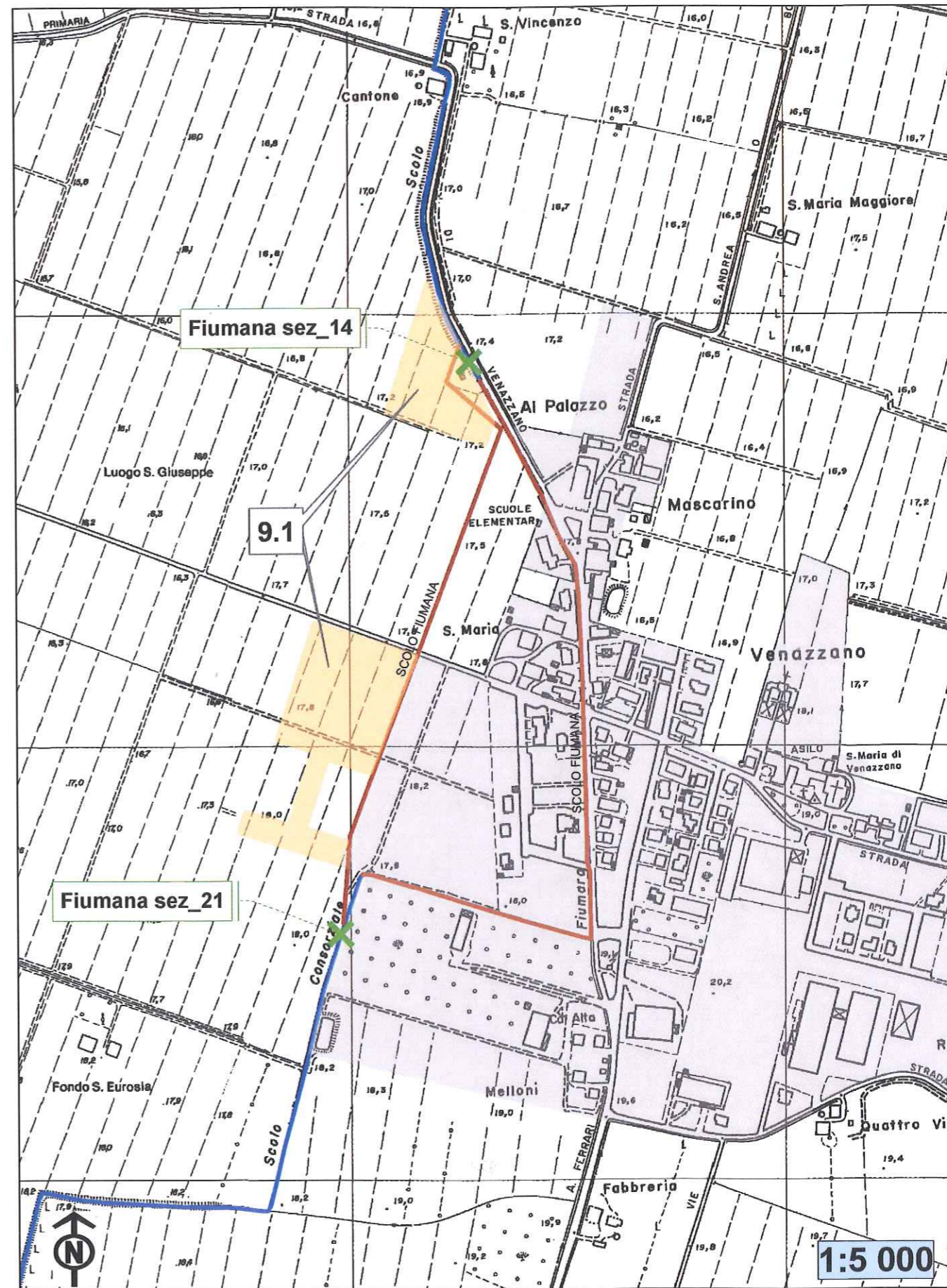
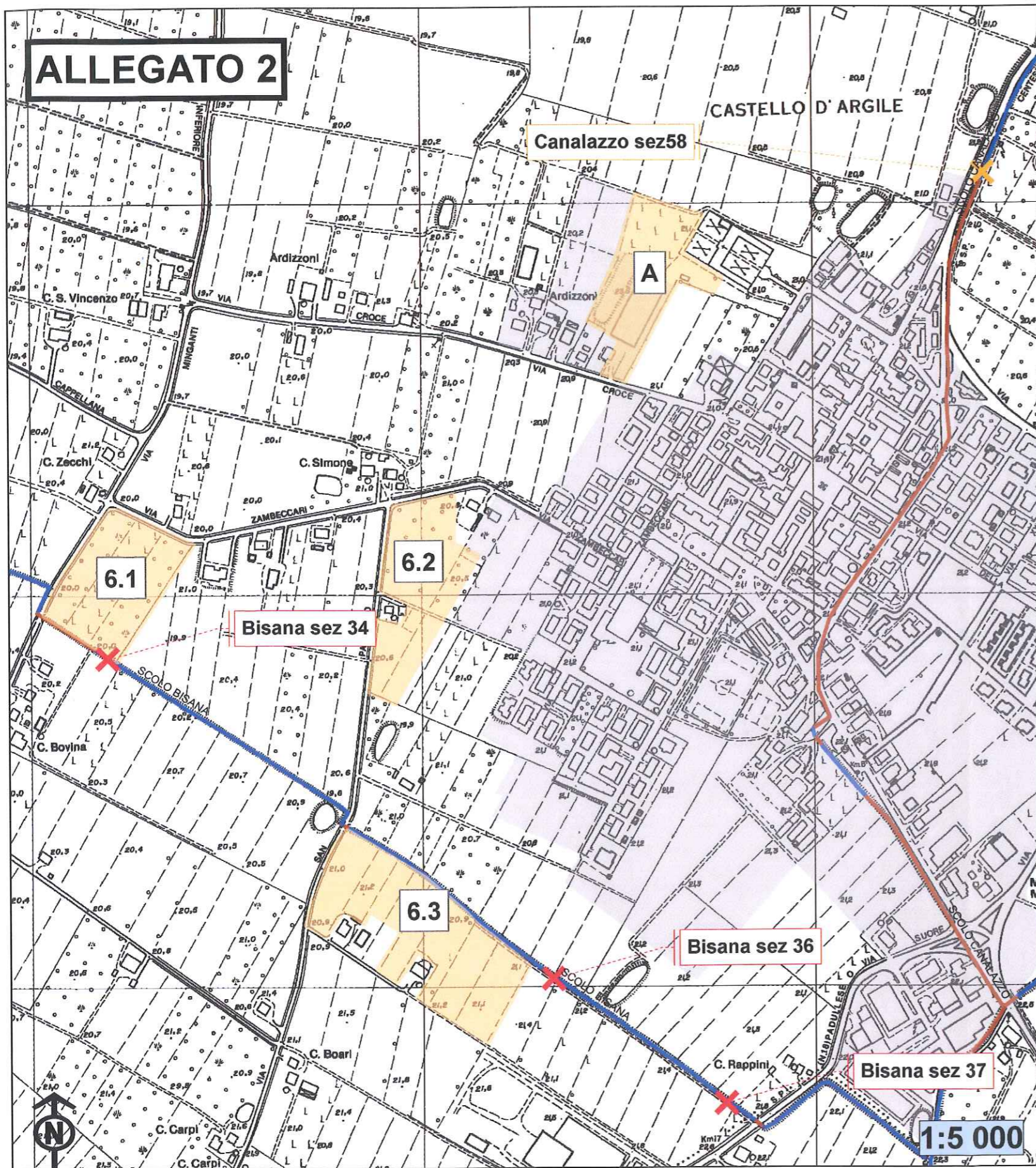
La Coordinatrice dello Studio
 (Ing. Francesca Dallabetta)

**CARTOGRAFIA DELLE AREE INONDABILI
 DEL COMPENSORIO DI BONIFICA**

ALLEGATO 1
Comune di CASTELLO D'ARGILE POC Sub-Ambiti 6.1, 6.2, 6.3, A e 9.1



ALLEGATO 2



ALLEGATO V

ACCORDI PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE
NECESSARIE ALLA LAMINAZIONE



Spett.le
Comune di Castello d'Argile
Area Tecnica
Piazza A. Gadani 2
40050 Castello d'Argile

DICHIARAZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA
ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 20 e 45 del D.P.R. 08/06/2003 N. 327
"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di
espropriazione per pubblica utilità"

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 20/04/2009 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del comune di Castello d'Argile;
- che il suddetto P.O.C. contiene un allegato in cui sono elencate le aree in cui è stato apposto il vincolo espropriativo necessario alla realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità ivi previste, vasche di laminazione;
- con lettera in data 29/04/2009 prot. n. 4959, notificata alla sottoscritta nelle forme degli atti processuali civili il 07/05/2009, ai sensi dell'art. 20 – comma 4 del D.P.R. 327/2001, è stata comunicata l'apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/2002;
- la sottoscritta Azienda Agricola F.lli Masetti Calzolari di Masetti Calzolari Enrico e C. Società Semplice aveva dato nulla osta alla cessione volontaria delle aree con nota pervenuta in data 07/07/2009 al prot. 8271;

Ritenuto di addivenire alla cessione volontaria delle aree sottospecificate per un prezzo di cessione pari ad €/mq 9,30:

Ditta proprietaria	Fog.	Mappale	Superficie da espropriare (mq.)	Totale indennità
Azienda Agricola F.lli Masetti Calzolari di Masetti Calzolari Enrico e C. Società Semplice	16	13	5.000,00	€ 46.500,00

quanto sopra premesso

La sottoscritta Azienda Agricola F.lli Masetti Calzolari di Masetti Calzolari Enrico e C. Società Semplice, Codice Fiscale 00527810378, con sede in San Giorgio di Piano (BO) in Via Mascarino n. 29,

DICHIARA

1 – di voler convenire la cessione volontaria al Comune di Castello d'Argile dell'immobile appresso indicato, oggetto di procedimento espropriativo, necessario per la realizzazione della vasca di laminazione nel comune di Castello d'Argile (BO) Foglio 16 Mappale 13

Superficie oggetto di acquisizione: mq 5.000,00

fatte salve più precise quantificazioni che saranno riportate nel tipo di frazionamento fatto redigere a cura e spese del Comune di Castello d'Argile.

2 - di accettare l'indennizzo di Euro 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento virgola zero) proposto dal comune di Castello d'Argile;

3 - di dare atto che il comune di Castello d'Argile si riserva di richiedere in futuro ulteriori aree tra quelle indicate nella citata nota del 29/04/2009 prot. 4959 definendo in tale momento l'estensione delle medesime e l'indennità da riconoscere alla ditta Azienda Agricola F.lli Masetti Calzolari di Masetti Calzolari Enrico e C. Società Semplice;

4 - di accettare che il pagamento delle somme di cui sopra sarà effettuato all'atto del rogito notarile da stipularsi entro e non oltre 36 mesi dall'approvazione del P.O.C. decorrendo da tale data gli interessi legali.

5 - La sottoscritta Azienda Agricola F.lli Masetti Calzolari di Masetti Calzolari Enrico e C. Società Semplice dichiara e garantisce di essere unico ed esclusivo proprietario dell'immobile indicato al precedente punto 1), in quanto pervenuto per _____ (rogito di acquisto, denuncia di successione, donazione o altro titolo che si allega in copia alla presente) e che il medesimo è franco e libero da debiti, pesi, liti in corso, oneri, ipoteche, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione a favore di terzi e trascrizioni pregiudizievoli, per cui presta la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso alla parte acquirente.

6 - Con esclusivo riferimento al bene oggetto di cessione volontaria, il/la sottoscritto dichiara, altresì, di ritenere il Comune di Castello d'Argile estraneo a qualsiasi rapporto intercorrente tra esso cedente ed eventuali terze persone qualsiasi esse possono essere e, conseguentemente, indenne da qualsiasi pretesa dei terzi stessi;

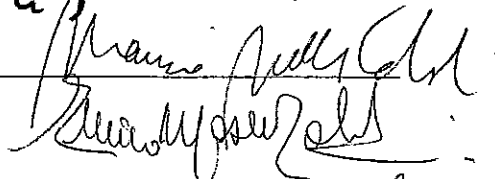

7 - Il Comune di Castello d'Argile acquirente rimarrà libero ed assoluto proprietario del bene ceduto e potrà dare, secondo l'opportunità ed in ogni tempo, al bene stesso, la destinazione che reputerà maggiormente utile senza che se ne possa muovere eccezioni o pretesa da parte del cedente;

8 - Tutte le spese relative e conseguenti il trasferimento del bene immobile oggetto di espropriazione, per il quale viene convenuta la cessione volontaria ed alle susseguenti pratiche di legge, sono a carico del Comune di Castello d'Argile espropriante, che provvederà, altresì, alla trascrizione dell'atto di cessione presso l'ufficio dei registri immobiliari.

Castello d'Argile, li _____

g. Si concorda la cessione del terreno per
un prezzo di € 10,00 (euro dieci)
al mq di superficie

IL DICHIARANTE



Masetti Masetti Masetti



Spett.le
Comune di Castello d'Argile
Area Tecnica
Piazza A. Gadani 2
40050 Castello d'Argile

DICHIARAZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA
ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 20 e 45 del D.P.R. 08/06/2001 N. 327
"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di
espropriazione per pubblica utilità"

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 20/04/2009 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del comune di Castello d'Argile;
- che il suddetto P.O.C. contiene un allegato in cui sono elencate le aree in cui sarà apposto il vincolo espropriativo necessario alla realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità ivi previste, vasche di laminazione;
- con lettera in data 29/04/2009 prot. n. 4964, notificata alla sottoscritta nelle forme degli atti processuali civili il 09/05/2009, ai sensi dell'art. 20 – comma 4 del D.P.R. 327/2001, è stata data comunicazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/2002;
- che con nota del 03/07/2009 prot. 8133 il sig. Fortini ha formulato osservazioni all'indicato progetto;
- che il Consiglio Comunale di Castello d'Argile nella prossima seduta in sede di approvazione del POC effettuerà la controdeduzione alle suddette osservazioni;
- che ad oggi il P.O.C. non risulta ancora approvato;

Ritenuto di addivenire alla cessione volontaria delle aree sottospecificate poste a Sud Ovest della particella 2 Fog. 24, come da planimetria allegata (in rosso) per un prezzo di cessione pari ad €/mq 9,30:

Ditta proprietaria	Fog.	Mappale	Superficie da espropriare (mq.)	Totale indennità
Fortini Lorenzo	24	2	3.000,00	€ 27.900,00

quanto sopra premesso

Il sottoscritto Fortini Lorenzo, nato a Castello d'Argile (BO) il 05/09/1953, Codice Fiscale FRT LNZ 53P05 C185Z, residente in Castello d'Argile (BO) in Via Croce n. 27,

DICHIARA

1 – di voler convenire ai sensi del 5[^] comma dell'art. 20 – D.P.R. 327/2001, la cessione volontaria al Comune di Castello d'Argile dell'immobile appresso indicato, oggetto di procedimento espropriativo, necessario per la realizzazione della vasca di laminazione nel comune di Castello d'Argile (BO) Foglio 24 Mappale 2, Superficie oggetto di acquisizione: mq 3.000,00 (in rossi nella

animetria alligata) fatte salve più precise quantificazioni che saranno riportate nel tipo di frazionamento fatto redigere a cura e spese del Comune di Castello d'Argile.

2 - di accettare l'indennizzo di € 27.900,00 (ventisettemilanovecento virgola zero) proposto dal Comune di Castello d'Argile;

3 - di dare atto che il comune di Castello d'Argile si riserva di richiedere in futuro ulteriori aree ma solo per quanto attiene la realizzazione delle vasche di laminazione contenute nel POC tra quelle indicate nella citata nota del 29/04/2009 prot. 4964 fino ad una superficie complessiva massima di un ettaro nella parte Sud Ovest della particella 2 Fog. 24 (in blu nella planimetria allegata) definendo in tale momento l'indennità da riconoscere al sig. Fortini Lorenzo a seguito dell'accettazione della quale avverrà l'assenso alla cessione;

4 - di accettare che il pagamento delle somme di cui sopra sarà effettuato all'atto del rogito notarile da stipularsi entro e non oltre 36 mesi dall'approvazione del P.O.C. decorrendo da tale data gli interessi legali salvo che vi sia precedente immissione in possesso del bene da parte del Comune, in tal caso il pagamento avverrà secondo ai sensi del D.P.R. 327/01.

5 - Il sottoscritto Fortini Lorenzo dichiara e garantisce di essere unico ed esclusivo proprietario dell'immobile indicato al precedente punto 1), in quanto pervenuto per denuncia di successione e che il medesimo è franco e libero da debiti, pesi, liti in corso, oneri, ipoteche, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione a favore di terzi e trascrizioni pregiudizievoli, per cui presta la più ampia garanzia da evizione e da molestie petitorie. Sul terreno in parola è in essere un contratto di affitto di fondo rustico in scadenza improrogabile al 10.11.2011 che si allega per opportuna conoscenza.

6 - Con esclusivo riferimento al bene oggetto di cessione volontaria, il/la sottoscritto dichiara, altresì, di ritenere il Comune di Castello d'Argile estraneo a qualsiasi rapporto intercorrente tra esso cedente ed eventuali terze persone qualsiasi esse possono essere e, conseguentemente, indenne da qualsiasi pretesa dei terzi stessi;

7 - Il Comune di Castello d'Argile acquirente rimarrà libero ed assoluto proprietario del bene ceduto per la sola realizzazione dell'opera di pubblica utilità oggi dichiarata;

8 - Tutte le spese relative e conseguenti il trasferimento del bene immobile oggetto di espropriazione, per il quale viene convenuta la cessione volontaria ed alle susseguenti pratiche di legge, sono a carico del Comune di Castello d'Argile espropriante, che provvederà, altresì, alla trascrizione dell'atto di cessione presso l'ufficio dei registri immobiliari.

9 - L'efficacia della presente dichiarazione decorre dall'approvazione del POC e la sua validità ed efficacia sono, comunque, subordinate al mantenimento nel medesimo POC del progetto di realizzazione delle vasche di laminazione con la collocazione specificata al punto 3 della presente dichiarazione e nell'allegata planimetria.

Castello d'Argile, li

07/06/2010

IL DICHIARANTE

Fortini Lorenzo